



GIUNTA REGIONALE DEL LAZIO

.....

ESTRATTO DAL PROCESSO VERBALE DELLA SEDUTA DEL 25/10/2005

=====

ADDI' 25/10/2005 NELLA SEDE DELLA REGIONE LAZIO, VIA CRISTOFORO COLOMBO 212 ROMA, SI E' RIUNITA LA GIUNTA REGIONALE COSI' COMPOSTA:

MARRAZZO	Pietro	Presidente	DE ANGELIS	Francesco	Assessore
		Vice			
POMPILI	Massimo	Presidente	DI STEFANO	Marco	"
ASTORRE	Bruno	Assessore	MANDARELLI	Alessandra	"
BATTAGLIA	Augusto	"	MICHELANGELI	Mario	"
BONELLI	Angelo	"	NIERI	Luigi	"
BRACHETTI	Regino	"	RANUCCI	Raffaele	"
CIANI	Fabio	"	RODANO	Giulia	"
COSTA	Silvia	"	TIBALDI	Alessandra	"
			VALENTINI	Daniela	"

ASSISTE IL SEGRETARIO: Domenico Antonio CUZZUPI

***** OMISSIS

ASSENTI: Pompili - Brachetti - Valentini

DELIBERAZIONE 896

Oggetto:

Comune di Gradoli (Vt). Variante Generale al P.R.G. D.C.C. n. 47 del 25.07.1998 APPROVAZIONE



896 25 OTT. 2005 *ley*

Oggetto: Comune di Gradoli (Vt).
Variante Generale al P.R.G. - D.C.C. n.47 del 25.07.1998
APPROVAZIONE

La Giunta Regionale

Su proposta dell'Assessore all'Urbanistica

Vista la legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni;

Visto il D.P.R. 15 gennaio 1972, n. 8;

Vista la legge regionale 5 settembre 1972, n. 8;

Vista la legge regionale 12 giugno 1975, n.72;

Visto l'articolo 16 della legge regionale 22 dicembre 1999, n.38;

Visto il Regolamento di organizzazione degli Uffici e dei Servizi della Giunta regionale del 6 settembre 2002, n. 12 s. m. i.;

PREMESSO che il Comune di Gradoli (Vt) è dotato di un Piano Regolatore Generale, approvato con D.G.R.L. n.2164 del 28.04.80;

VISTA la deliberazione consiliare n.47 del 25.07.1998 con la quale il Comune di Gradoli (Vt) ha approvato la variante generale al P.R.G.;

PRESO ATTO che a seguito della pubblicazione degli atti relativi alla variante di che trattasi, avvenuta nelle forme di legge, sono state presentate n.18 osservazioni, in merito alle quali il Comune di Gradoli ha formulato le proprie controdeduzioni con deliberazione consiliare n.65 del 04.12.1998;

VISTA la nota n. 5770 del 01.06.1999 con la quale l'Assessorato Utilizzo, Tutela e Valorizzazione delle Risorse Ambientali ha espresso parere favorevole - ai soli fini dell'art. 13 della legge 2.2.1974 n. 64 alla formulazione della Variante al PRG del Comune di Gradoli località Capoluogo e La Cantoniera a condizione che:

1. Devono essere lasciate libere da edificazioni tutte quelle aree definite "Classe C edificabilità mediocre" e colorate in giallo riportate nelle tavole 4 e 5, allegate allo Studio geomorfologico;
2. Non si deve costruire a ridosso di scarpate naturali ed artificiali ed a distanza dal ciglio dei dirupi o pendii scoscesi inferiore al doppio dell'altezza, fino ad un massimo di 30 metri e al piede di pendici ove si notino masse rocciose e detritiche in precarie condizioni di stabilità;
3. È vietato il taglio di alberi posti in prossimità ed in corrispondenza di versanti;
4. Devono essere rispettate tutte le indicazioni o le prescrizioni riportate nello studio geologico allegato all'istanza;
5. In sede di fase progettuale finale si deve procedere all'esecuzione di sondaggi meccanici intesi ad accertare in modo puntuale le caratteristiche litologiche e stratigrafiche dei terreni riscontrati corredando i relativi progetti di esauriente documentazione geotecnica e di dettagliate relazioni;
6. Gli sbancamenti o i movimenti terra devono essere ridotti al necessario evitando ricarichi non protetti e di alto spessore prevedendo altresì l'asportazione preventiva dei terreni vegetali nei tratti sottoposti sia a sbancamento che a ricarico e che dovranno essere successivamente reimpiegati per la naturalizzazione dell'intervento;



89625 OTT. 2005 *lu*

7. Devono essere necessariamente rispettate le linee di deflusso superficiale delle acque, prevedendo la riattivazione delle stesse in caso di intercettazione nel corso dei lavori ed evitando ogni intervento di tombamento e/o riduzione dell'alveo, così come dovranno essere opportunamente drenate e regolamentate eventuali venute d'acqua messe a giorno dai lavori;
8. Deve essere verificata in ogni singolo intervento la presenza di cavità sotterranee naturali od artificiali e successivamente verificata la stabilità delle volte dei vuoti eventualmente riscontrati prevedendo la bonifica e la sistemazione in sicurezza dei luoghi;
9. Deve essere eseguita la bonifica e la messa in sicurezza di tutte le pareti acclivi che presentano fenomeni di distacco e crollo di elementi litoidi e/o scivolamento di porzioni detritiche;
10. Le fondazioni dei fabbricati devono essere incastrate su un unico terreno e raggiungere i termini non alterati evitando i contatti laterali tra terreni diversi e aventi caratteristiche geomeccaniche diverse e risposta sismica diversa;
11. Ogni intervento deve essere eseguito in conformità con le indicazioni delle circolari dell'Ass.to LL.PP. emesse in tema di aree sismiche n.3317 del 29.10.80, n.2950 del 11.09.82 e n.769 del 23.11.82;
12. La progettazione e la realizzazione di qualsiasi opera deve essere eseguita nel più assoluto rispetto delle norme tecniche vigenti in materia di costruzioni in zone sismiche.

VISTA con la nota n. 0720/11/F del 06.02.2002 con la quale l'Assessorato Regionale Agricoltura - Dipartimento Sviluppo Agricolo e Mondo Rurale ha espresso parere favorevole alla proposta urbanistica in argomento, avanzata dall'Amministrazione comunale di Gradoli (Vt), riguardante la Variante al Piano regolatore generale, per nuove zone di espansione, affinché essa possa proseguire il suo iter amministrativo di approvazione, in quanto la proposta non interferisce con terre di demanio civico ed a condizione che venga inserito, nelle Norme Tecniche di Attuazione, l'articolo di seguito riportato, ed i diritti civici, gravanti su alcune aree, sono garantiti dalle medesime norme:

AREE DI DEMANIO E PRIVATE GRAVATE DA USI CIVICI.

"Rientrano tra i beni di uso civico e pertanto sono soggetti alle presenti norme":

- a) "le terre assegnate, in liquidazione di diritti di uso civico e di ^{alcuni} diritti promiscui, in proprietà esclusiva alla generalità dei cittadini residenti nel territorio del Comune o di una Frazione anche se imputate alla totalità dei suddetti Enti";
- b) "le terre possedute da Comuni o Frazioni soggette all'esercizio degli usi civici e comunque oggetto di dominio collettivo delle popolazioni";
- c) "le terre possedute a qualunque titolo da Università e Associazioni Agricole comunque nominate";
- d) "le terre pervenute agli Enti di cui alle precedenti lettere a seguito di scioglimento di promiscuità, permuta con altre terre civiche, conciliazioni regolate dalla L. 10/6/1927, n. 1766, scioglimento di Associazioni agrarie, acquisto ai sensi dell'art. 32 della stessa legge 1766/27";
- e) "le terre pervenute agli Enti medesimi da operazioni e provvedimenti di liquidazione o estinzione di usi civici comunque avvenute";
- f) "le terre private gravate da usi civici a favore della popolazione locale per i quali non sia intervenuta la liquidazione ai sensi della citata legge 1766/27".

