



GIUNTA REGIONALE DEL LAZIO

\*\*\*\*\*

ESTRATTO DAL PROCESSO VERBALE DELLA SEDUTA DEL 28/06/2006

\*\*\*\*\*

ADDI' 28/06/2006 NELLA SEDE DELLA REGIONE LAZIO, VIA CRISTOFORO COLOMBO 212 ROMA, SI E' RIUNITA LA GIUNTA REGIONALE COSTI' COMPOSTA:

MARRAZZO	Pietro	Presidente	DI STEFANO	Marco	Assessore
		Vice			
POMFILI	Massimo	Presidente	MANDARELLI	Alessandra	"
ASTORRE	Bruno	Assessore	MICHELANGELE	Mario	"
BATTAGLIA	Augusto	"	NIERI	Luigi	"
BRACHETTI	Redino	"	RANUCCI	Raffaele	"
CIANI	Fabio	"	RODANO	Giulia	"
COSTA	Silvia	"	PIBALDI	Alessandra	"
DE ANGELIS	Francesco	"	VALENTINI	Daniela	"

ASSISTE IL SEGRETARIO: Domenico Antonio CUZZUPI

\*\*\*\*\* OMISSIS

ASSENTI: BRACHETTI - DI STEFANO - MANDARELLI - RODANO - VALENTINI

DELIBERAZIONE N. 363

Oggetto:

Comune di Nepi (Vt). Variante speciale per il recupero del nucleo abusivo in località Settevene ai sensi della L.R. 28/80 e s.m.i. e variante ordinaria della zona contigua. D.C.C. n. 48 del 25.11.2002. Approvazione.



363 28 GIU. 2006

lu

**OGGETTO:** Comune di Nepi (Vt)  
Variante speciale per il recupero del nucleo abusivo in località Settevene ai sensi della L.R. 28/80 e s.m.i. e variante ordinaria della zona contigua.  
D.C.C. n. 48 del 25.11.2002.  
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;  
**Vista** la legge regionale 02 maggio 1980, n. 28;  
**Visto** l'art. 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. 1 e s.m.i.;

**PREMESSO** che il Comune di Nepi (Vt) è dotato di Piano Regolatore Generale approvato con DGR n. 2808 del 27.05.1986;

**VISTA** la deliberazione consiliare n. 48 del 25.11.2002, con la quale il Comune di Nepi (Vt) ha adottato la Variante speciale per il nucleo abusivo in località Settevene unitamente alla variante ordinaria della zona di espansione ad esso contigua;

**ATTESO** che a seguito della pubblicazione degli atti, avvenuta ai sensi e forme di legge, non sono state presentate osservazioni come si evince dalla delibera consiliare n. 4 del 28.03.2003;

**VISTA** la nota n. 14058 del 11.02.2004 con la quale il Dipartimento Economico e Occupazionale – Direzione Regionale Agricoltura – Area 06 "Usi Civici e Diritti Collettivi" ha espresso parere favorevole alla Variante Speciale e Ordinaria al Piano Regolatore Generale in Località Settevene del Comune di Nepi (Vt) a condizione che:

1. sia inserito d'ufficio nel testo delle N.T.A. il seguente articolo:

**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 altri diritti promiscui, in proprietà esclusiva alla generalità dei cittadini residenti nel territorio di un 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 agrarie comunque nominate;*
- d) *le terre pervenute agli Enti di cui alle precedenti lettere a seguito di scioglimento di promiscuità, permuta con altre terre civiche, conciliazione regolata dalla legge 10.06.1927 n. 1766, scioglimento di associazioni agrarie, acquisto ai sensi dell'art. 22 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 del 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 pubbliche, si dovranno attivare le procedure autorizzative di cui all'art. 12 della Legge n. 1766 del 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 le 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 a 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".

2. Vengano espletate le procedure previste per la liquidazione degli usi civici da parte dei soggetti privati prima del rilascio delle eventuali concessioni edilizie sui terreni privati gravati da usi civici censiti al N.C.T. del Comune di Nepi al Fg. 34 partt. 14 - 15 - 16 - e 18, Fg. 35 partt. 79 - 80 - e 117.
3. vengano declassate a ZONA AGRICOLA "E" le aree gravate da uso civico interessate dalle previsioni di carattere edificatorio di Piano Regolatore Generale, qualora il Settore Tecnico della Direzione Regionale Territorio e Urbanistica, non ritenga le compromissioni delle aree di uso civico necessarie ai fini di un ordinato sviluppo urbanistico del Comune.