"Le terre di demanio collettivo appartenenti al Comune non possono essere interessate da edificazione o da utilizzazione non compatibile con la gestione collettiva delle stesse ai fini agro-silvo-pastorali. Non sono utilizzabili per il conseguimento di eventuali lotti minimi, imposti dallo strumento urbanistico per l'edificazione, anche ove si ipotizzi che la stessa sia posizionata all'esterno della parte sottoposta a vincolo essendo tali aree interessate solo dalle indicazioni contenute nella legge 1766/1927".

"Qualora, ai fini di un ordinato sviluppo urbanistico del Comune, vengano interessati terreni appartenenti al demanio civico, gestiti direttamente dal Comune, con previsioni di opere



896 25 OTT. 2005

leg

pubbliche, si dovranno attivare le procedure autorizzative di cui all'art. 12 della Legge n. 1766 del 16.06.1927"

"Qualora, sempre ai fini di un ordinato sviluppo edificatorio, la previsione di destinazione ad uso edificatorio di natura residenziale, turistica, commerciale, artigianale o industriale, riguardi terreni di demanio collettivo, non edificato, sia esso gestito direttamente dal Comune o in possesso di occupatori, esse potranno essere oggetto di Concessione Edilizia, a seguito della loro alienazione che dovrà avvenire nei modi e termini di cui agli articoli 5, 6 e 7 della Legge Regionale n. 1 del 03.01.1986";

"Per i terreni di demanio collettivo che risultano edificati, in possesso di occupatori, si applicano la norme di cui all'art. 8 della citata L.R. 1/86, e successive modificazioni ed integrazioni".

"Per i terreni, invece, di natura privata gravati da diritti civici, le norme contenute nel presente piano, qualora la previsione urbanistica di carattere edificatorio si rende necessaria poiché legata ad un ordinato sviluppo urbanistico del territorio, si applicano ad avvenuta liquidazione degli usi civici in conformità delle disposizioni di cui all'art. 7 della Legge n. 1766 del 16.06.1927, ovvero art. 4 della Legge Regionale n. 1 del 03.01.1986".

"Gli strumenti urbanistici attuativi delle proposte contenute nel P.R.G., che dovessero interessare dei fondi sui quali sono state attivate procedure di legittimazione o di liquidazione dell'uso per renderli edificabili, dovranno essere interessati dalle prescrizioni contenute nel P.T.P. di competenza".

RILEVATO che gli atti relativi alla Variante in questione, sono stati sottoposti all'esame del Comitato Regionale per il Territorio per l'emanazione del parere di competenza ai sensi dell'articolo 16 della legge regionale 22.12.1999, n. 38 e che tale Organo consultivo della Regione, con voto n. 74/3 reso nella seduta del 18.11.2004, allegato alla presente delibera di cui costituisce parte integrante quale **Allegato A**, ha ritenuto che il suddetto strumento urbanistico sia meritevole di approvazione con le ablazioni e le prescrizioni da introdursi d'ufficio ai sensi dell'art.3 della legge 6 agosto 1967, n.765;

VISTA la nota 79046 del 18.05.2005 con la quale la Direzione Regionale Territorio e Urbanistica - Dipartimento Territorio ha comunicato al Comune di Gradoli le modifiche proposte dal Comitato Regionale per il Territorio invitandolo a formulare al riguardo le proprie controdeduzioni ai sensi del citato articolo 3 della legge 765/67;

VISTA la delibera consiliare n. 20 del ^{20.06.2005} 11.08.2005 con la quale il Comune di Gradoli (Vt) ha recepito integralmente le determinazioni di cui al citato voto del Comitato Regionale per il Territorio;

All'unanimità

DELIBERA

1. Di approvare la variante generale al P.R.G., adottata dal Comune di Gradoli (Vt) con Delibera di Consiglio Comunale n.47 del 25.07.1998 con le ablazioni e le prescrizioni contenute nel parere del Comitato Regionale per il Territorio reso con voto n. 74/3 del 18.11.2004 che costituisce parte integrante della presente deliberazione quale **Allegato A** ed in conformità alle prescrizioni ed alle condizioni di cui ai pareri in premessa riportati;



896 25 OTT. 2005 *leg*

2. La Variante è vistata dal Direttore regionale Territorio e Urbanistica nell'Allegato A e nei seguenti elaborati tecnici composti da:

- Tavola I 1 – Inquadramento territoriale 1:100.000;
 - Tavola I 2 – Inquadramento territoriale 1:25.000;
 - Tavola I 3 – Altimetria;
 - Tavola I 4 – Vincolo idrogeologico;
 - Tavola I 5 – Proprietà comunali e usi civici;
 - Tavola I 6 – Infrastrutture;
 - Tavola I 7 – Stralcio PTP Tav. E 1/2;
 - Tavola I 8 – Stralcio PTP Tav. E 3/2;
 - Tavola I 9 – Servizi e proprietà comunali;
 - Tavola I 10 – Calcolo volumi esistenti;
 - Tavola P 1 – Zonizzazione territoriale;
 - Tavola P 2 – Zonizzazione centro urbano;
 - Tavola P 3 – Zonizzazione loc. Cantoniera;
 - Tavola P 4 – Zone omogenee;
 - Tavola P 5 – Relazione;
 - Tavola P 6 – Norme tecniche di attuazione;
- e nelle tavole n. 4 e 5 allegate allo studio geomorfologico.

Le osservazioni sono decise in conformità con quanto riportato nell'Allegato A.

Il presente provvedimento sarà pubblicato sul Bollettino ufficiale della Regione Lazio.


Allegato A.doc

IL PRESIDENTE: F.to Pietro MARRAZZO
IL SEGRETARIO: F.to Domenico Antonio CUZZUPI

3 NOV. 2005





REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO
Direzione Regionale Territorio e Urbanistica
Comitato Regionale per il Territorio

IL DIRETTORE
(Arch. Paolo Rivaudini)

ALLEGATO A

Commissione Relatrice
arch. Antonello Sotgia
arch. Vittorio Censoni

Voto n. 74/3
Scaduta del 18/11/2004

ALLEG. alla DELIB. N. 896
DEL 25 OTT. 2005

Oggetto: Comune di Gradoli (VT)
Variante al P.R.G. - adottata con D.C.C. n. 47 del 25.06.98.

Vista la nota n. 3701 del 04.09.99 (ns. prot. n. 8867 del 09.09.99), con la quale il Comune di Gradoli (VT) ha trasmesso gli atti e gli elaborati tecnici relativi alla Variante in oggetto indicata.

Vista, inoltre la documentazione integrativa trasmessa dal Comune con nota del 25.02.2000, acquisita al protocollo dell'allora Settore 44 per la Pianificazione Comunale, con il n. 3088 del 29.02.2000.

Sentita la commissione Relatrice

PREMESSO

Il Comune di Gradoli, dotato di P.R.G. approvato con D.G.R.I. n. 2164 del 28.04.80, ha adottato con D.C.C. n. 47 del 25.06.98, la variante (generale) al P.R.G.

Avverso la suddetta Variante generale sono state presentate n. 18 (diciotto) osservazioni, nei confronti delle quali il Consiglio Comunale ha formulato le proprie controdeduzioni con Delibera n. 65 del 04.12.98.

- Il progetto di Variante generale al P.R.G. si compone dei seguenti atti amministrativi ed elaborati tecnici:
- D.C.C. n. 47 del 25.07.98 di adozione della Variante al P.R.G.; Avviso di pubblicazione e deposito;
 - Foglio Annunzi Legali della Provincia di Viterbo del 21 agosto 1998; Certificazione di avviso di deposito;
 - Certificazione di avvenuto deposito con annotazione della presentazione di n. 18 osservazioni; Copia manifesto di pubblicazione della Variante adottata;
 - Originale Registro - Protocollo delle osservazioni;
 - Copia originale delle osservazioni;





REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio

- D.C.C. n. 65 del 04.12.98 di controdeduzioni alle osservazioni alla Variante al P.R.G. ;
- Relazione sulle osservazioni;
- Dichiarazioni di inesistenza vincoli;
- Parere ai sensi dell'art. 13 della L. 64/74 trasmesso dal competente Assessorato con nota 5770 del 01.06.99 con allegati tavole e relazione geologica con il visto dell'Assessorato medesimo;
- Certificazioni inesistenza gravame di uso civico;
- Richiesta parere ai sensi dell'art. 2 della L.R. 1/86;
- Tav. II - Inquadramento territoriale - Rapp. 1:100.000;
- Tav. I2 - Inquadramento territoriale - Rapp. 1:25.000;
- Tav. B - Altimetria - Rapp. 1:10.000;
- Tav. 14 - Vincolo idrogeologico Rapp. 1:10.000;
- Tav. 15 - Proprietà Comunali ed usi civici Rapp. 1:10.000;
- Tav. 16 - Infrastrutture Rapp. 1:10.000;
- Tav. 17 - Stralcio P.T.P. Tav. E1/2 Rapp. 1:10.000;
- Tav. 18 - Stralcio P.T.P. Tav. E3/2 Rapp. 1:10.000;
- Tav. 19 - Servizi e proprietà comunali Rapp. 1:2.000;
- Tav. I10 - Calcolo volumi esistenti;
- Tav. P1 - Zonizzazione territoriale , Rapp. 1:10.000;
- Tav. P2 - Zonizzazione centro urbano Rapp. 1:2.000;
- Tav. P3 - Zonizzazione loc. Cantoniera Rapp. 1:2.000;
- Tav. P4 - Zone omogenee Rapp. 1:2.000;
- Tav. P5 - Relazione;
- Tav. P6 - Norme Tecniche di Attuazione.

Con nota n. 0720/11/F del 6/2/2002 (ns. prot. 3229 del 13/2/2002) l'Assessorato Agricoltura Dipartimento - Sviluppo Agricolo e Mondo Rurale, ha trasmesso parere favorevole ai sensi dell'art. 2 della L.R. 1/86, a condizione che venga inserito nelle N.T.A. della variante al P.R.G., l'articolo relativo alle "Aree di demanio e private gravate da Usi Civici".

Il detto articolo viene riportato nella parte riguardante l'esame delle Norme Tecniche di Attuazione e quindi inserito in guisa di integrazione nello stesso testo.

Il territorio del Comune di Gradoli, posto sulla costa occidentale del Lago di Bolsena, confina con i Comuni di Grotte di Castro, Onano, Capodimonte e Latera, presenta una estensione superficiale pari a Ha 3.751, con il centro abitato situato su uno sperone a ml. 470 s.l.m. sulla confluenza di due profondi valloni che formano il Fosso del Rigo, immissario del Lago di Bolsena, ed è collegato alla S.S. Cassia dalla S.S. 489, Gradolana, che attraversando il centro urbano del capoluogo, si innesta sulla S.S. Maremmana in loc. La Cantoniera.

Nel territorio del Comune di Gradoli risulta insediata una popolazione di 1548 abitanti residenti (dati Censimento generale 1991) concentrati nel centro capoluogo (1455 ab.) ad eccezione di n. 32 abitanti in loc. Cantoniera e n. 61 abitanti risultanti in case sparse, corrispondenti a 632 famiglie con una composizione media di 2,4 componenti per famiglia e con una densità territoriale pari a circa 0,41 Ab/11a.

Il patrimonio edilizio complessivamente censito al 1991 risulta paria 986 abitazioni per 3625 stanze, delle quali solo 632 abitazioni, per 2412 stanze, risultano stabilmente occupate dalla popolazione residente.



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO
Direzione Regionale Territorio e Urbanistica
Comitato Regionale per il Territorio

Il fabbisogno edilizio decennale della Variante al P.R.G., risulta non già valutato in base alla situazione demografica, di cui per altro non vengono riportate le proiezioni, all'attuale consistenza del patrimonio edilizio e alle necessità pregresse e future, bensì risulta genericamente stimato in n. 482 stanze, per il cui soddisfacimento, ottenuto per sistema deduttivo o induttivo, sulla base di una ipotetica espansione edilizia stimata in me. 57,826 (che diviso per 120 mc/ab, ricavato dall'analisi del patrimonio edilizio, produce un aumento di 482 abitanti pari al 31% di incremento) il piano prevede un insieme di aree destinate all'espansione residenziale nel centro capoluogo e nella Frazione in loc. Cantoniera, come zone omogenee di tipo C - Sottozone, C1, C2, C3, C4, C5 e C6 senza prendere in considerazione e stimare la capacità residuale delle zone di completamento definite zone omogenee di tipo B, come pure del Centro Storico, o ancora le possibilità edificatorie delle zone agricole.

In ragione di quanto innanzi specificato la Variante al P.R.G. di Gradoli, che risulta quindi dimensionata per un fabbisogno residenziale calcolato su una popolazione complessiva in c.t. pari a 2.000 unità (1529 abitanti al '97 + 482 abitanti di previsione = 2011 abitanti), destina, ai fini degli standards urbanistici (Zone a Servizi - Sottozone F1, F2 ed F4) mq. 56.518 di superficie assicurando una dotazione pro-capite pari in c.t. a 28,00 mq/ab, per i quali si precisa che per l'istruzione (Sottozona F2) la superficie è di mq. 8.749, pari a 4,73 mq/ab, e che all'interno delle Zone F è prevista la possibilità di realizzare parcheggi.

1) Riguardo al dimensionamento si deve rilevare che a fronte di una popolazione residente (Censimento '91) pari a 1548 abitanti, la previsione insediativa ipotizzata dal P.R.G. in 482 nuovi ab/vano, ancorché contenuta in assoluto, risulta eccessiva soprattutto se rapportata alla dinamica demografica relativa all'ultimo quarantennio ('51- '91) che registra fenomeni di costante, seppur lieve, decremento.

Si osserva al riguardo che nel calcolo proposto si fa esclusivamente riferimento alle zone omogenee di espansione residenziale, senza alcuna analisi del fabbisogno abitativo progressivo, delle effettive risorse locali e alle concrete possibilità di sviluppo socio-economico del Comune.

Ciò posto si ritiene che il nuovo fabbisogno abitativo nell'arco temporale decennale del piano 1997 - 2007 non debba superare complessivamente la previsione di 250 ab/vano così come si evince dalle considerazioni che seguono e dall'analisi di verifica effettuata secondo i consueti parametri adottati dal Settore Tecnico per la Pianificazione Comunale e sulla base dei dati omogenei disponibili per altro più favorevoli di quelli utilizzati dall'Amministrazione Comunale segnando una riduzione del 50% circa sulla previsione di piano.

La fase relativa al dimensionamento degli strumenti urbanistici rappresenta, quando effettuata con la dovuta attenzione, uno dei momenti votati al coordinamento di aspetti programmatico-progettuale sempre critici.

Si ritiene infatti che proprio una lettura precisa ma prudente del dato dimensionale possa contribuire a scongiurare sia i diseconomici sovradimensionamenti — in un clima fittizio di attese su gran parte del territorio — sia le sottostime che decretano prematuramente la morte di uno strumento urbanistico e la conseguente possibilità di una benché minima programmazione delle iniziative e delle offerte.

Nel caso di specie il dato tendenziale relativo al saldo naturale risulta negativo, con un decremento progressivo e costante nell'arco trentennale (1961-1991) passando dai circa 2200 abitanti ai 1560 ab. (dati ISTAT 1991) e fino ancora ai 1529 abitanti (dati comunali 1997).