VISTA la nota n. D2/2A/08/24284 del 10.02.2004 con la quale la Direzione Regionale Ambiente e Protezione Civile 2A - Area 08 Difesa del Suolo e Servizio Geologico Regionale ha espresso parere favorevole ai sensi dell'art. 13 L. 64/1974 e della D.G.R. 2649/1999, con il rispetto delle seguenti prescrizioni, che dovranno essere parte integrante delle Norme d'Attuazione dello Strumento Urbanistico:

- A. Dovranno essere rispettate le prescrizioni redatte dal geol. Luca Latella.
- B. Dovrà essere accuratamente organizzata la regimazione delle acque superficiali mediante idonee linee di raccolta, smaltimento e deflusso verso punti di minimo morfologico.
- C. Dovranno essere eseguite puntuali indagini geotecniche, in ottemperanza del D.M. 11/03/1988, per la determinazione dell'esatta geometria del sottosuolo di fondazione con redazione di specifica relazione geotecnica per la definizione delle più idonee fondazioni.
- D. Gli interventi previsti dentro la fascia di tutela dei corsi d'acqua, dovranno essere realizzati lasciando la possibilità ad un'eventuale esondazione di poter divagare senza ostacoli al deflusso; a tale prescrizione si potrà derogare solo qualora si corredasse il piano da uno studio idraulico con verifica e calcolo delle portate dei fossi con tempi di ritorno monosecolari degli eventi meteorologici.
- E. Dovranno essere create siepi e fasce alberate la fine di mitigare l'aumento della superficie impermeabilizzata a seguito degli interventi.
- F. La coltre vegetale asportata per la realizzazione dei cantieri, dovrà essere accantonata per il ripristino delle superfici una volta terminati i lavori, seguendo le modalità riportate nella Relazione Vegetazionale redatta dalla dott. agr. Franco Diana.
- G. Dovranno essere rispettate tutte le norme vigenti per le costruzioni in zona sismica, con particolare attenzione alla definizione del Coefficiente di Fondazione  $c$  ai sensi del D.M. 16/01/1996, l'altezza massima degli edifici rispetto alla larghezza delle strade, e le seguenti:
  - D.M. LL.PP. 11/03/1988 "Norme tecniche riguardanti le indagini sui terreni e sulle rocce, la stabilità dei pendii naturali e delle scarpate, i criteri generali e le prescrizioni per la progettazione, l'esecuzione ed il collaudo delle opere di sostegno delle terre e delle opere di fondazione";
  - Circ. Regione Lazio del 29/10/1980 n. 3317;
  - Circ. Regione Lazio del 11/09/1982 n. 2950;
  - Circ. Regione Lazio del 23/11/1982 n. 769.
  - Circ. Min. LL.PP. del 24/09/1988 n. 30488 riguardante le Istruzioni alle norme tecniche di cui al D.M. LL.PP. 11/03/1988;
  - D.M. LL.PP. 16/01/1996 "Norme tecniche relative ai criteri generali per la verifica di sicurezza delle costruzioni e dei carichi e dei sovraccarichi";
  - D.M. LL.PP. 16/01/1996 "Norme tecniche per le costruzioni in zone sismiche" e successive modifiche e integrazioni;
  - Circ. Min. LL.PP. del 10/4/1997 n. 65/AA.GG. riguardante le Istruzioni alle norme tecniche di cui al D.M. 16/01/1996;

RILEVATO che gli atti relativi alla variante in questione, presentati al Dipartimento Territorio - Direzione Regionale Territorio e Urbanistica per l'approvazione, sono stati da questo sottoposti all'esame del Comitato Regionale per il Territorio per l'emanazione del parere di competenza ai sensi dell'articolo 16 della legge regionale 31.12.1999, n. 38 e che tale Organo consultivo della Regione, con voto n. 91/4 reso nella seduta del 31.03.2005, allegato alla presente delibera di cui costituisce parte integrante quale Allegato A, ha ritenuto che il suddetto strumento urbanistico sia meritevole di approvazione con gli stralci e le modifiche da introdursi d'ufficio ai sensi dell'art. 3 della legge 6 agosto 1967, n. 765;

363 28 GIU. 2006

lu

VISTA la lettera n. 209204 del 30.11.2005, con la quale il Dipartimento Territorio - Direzione Regionale Territorio e Urbanistica, ha comunicato al comune di Nepi (Vt) le modifiche proposte dal C.R.p.T., invitandolo a formulare al riguardo le proprie controdeduzioni ai sensi del citato art.3 della legge 765/67;

VISTA la delibera consiliare n. 2 del 23.01.2006 con la quale il Comune di Nepi (Vt) ha preso atto, senza nulla osservare, in merito agli stralci ed alle modifiche proposte dal citato Consesso;

RITENUTO di condividere e fare proprio il predetto voto del C.R.p.T. n. 91/4 del 31.03.2005, che costituisce parte integrante della presente deliberazione quale **Allegato A**;

RITENUTO che il presente provvedimento non è soggetto alla concertazione con le parti sociali;