In dipendenza di ciò, per valutare il fabbisogno edilizio del Comune ai fini del dimensionamento del P.R.G., il valore calcolato, in carenza di una metodologia di analisi, sembra essere quello prudenziale dell'1,0% annuo, mentre i parametri che si intendono ottimizzare sono quelli legati al fenomeno delle seconde case e ad una protratta obsolescenza del patrimonio abitativo per fini sostitutivi e di rinnovo edilizio.

A) Fabbisogno aggiuntivo riferito ad un incremento naturale della popolazione non può essere calcolato in dipendenza di quanto già considerato in merito ad ipotesi di sviluppo demografico, in presenza di un rilevato trend negativo.



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO
Direzione Regionale Territorio e Urbanistica
Comitato Regionale per il Territorio

Si può solo supporre un'inversione di tendenza finalizzata al porre in essere condizioni per una crescita di una domanda commisurata al valore del 1,0% annuo
 $Ab. 1548 \times 1,0/100 \times 10 = St. 155$ in c.t.

B) Fabbisogno pregresso dovuto al:

- fenomeno dell'affollamento che può essere ricavato come differenza tra il numero degli abitanti stabilmente residenti (1548) ed il numero di stanze occupate (2412);
- fenomeno della coabitazione che può essere ricavato come differenza tra il numero delle famiglie residenti (632) ed il numero delle abitazioni occupate (632).

Sulla base dei dati risultanti se ne deduce che non sussiste deficit né da affollamento né da coabitazione

C) Fabbisogno sostitutivo rappresentato, ai sensi del 3° comma dell'art. 4 della L.R. 72/75, dalle esigenze di isanamento igienico e strutturale e di rinnovo del patrimonio edilizio esistente, dovute allo stato di fatiscenza e di utilizzazione impropria delle abitazioni costruite prima del 1945 e stimato nell'ordine del 10%
 $St. (254+170) \times 10/100 = St. 42$

D) Rinnovo delle abitazioni costruite tra il 1945 ed il 1991 delle quali si stima una perdita dello 0,5% annuo per l'arco decennale di previsione (1997-2007) che determina una quantità pari a:
 $St. (44 + 58 + 72 + 33 + 1) = St. 208$
 $St. 208 \times 0,5/100 \times 10 = St. 11$ in c.t.

E) Espansione del settore residenziale-turistico al fine di corrispondere ad una domanda di residenzialità stagionale e di ritorno valutata nella misura del 20% del valore massimo del fabbisogno decennale testé stimato

$$\begin{array}{rcl} (A + C + D) & = & (155 + 42 + 11) \\ St. 208 \times 20/100 & = & St. 208 \\ \text{totale} & = & \underline{\underline{St. 250}} \end{array}$$

In conseguenza di quanto precede la previsione ipotizzata dalla Variante al P.R.G. in esame, ancorché contenuta, dovrebbe subire una ulteriore riduzione di $(482 - 250) = 232$ stanze e di conseguenza il peso insediativo ritenuto ammissibile risultare, sulla base di una attribuzione di 100 mc/vano/stanza/abitante corrispondente ad una volumetria edilizia pari a mc. 25.000.

Il ridimensionamento delle aree di previsione potrà essere compensato (in tutto o in parte) con l'ablazione di alcune aree ritenute non compatibili dal punto di vista geologico, per esigenze di tutela paesaggistica ovvero ancora di programmazione urbanistica,

1a) Valutazioni di tipo urbanistico

Giova a questo punto fare una breve osservazione sui criteri informativi della variante specificatamente per quanto riguarda le scelte di individuazione degli ambiti di ordinata crescita urbanistica del centro urbano.

Il previsto sviluppo a nord del centro abitato oltre la S.S. 489 che attraversa il medesimo, e che, coincidendo con la perimetrazione del vincolo paesistico, va di fatto a decretare l'obbligatorietà delle scelte zonizzative dello strumento urbanistico anche se spesso appaiono essere dettate più che da una progettazione di ordinato sviluppo espansivo, da criteri di tipo riempitivo di vuoti lasciati nel connettivo del tessuto dello strumento urbanistico vigente.

In buona sostanza il P.R.G. si sviluppa verso le aree a monte della S.S. 489, cioè in quella parte del territorio non sottoposta a vincolo paesaggistico.

In sede di esame della Variante nella prima seduta del 08/05/2003, venivano avanzate riserve su alcuni aspetti del piano soprattutto in merito alla classificazione delle Sottozone B1 - di completamento edilizio, con particolare riguardo alla sua disciplina attuativa, e alle Sottozone F- Servizi pubblici - e pertanto il C.T.p.T. riteneva di dover dare mandato alla



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO
Direzione Regionale Territorio e Urbanistica
Comitato Regionale per il Territorio

Commissione Relatrice di operare gli opportuni approfondimenti al fine di elaborare le necessarie prescrizioni da introdurre nella presente proposta di parere come appresso riportate nei rispettivi paragrafi.

(b) Valutazioni di tipo paesistico

Per quanto riguarda l'aspetto della tutela paesistica, il territorio comunale di Gradoli risulta ricompreso nell'ambito del P.T.P. n. 1 approvato dalla L.R. 24/98 e s.m.i. perché sottoposto a vincolo paesaggistico ai sensi della L. 431/85 per la presenza di corsi d'acqua e di zone boscate, ma soprattutto per gli effetti del D.M. 28/5/85 che va ad interessare quasi del tutto il territorio comunale ad eccezione di una contenuta porzione ricadente a nord del centro abitato.

Circa la valutazione di conformità e/o compatibilità sulla base di un esame comparativo di dettaglio effettuata tra le aree classificate e disciplinate dal P.T.P. ai fini di tutela (sulla base della normativa del T.C. approvato con D.G.R. n. 4469 del 30.07.99) e le previsioni zonizzative dello strumento urbanistico di che trattasi, si rileva quanto segue.

Il P.T.P. individua e classifica ai fini di tutela il vasto comprensorio relativo al vincolo apposto dal citato D.M. in:

- Zona A - Area di tutela del sistema rivierasco lacuale con grado di tutela integrale ed orientata.
- Zona E - Area di tutela del sistema bosco-pascolo vegetazione mista - con grado di tutela integrale ed orientata.
- Zona T - Aree di insediamento disciplinate dal P.T.P. con norme.

La normativa che disciplina le suddette zone è stabilita dagli Artt. 17, 21 e 32 del T.C. delle N.T.A. del P.T.P. n. 1 approvato con la citata D.G.R. n. 4469/99.

Il P.T.P., inoltre, va a disciplinare anche la limitata porzione di territorio comunale posta a nord del centro abitato, esterna al perimetro del vincolo apposto con il D.M. secondo la classificazione che segue:

- Zona E - Aree di tutela del sistema bosco-pascolo con grado di tutela orientata.
- Zona S - Aree di insediamento disciplinate dai piani vigenti (zona urbanizzata "u").

Per queste ultime il piano paesistico non dispiega la sua efficacia in quanto aree non sottoposte a vincolo ai sensi della L. 1497/39 e L. 431/85, secondo quanto ribadito dal 2° comma dell'art. 1 del T.C.

Orbene per quanto riguarda le Zone A ed E di P.T.P., si può rilevare che le stesse non contengono previsioni di futura espansione della Variante al P.R.G., in quanto la normativa di tutela non consentirebbe detti interventi, come pure la possibilità di apportare varianti urbanistiche.

Per quanto riguarda la Zona T, si possono ritenere fatte salve le previsioni zonizzative a fini edificatori della Variante che vanno a riconfermare, in riduzione, le previsioni dello strumento urbanistico vigente; e che riguardano, nello specifico, la Sottozona GI in parte realizzata.

Inoltre si ritiene di dover segnalare che una delle due aree classificate come H - Direzionale, posta in loc. Cantaniera (tav. PS di P.R.G.) ed hi fregio alla S.S. 74 - Maremmana e alla S.P. per Onano, risulterebbe, sulla base di quanto riportato sugli elaborati del P.T.P. n. 1 (Tav. E1/2), interessata in parte" dal vincolo di area boscata e quindi assoggetta alla disciplina dell'art. 8 - Protezione delle aree boscate del più volte citato T.C.

Il Comune potrà dimostrare l'inesistenza di detto vincolo sulla base di quanto disposto al comma 5 dello stesso articolo ed attivare la procedura ivi prevista, anche in considerazione dell'art. 36ter della L.R. 24/98.

Riguardo, infine, all'edificabilità della detta zona H, si ritiene dover evidenziare che anche il parere geologico, rilasciato ai sensi dell'art. 13 della L. 64/74, dal competente Dipartimento con nota n. 5770 dell'01.06.99 ha ridotto la capacità edificatoria delle due aree laddove stabilisce l'inedificabilità delle aree definite



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO
Direzione Regionale Territorio e Urbanistica
Comitato Regionale per il Territorio

"Classe C di edificabilità mediocre" (riportate colorate in giallo) come pure di quelle individuate come zonizzazione di inedificabilità (riportate con rigato obliquo di colore rosso).

Per esse giova ribadire che per quelle considerate ammissibili e assoggettate a vincolo di inedificabilità, viene conservata la capacità edificatoria, in guisa che possano comunque concorrere, con la propria estensione superficiale, al calcolo della cubatura consentita.

2) Le previsioni relative alla Zona omogenea B di completamento edilizio, sono da ritenersi in linea di massima ammissibili in quanto interessano aree in gran parte edificate ed urbanizzate, ovvero esito di strumenti urbanistici preventivi che risultano attuati od in via di completamento, ma nel mentre si ritiene ammissibile la classificazione e la relativa disciplina della Sottozona B₂, si nutrono forti perplessità per la classificazione e la disciplina relative alla Sottozona B1. Per quest'ultima trattasi, in verità, di un'area molto vasta a ridosso del Centro Storico perimetrato, con situazioni edilizie che comprendono complessi d'insieme con caratteristiche storico-edilizie diversificate.

Orbene se da una parte, la puntuale ricognizione avvenuta durante un primo sopralluogo effettuato il 02/09/2003, ed il successivo sopralluogo congiunto effettuato in data 20/02/04, sulla base di quanto richiesto dallo stesso C.R.p.T., ha posto in evidenza non solo la non necessità di una sottoclassificazione delle zone esaminate, ma anche e soprattutto, errori di classificazione urbanistica in termini di rappresentazione grafica.

Infatti per quanto riguarda il primo aspetto si è rilevata una certa omogeneità dell'edilizia storica, che se in prima approssimazione sembrava comprendere complessi di insieme con caratteristiche edilizie diversificate, non risulta poi presentare elementi differenziati, sia per tipologia che per caratteristiche costruttive, ad eccezione di pochi esempi di ristrutturazione recente.

Praticamente la struttura urbanistica - edilizia in esame appare omogenea nella sua disomogeneità, ma non sembra opportuno richiedere l'obbligo di strumentazione urbanistica preventiva. L'Amministrazione Comunale potrà valutare successivamente all'approvazione del P.R.G., l'opportunità di individuare "zone di recupero" da rinviare a "piani di recupero" disciplinati dagli artt. 27 e seguenti della L.457/78.

Per quanto concerne il secondo aspetto, bisogna piuttosto rilevare che la classificazione della Sottozona B1, quindi la sua rappresentazione zonizzativa, così come riportata sulla tavole di piano, riguarda, oltre alle aree di sedime dei fabbricati esistenti con le loro aree di pertinenza ovvero alle aree libere residue che rappresentano una ancorché minima capacità edificatoria, va ad interessare spazi relativi alla viabilità, piazze e pur anche a spazi pubblici destinati al verde od utilizzati a parcheggio, che dovranno, quindi, essere estrapolati ovvero stralciati dalla suddetta classificazione a Sottozona B1, e quindi riassumere la classificazione propria rispetto alla destinazione urbanistica effettivamente rilevata.

Sulla base di quanto sopra riportato, si ritiene opportuno sostituire il testo dell'art.6 delle norme di attuazione relativo alla Sottozona B1 con quello che viene riportato nel successivo paragrafo 8.

3) Per quanto concerne le zone di espansione residenziale si ritiene che le stesse, anche sulla base di quanto riportato nei paragrafi precedenti, sia in materia di programmazione urbanistica e dimensionamento che di tutela paesaggistica, si ritengono in linea di massima ammissibili, salvo quanto appresso considerato.

Riguardo alla Sottozona G1 - Residenziale, posta in loc. Poggio del Duca - S.Egidio, la stessa ripropone parte di un comprensorio di 8 Ha, previsione del P.R.G. vigente, formato da tre sub-comprensori, sul quale (ancorché diversamente classificato come Sottozona C1 - Edilizia privata e Sottozona G1 - Insediamenti turistici) secondo quanto riportato nel nuovo testo normativo, dispiegherebbe la sua efficacia un "P.P.E. di iniziativa privata" (sic) precedentemente approvato e per il quale varrebbero quindi gli indici ed i parametri tecnici in esso contenuti.



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio

Inoltre la variante al P.R.G., prevede alcune zone di espansione in adiacenza di zone di completamento che, come riportato in premessa, appaiono più come "riempitura" di zone edificate che come "ordinata crescita urbanistica", sulla base di un disegno progettuale più ampio. Per esse, comunque, si osserva quanto segue:

- a) proposta di ablazione per la Sottozona C4 in loc. Montesecco, che, ancorché non vincolata, costituisce un ambito paesaggistico di pregio, di cui si chiede la salvaguardia. Inoltre la stessa presenta singolarità orografica di *terrazza*, naturale, che non consente fra l'altro agevole accesso per la forte acclività dei terreni;
- b) proposta di ablazione per le Sottozone C1 e C6 poste a monte della viabilità di previsione, a causa della loro conformazione zonizzativa e della loro esiguità per le quali si nutrono forti perplessità per la possibilità di attuazione attraverso uno strumento di dettaglio adeguato. Inoltre sempre per la Sottozona C1 si segnala una sovrapposizione di classificazione con la contigua zona agricola, per la quale si ritiene debba valere la previsione più restrittiva;
- c) per quanto riguarda le tre sottozone C1, C2, e C7, poste a valle della viabilità di previsione, vale quanto precedentemente osservato per le zone H in merito alla possibilità che le porzioni di area individuata con classe C, edificabilità mediana e quelle con "zonazione di inedificabilità" in base al parere rilasciato dal competente Dipartimento ai sensi dell'art 13 della L. 64/74, possano, comunque, concorrere al calcolo della volumetria edificabile;
- d) per la Sottozona C5, lasciata libera dalla proposta riduzione della fascia cimiteriale, si osserva che trattasi di fatto di ampliamento di area già urbanizzata, prospiciente l'area cimiteriale, ma dalla quale nel contempo si può godere un'ampia visuale sul lago di Bolsena. Per tale ultimo motivo si raccomanda che, in sede di piano attuativo, le scelte progettuali consentano il mantenimento di tale visuale. Per l'apprezzamento urbanistico circa la riduzione della fascia di rispetto cimiteriale, che fin d'ora si ritiene favorevole, si rinvia al corrispondente paragrafo che tratta della parte relativa ai vincoli;
- e) si raccomanda l'amministrazione comunale che i piani attuativi relativi alle zone destinate alla espansione residenziale, riservino particolare attenzione alla viabilità;
- f) la tavola di rilevamento, predisposta dalla Amministrazione Comunale, successivamente ai sopralluoghi effettuati dalla Commissione Relatrice, riporta le attrezzature pubbliche esistenti e le aree contigue di previsione, che, come tali, vanno considerate in quanto risultanti come ampliamento delle prime e, quindi, da conteggiarsi ai fini degli standards urbanistici.
Alcune aree sono espressamente definite come Parco Pubblico (zone F4), altre dovrebbero essere estrapolate dalle zonizzazioni, quali la Zona A del Centro Storico o la stessa Sottozona B1.
Da un calcolo di massima effettuato, al fine di verificare il soddisfacimento degli standards urbanistici, si evince che, anche senza sommare aree che solo per errore sono state classificate impropriamente, si raggiunge una superficie complessiva pari a mq. 48189, a fronte del minimo inderogabile fissato dal D.M. 1444/68 (assegnando 18 mq./ab), pari a mq. 32940, in ragione del previsto dimensionamento stimato complessivamente in 1830 abitanti nel decennio.
Va, inoltre, rilevato, come già per altro accennato nel precedente paragrafo 2) che esistono all'interno del tessuto connettivo della Sottozona B1, spazi utilizzati a parcheggi e spazi utilizzati come parco pubblico in aggiunta di quelli già calcolati.
Infine, per le stesse motivazioni riportate al precedente punto b), si nutrono perplessità per le due aree classificate come sottozona F4 — Parco Pubblico, poste in fregio alla viabilità di progetto e per la sottozona DI — Artigianale, posta in contiguità della sottozona B2. Per esse si propone lo stralcio e la classificazione in Sottozona S2 - Salvaguardia del nucleo urbano.

Le proposte di stralcio delle zone di espansione e l'abbattimento dell'IFP per la Sottozona B1, comporteranno una riduzione di volumetria che può senza dubbio concorrere al ridimensionamento del calcolo prodotto dall'



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO
Direzione Regionale Territorio e Urbanistica
Comitato Regionale per il Territorio

Amministrazione comunale al fine di ricondurlo a livelli accettabili e scaturiti dall'analisi di verifica per il fabbisogno abitativo futuro nell'arco decennale di previsione.

4) Per quanto concerne le zone D destinate ad attività produttive, le previsioni contenute nella variante, possono ritenersi ammissibili ad eccezione della sottozona DI - Artigianale di cui si è già detto al punto e) del precedente paragrafo con la conseguente riclassificazione. Riguardo alla disciplina assegnata dalla normativa relativamente alla Sottozona D2, la stessa sembra riguardare tutto ciò che non è riconducibile a detta classificazione in quanto rivolta a "complessi edilizi esistenti che non ricadono in sottozona D" con riferimenti a parametri tecnici e modalità di attuazione che poi non vengono riportati nel testo della Zona D e che probabilmente si riferiscono a quanto previsto nella normativa del P.R.G. vigente. Sarebbe opportuno che l'Amministrazione comunale, qualora i suddetti parametri differissero da quanto testè riportato, fornisse chiarimenti in merito in sede di controdeduzioni e, se del caso, le adeguisse con le opportune integrazioni.

5) Per quanto concerne le zone agricole e quindi la loro classificazione e la normativa che la disciplina, la variante rinvia al P.R.G. vigente, tant'è che utilizza impropriamente, in cartografia, un simbolo unico e insignificante come zona E, per la quale stabilisce che per la zonizzazione e la normativa si fa riferimento al P.L.G. vigente.

Nel testo normativo sono riportate, contrariamente al proposito sopra riportato, cinque sottozone distinte in E1, E2, E3, E4 ed E5, che, se trovano corrispondenza, almeno numerica con il testo delle norme vigenti, non lo trovano poi nella zonizzazione riportata sulla Tav. 16 del P.R.G. vigente.

Per quanto riguarda il testo normativo della variante di che trattasi le classificazione e le relative normative coincidono e prevedono una disciplina di carattere generale ed una suddivisione, come già in precedenza accennato, in sottozone articolate nel modo che segue:

- E1 - Agricola normale;
- E2 - Agricola di particolare valore paesaggistico, naturalistico ed archeologico;
- E3 - Agricola boschiva;
- E4 - Consorzi agricoli;
- E5 - Allevamenti zootecnici.

Se è valido per le zone agricole il rinvio alla zonizzazione e alla normativa del piano vigente, è a quelle che si deve fare riferimento in quanto confermate e fatte salve dalla Variante al P.R.G. vigente.

Al riguardo si segnala che il P.R.G. vigente riporta sugli elaborati grafici quattro sottozone che risultano disciplinate dall'art. 10 delle N.T.A. il quale prevede un'ulteriore Sottozona E5 -- Allevamenti zootecnici, come d'altra parte risulta nel testo normativo della Variante all'art. 9, che, fra l'altro, così recita: " Tale sottozona comprende aree individuate dalla planimetria di Piano Regolatore Generale particolarmente adatte per la realizzazione di allevamenti zootecnici".

Tali aree, in realtà, non risultano individuate sulle tavole (nello specifico la Tav. 16) del P.R.G. vigente e tanto meno in quelle della "Variante" in quanto per esse, nello stesso tempo, come già più volte accennato, si rimanda alla zonizzazione e alla disciplina del P.R.G. vigente.

Orbene in conseguenza di quanto argomentato, si dovrà operare lo stralcio del testo relativo alla classificazione della Sottozona E5 - Allevamenti zootecnici in quanto inesistente come previsione zonizzativa. Si ritiene, comunque, che la individuazione delle quattro sottozone agricole e la relativa disciplina contenuta nell'art. 9 debba ritenersi "sospesa" in attesa che, sulla base di appositi criteri ed indirizzi dettati dalla GRL per la definizione delle diverse aree produttive con deliberazione n. 2503 del 12/12/00 (B.U.R.L. n. 7 del 10/3/2001), il Comune adempia ai sensi dell'art. 52 della L.:R. 38/99 e s.m.i - Giova infine rilevare che, come riportato in premessa, gran parte del territorio del Comune di Gradoli risulta sottoposto a vincolo paesaggistico ai sensi della L. 1497/39, e come tale soggiace alla disciplina del piano paesistico sovraordinato.



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica
Comitato Regionale per il Territorio

- 6) Circa le aree previste dalla Variante da destinare, si presume, ad attrezzature pubbliche e private di interesse pubblico, si ritiene che le stesse possano considerarsi ammissibili sia per la localizzazione che per dimensionamento, salvo che debba essere specificata la loro natura pubblica o privata.

Infatti la normativa delle zone F — Impianti di interesse generale, disciplinata dall'art 10 delle N.T.A. definisce solo la destinazione di livello urbano e residenziale, individuando le sottozone FI ed F2, senza precisare però quali siano quelli di natura pubblica e quali quelli di natura privata, anche se, considerando le specifiche destinazioni assegnate alla sottozona F2 si potrebbe ragionevolmente concludere che trattasi in buona sostanza di standard urbanistici.

Per quanto riguarda la Sottozona F4 — Parco pubblico si rinvia a quanto già argomentato nel merito al paragrafo 3 lett. o.

- 7) Per quanto riguarda le "Aree Vincolate" disciplinate dall'art. 14 si ritiene opportuno adeguare il testo sulla base delle seguenti modifiche.

Innanzitutto sarebbe opportuno stralciare i riferimenti da VI a V8, ma non il relativo testo ed il titolo specifico, che potrebbero generare equivoci di tipo zonizzativo, in quanto come tali presentati almeno nel testo normativo.

Inoltre il paragrafo relativo al vincolo di verde privato (ex V4), l'unico con valenza zonizzativa, dovrebbe essere riclassificato come Zona S3 (nuova classificazione), in quanto omogeneo a detta tipologia.

Il testo relativo alle aree soggette ad Usi Civici dovrebbe essere stralciato e sostituito con un nuovo testo, che sarà proposto nel paragrafo relativo alle N.T.A. come articolo aggiunto.

Il testo relativo, infine, al vincolo di rispetto dei corsi d'acqua (ex V8) dovrà essere stralciato, in quanto riassorbibile in quello più generale relativo alle "Aree sottoposte a vincolo paesistico" (ex V6).

Infine per quanto riguarda il vincolo cimiteriale, così come anticipato nel precedente paragrafo 3, punto d), giova qui ricordare che la stessa A.C. già con DCC n. 65 del 4/4/86 aveva richiesto " (...) all'autorità competente in materia (...) la riduzione dell'ampiezza della zona di rispetto del cimitero municipale ad un raggio di mt. 100".

Non avendo ottenuto alcun riscontro alla richiesta di che trattasi, nel 1996 il CC procedeva, con ulteriore Delib. n. 77 del 7/10/96, a reiterare la stessa, motivandola con "la necessità di assicurare al paese una maggiore espansione delle zone edificate già esistenti" e che " detta espansione comporterebbe un notevole risparmio sugli oneri per le urbanizzazioni primarie rispetto alla urbanizzazione di nuove zone".

In relazione a quanto testé richiamato ed a seguito dell'approvazione del progetto di ampliamento del cimitero con DCC n. 3 del 26/1/96, la ASL di Viterbo rilasciava "parere favorevole per quanto di competenza, dal punto di vista igienico-sanitario, a condizione del rispetto degli artt. 56 e 57 del DPR n. 285/90" con nota del 26/2/97 a firma del Dirigente del Servizio Igiene Pubblica.

Infine la medesima ASL, con nota in data 4/4/2001 a firma del Referente Sez. I dello stesso Servizio " (...) preso atto del contenuto della DCC di Gradoli n. 77/96, afferma altresì che il parere è rilasciato tenendo conto delle esigenze poste dall'A.C. nel predetto atto normativo" (esigenze come accennato, relative alla necessità di assicurare una ulteriore espansione delle zone edificabili). Circa la correttezza dell'iter seguito ai fini della riduzione della fascia di rispetto cimiteriale appare opportuno richiamare l'attenzione su quanto questo stesso Dipartimento, con nota prot n. 11890 del 24/10/2001, riscontrando un quesito posto dalla stessa A.C., rappresentava riserve e perplessità "a quanto alle competenze dell'Ufficio che ha espresso il "parere" sulla richiesta comunale" e a tal fine argomentando come segue:

" In effetti, ferme le nuove attribuzioni, in materia di igiene e sanità pubblica, da parte delle AASSLL in luogo del prefetto, non può non rilevarsi che — come sopra detto — perviene che gli organi di amministrazione di tali strutture determinarsi in ordine alla riduzione in questione, posto che il parere espresso da meri "servizi " come quello di Igiene Pubblica configura, semmai, solo un atto propositivo, prodromico e servente alla decisione finale di competenza esclusiva dei predetti organi.



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO
Direzione Regionale Territorio e Urbanistica
Comitato Regionale per il Territorio

In altre parole, il parere in argomento, non avendo valenza provvedimento (decisionale), non conchiude il procedimento amministrativo di riduzione della zona di rispetto cimiteriale, che trova invece il suo perfezionamento solo allorché si siano in proposito pronunciati gli organi di amministrazione delle AASSLL, cui compete di valutare che alle motivazioni poste a base della richiesta comunale non si frappongano ragioni di carattere igienico-sanitario.

Posta la questione in questi termini, la riduzione a mt. 100 della fascia cimiteriale di rispetto afferente il cimitero municipale di Gradoli non può ritenersi, allo stato, operativa, nelle more della determinazione finale che deve in merito essere assunta dall'organo di amministrazione dell'ASL di Viterbo e nella quale potrà essere recepito e formalizzato il parere favorevole già espresso dal Servizio di Igiene Pubblica.

Resta poi inteso che, una volta intervenuto tale provvedimento, l'area così "liberata" torna nella "disponibilità" della pianificazione urbanistica, dalle cui scelte — anche in sede di variante al vigente P.R. G. — consegue poi la sua futura destinazione".

Orbene, in considerazione di quanto sopra riportato e delle finalità che sono quelle dell'ampliamento dell'area cimiteriale esistente e della "liberazione", a fini edificatori, di una area limitata, per altro posta in contiguità o meglio in naturale estensione di aree già urbanizzate, la previsione di una fascia di rispetto ridotta appare motivata e rispettosa delle procedure previste dalla normativa vigente e quindi meritevole di accoglimento dal punto di vista urbanistico a condizione che la riduzione risulti operativa ovvero efficace in conclusione positiva dell'iter procedurale così come previsto dalla legislazione vigente.

8) Riguardo alle Norme tecniche di Attuazione, ai fini di una più adeguata ed organica disciplina degli interventi urbanistico-edilizi, si ritiene opportuno proporre le seguenti modifiche ed integrazioni.

Il testo dell'art. 6 relativo alla Sottozona B1 viene sostituito con quello che segue:

"Sottozona B1

Comprende le zone edificate all'esterno del nucleo storico antico, realizzate in periodi successivi che costituiscono un complesso edilizio di notevole peso insediativo, con totale carenza di disegno urbano ed infrastrutturale, con tipologia di edilizia residenziale variamente diversificate e diversamente caratterizzate che vanno dagli edifici isolati alle aggregazioni complesse, preminentemente a schiera.

In tale ambito l'attuazione potrà avvenire mediante intervento diretto per singolo permesso di costruire ovvero tramite piani di recupero ai sensi dell'art. 27 e seguenti della L. 457/78, dopo che l'Amministrazione Comunale avrà individuato e perimetrato le relative "zone di recupero".

Per le nuove costruzioni su aree ancora inedificate alla data di adozione della presente variante generale, si applicano i seguenti indici e parametri:

IFT=3 mc/mq

S. min. di intervento = 600 mq

h. max = 10,50

n. piani = 3

D. str. = non potrà essere inferiore a quella prevalente degli edifici confinanti

D. conf. = non dovranno essere inferiori a ml. 5,00 e, comunque, tali da garantire una distanza minima assoluta di ml. 10,00 dalle pareti degli edifici esistenti antistanti. Sono ammesse distanze inferiori nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani attuativi con previsioni planovolumetriche. E' consentita la costruzione in aderenza previa convenzione tra i confinanti e, comunque, nel rispetto dell'articolo 877 e seguenti del C.C..

Per gli edifici esistenti, a tipologia isolata, sono ammesse sopraelevazioni non superiori all'altezza massima e all'indice fondiario consentiti, con il mantenimento degli allineamenti esistenti su tutti i fronti.

Potranno essere consentite nuove costruzioni su lotti liberi o sopraelevazioni e completamenti edilizi su quelli parzialmente edificati al momento dell'adozione della presente variante ed interclusi tra i fabbricati facenti parte di complessi a schiera o in lotti liberi, purché siano mantenuti gli allineamenti esistenti



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO
Direzione Regionale Territorio e Urbanistica
Comitato Regionale per il Territorio

planimetrici ed altimetrici dei fabbricati contigui e che dette opere siano tecnicamente compatibili e non siano di pregiudizio alle caratteristiche formali dell'edificio. A tal fine il nuovo intervento dovrà essere compreso in un progetto unitario esteso all'intero complesso edilizio.

Negli interventi di demolizione e ricostruzione, anche parziale, al fine di consentire interventi di rinnovo strutturale, funzionale ed igienico, e di riqualificazione edilizio-architettonica, sarà consentito applicare l'indice pari a quello preesistente e senza aumento delle superfici lorde e delle altezze esistenti e comunque nel rispetto di quanto previsto dagli artt. 7 e 8 del D.M. 1444/68. I nuovi edifici dovranno inoltre conservare l'attuale posizione entro i limiti massimi dell'ingombro planimetrico preesistente. Dovranno essere altresì conservati gli spazi esterni sistemati a verde. Sono ammesse modifiche al numero delle attuali unità d'uso residenziale purché le nuove unità non risultino inferiori a 100 mq di superficie lorda.

I suddetti progetti dovranno essere redatti, inoltre, tenendo conto dell'inserimento del nuovo edificio nel tessuto edilizio circostante e corredati dagli elaborati grafici e della documentazione fotografica e necessari ad illustrare tale inserimento.

Tutti i progetti esecutivi relativi ai vari tipi di intervento dovranno contenere precise indicazioni sui materiali impiegati per le finiture esterne, le scelte cromatiche, le sistemazioni a terra con i relativi materiali."

Per quanto attiene l'Art. 7 - Zona C, va eliminato per tutte le Sottozone la modalità di attuazione attraverso piano attuativo, perché già contenuto nella parte generale del testo.

Per le Zone agricole disciplinate dall'art. 9 si è già abbondantemente argomentato al precedente p.to 5) della presente relazione, ma si dovrà prevedere comunque lo stralcio della prevista Zona ES - Allevamenti Zootecnici in quanto non riportata, come già accaduto per lo strumento urbanistico vigente, sugli elaborati di piano.

All'art. 14 - Aree vincolate, come già accennato, al precedente p.to 7), si prescrive l'eliminazione delle classificazioni VI, V2, V3, V5, V6, non trattandosi di "zoning", mentre la V4, perché individuata, può essere riclassificata come Zona S3.

Il testo relativo alla V7 - Aree soggette ad usi civici, va stralciato e sostituito con l'Art. 17 - Aree demaniali e private gravate da usi civici e diritti collettivi, riportato più avanti.

Il testo relativo alla V8, relativamente al vincolo di rispetto delle acque pubbliche, va stralciato perché riassorbito in quello più generale di vincolo paesistico.

L'art. 15 va integralmente sostituito con un nuovo testo più avanti riportato, come pure l'art. 16 - Poteri di deroga.

I testi dell'art. 15, integralmente sostituito, e degli artt. 16 e 17 aggiunti sono i seguenti:

"ART. 15 - Godibilità generale delle attrezzature e delle strutture edilizie.

La progettazione e la realizzazione di opere relative all'attuazione del P.R.G. e degli strumenti urbanistici esecutivi sono eseguite in conformità della normativa vigente per l'accessibilità e l'eliminazione delle barriere architettoniche; in particolare deve farsi riferimento al D.M. 236/86, alla L. 104/92 e al D.P.R. 503/96".

"ART. 16 - Poteri di deroga.

E' consentita deroga parziale alle presenti norme nei casi di edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico con la procedura stabilita dall'art. 3 della L. 21/12/1955, n. 1357.



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO
Direzione Regionale Territorio e Urbanistica
Comitato Regionale per il Territorio

La deroga non si applica per l'edificazione nella zona A e alle somme relative agli indici di edificabilità e alle destinazioni d'uso delle varie zone".

"ART. 17 -- Aree demaniali e private gravate da usi civici e diritti collettivi.

Rientrano tra i beni di uso civico e pertanto sono soggetti alle presenti norme:

- a) le terre assegnate, in liquidazione di diritti di uso civico e di diritti promiscui, in proprietà esclusiva alle generalità dei cittadini residenti nel territorio del Comune o di una Frazione anche se imputate alla totalità dei suddetti Enti;
- b) le terre possedute da Comuni o Frazioni soggette all'esercizio degli usi civici e comunque oggetto di demanio collettivo delle popolazioni; e) le terre possedute a qualunque titolo da Università e Associazioni Agricole comunque nominate;
- c) le terre pervenute agli Enti di cui alle precedenti lettere a seguito di scioglimento di promiscuità, permuta con altre terre civiche, conciliazioni regolate dalla L. 10/6/1927, n. 1766, scioglimento di Associazioni agrarie, acquisto ai sensi, dell'art. 32 della stessa legge 1766/27;
- d) le terre pervenute agli Enti medesimi da operazioni e provvedimenti di liquidazione o estinzione di usi civici comunque avvenute;
- e) le terre private gravate da usi civici a favore della popolazione locale per i quali non sia intervenuta la liquidazione ai sensi della citata legge 1766/27.

Le predette terre non possono essere interessate da edificazione o da utilizzazione non computabile con la gestione collettiva delle stesse ai fini agro-silvo-pastorali. Non sono utilizzabili per il conseguimento di eventuali lotti minimi, imposti dallo strumento urbanistico per l'edificazione, anche ove si ipotizzi che la stessa sia posizionata all'esterno della parte sottoposta a vincolo essendo tali aree interessate solo dalle indicazioni contenute nella legge 1766/1927.

Gli strumenti urbanistici attuativi delle proposte contenute nel P.R.G., che dovessero interessare dei fondi sui quali sono state attivate procedure di legittimazione o di liquidazione dell'uso per renderli edificabili, dovranno essere interessati dalle prescrizioni contenute nel PTP di competenza".

Infine conformemente alle determinazioni assunte nella presente istruttoria dovranno essere adeguati ovvero tralciati i dati riferiti agli zoning ovvero ancora le dizioni e normative contenute nelle N.T.A. che risultassero in contrasto con le modifiche introdotte d'ufficio, anche se non espressamente richiamate e segnalate.

9) Per quanto riguarda le osservazioni alla Variante Generale al P.R.G., si ritiene opportuno adottare le seguenti determinazioni:

- a) in conformità alle controdeduzioni comunali e nei limiti di compatibilità con le determinazioni assunte in sede istruttoria, si esprime concorde avviso per l'accoglimento delle osservazioni individuate dai numeri 1,4 e 13;
- b) in conformità alle controdeduzioni comunali si esprime concorde avviso nel respingere le osservazioni individuate con i seguenti numeri: 2,5, 6,7, 8,9 e 10;
- c) contrariamente alle decisioni comunali ed in dipendenza delle determinazioni assunte in sede di istruttoria, le osservazioni n. 11, 14 e 18 vengono parzialmente accolte; mentre viene totalmente accolta l'osservazione n. 12;
- d) contrariamente alle decisioni comunali ed in dipendenza delle determinazioni assunte in sede di istruttoria non danno luogo a provvedere le osservazioni n. 16 e 17;
- e) contrariamente alle decisioni comunali non appare accoglibile l'osservazione n. 15, in quanto l'area interessata appare eccessivamente acclive a fini edificatori e, non essendo stata inserita nelle previsioni espansive in quanto classificata come Sottozona S2, non è stata oggetto di verifica di compatibilità ai sensi dell'art. 13 della L. 64/74;
- f) particolare attenzione va riservata all'osservazione n. 3, nella quale si chiede che la superficie residua del terreno di proprietà, già ceduto in parte per le "case popolari" ed in



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO
Direzione Regionale Territorio e Urbanistica
Comitato Regionale per il Territorio

parte per l'attrezzatura scolastica, venga destinato, in maniera generica, a zona edificabile. Orbene, contrariamente alle decisioni comunali, l'osservazione può essere parzialmente accolta nel senso di concedere a Zona B1, Sottozona contigua, una piccola porzione di terreno in espansione della zona B1 di piano, posta in fregio alla strada comunale e di eguale profondità, fino al confine con la Zona F2. Si invita l'A.C. a pronunciarsi nel merito in sede di controdeduzioni.

In ragione di quanto sopra considerato il Comitato Regionale per il Territorio esprime il

PARERE

che la Variante generale al P.R.G. di Gradoli adottata con DCC n. 47 del 25/6/98 sia meritevole di approvazione con le ablazioni e le prescrizioni introdotte d'ufficio ai sensi dell'art. 3 della Legge 6 agosto 1967, n. 765.

f.to IL SEGRETARIO DEL C.R.p.T.
(arch. Lucio Zoppini)

f.to IL VICEPRESIDENTE DEL C.R.p.T.
(arch. Antonino Bianco)

3 NOV 2000