All'unanimità

#### DELIBERA

1. di approvare la Variante Speciale per il recupero del nucleo abusivo in località "Settevene" e Variante ordinaria della zona contigua, adottata dal Comune di Nepi (Vt) con deliberazione di Consiglio Comunale n. 48 del 25.11.2002, con gli stralci e le modifiche contenute nel parere del Comitato Regionale per il Territorio reso con il voto n. 91/4 emesso nell'adunanza del 31.03.2005, 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;
2. il Piano è vistato dal Dirigente dell'Area 2B.4 della Direzione Regionale Territorio e Urbanistica nell'**Allegato A** e nei seguenti elaborati:
  - Tav. n°01 – Quadro catastale d'insieme
  - Tav. n°02 – Planimetrie stralci P.T.P. – Ambito Territoriale "Valle del Tevere" Serie E1 – E3 Localizzazione
  - Tav. n°03 – Aerofotogrammetria – Localizzazione
  - Tav. n°04 – Stralcio planimetrie: catastale e catastale aggiornata
  - Tav. n°05 – Nucleo abusivo – stato urbanizzazione
  - Tav. n°06 – Nucleo abusivo – consistenza – superficie – volume – tipologia – istanze edilizie
  - Tav. n°07 – P.R.G. – inserimento della variante
  - Tav. n°08 – Planimetria di zonizzazione
  - Tav. n°09 – Perimetrazione comparti – lotti
  - Tav. n°10 – Relazione tecnico illustrativa – dimensionamento e verifica standard
  - Tav. n°11 – Norme tecniche d'attuazione

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

2006  
lu



REGIONE LAZIO

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

ALLEG. alla DELIB. N. 363

DEL 29 GIU 2005

Arch. Demetrio Cafini

COMITATO REGIONALE PER IL TERRITORIO  
VOTO n° 91/4 DEL 31 MARZO 2005

ALLEGATO A

La Commissione Relatrice  
arch. Marco Rocchi  
arch. Francesco Coccia

**OGGETTO: Comune di Nepi (VT)**

Variante speciale per il recupero del nucleo abusivo in località Settevene ai sensi della L.R.28/80 e ss.mm.ii. e Variante ordinaria della zona contigua.

Deliberazione del C.C. n° 48 del 25/11/2002

#### IL COMITATO

Vista la nota n°10237 del 25/11/03 (ns. prot. n°180081 del 26/11/03) con la quale il comune di Nepi ha trasmesso gli atti tecnico - amministrativi relativamente all'affare in oggetto indicato.

Vista la nota n°44979 del 24/03/2005 con la quale l'Area 4 di questa Direzione Regionale ha trasmesso, corredati dalla relazione istruttoria prevista dall'art. 14 della L.R. 43/77, gli atti tecnico amministrativi relativi alla Variante di che trattasi.

Esaminati gli atti ed elaborati.

Sentita la Commissione Relatrice.

#### PREMESSO

Il comune di Nepi, dotato di P.R.G. approvato con D.G.R. n°2808 del 27/05/86 ha adottato con D.C.C. n°48 del 25/11/02 la variante speciale per il nucleo abusivo in località Settevene nonché la variante ordinaria della zona contigua avverso le quali non sono state presentate osservazioni nei termini di legge così come certificato dalla D.C.C. n°4 del 28/03/03.

Il progetto delle suddette varianti si compone dei seguenti atti amministrativi ed elaborati tecnici:

- copia D.C.C. n°48 del 25/11/02 avente per oggetto: "Variante speciale e ordinaria al P.R.G. - Loc. Settevene. Adozione.;"
- atti di pubblicazione e di deposito;
- attestazione di avvenuta pubblicazione e deposito e della mancata presentazione di osservazioni;
- copia D.C.C. n°4 del 28/03/03 avente per oggetto: "Presenza d'atto mancanza osservazioni Variante Speciale ed Ordinaria al P.R.G. Loc. Settevene.;"



# REGIONE LAZIO

## DIPARTIMENTO TERRITORIO

*Direzione Regionale Territorio e Urbanistica*

*Comitato Regionale per il Territorio*

- copia D.C.C. n°11 del 15/04/03 con la quale sono stete approvate le relazioni geologica, vegetazionale e l'analisi del territorio;
- parere, favorevole a condizione, ai sensi dell'art.2 della L.R.1/86 rilasciato dal *Dipartimento Economico e Occupazionale – Direzione Regionale Agricoltura* di questa Regione in data 11/02/04 ed assunto al protocollo con il n°26396 del 13/02/04;
- parere ai sensi dell'art.13 della L.64/74 e della D.G.R. n°2649/99 rilasciato dal *Dipartimento Territorio - Direzione Regionale Ambiente e Protezione Civile – Area difesa del suolo e servizio geologico regionale* in data 10/02/04 ed assunto al protocollo con il n°27293 del 16/02/04;
- Tav. n°01 – Quadro catastale d'insieme
- Tav. n°02 – Planimetrie stralci P.T.P.
- Tav. n°03 – Aerofotogrammetria
- Tav. n°04 – Stralcio planimetrie: catastale e catastale aggiornata
- Tav. n°05 – Nucleo abusivo – stato urbanizzazione
- Tav. n°06 – Nucleo abusivo – consistenza – superficie – volume – tipologia – istanze edilizie
- Tav. n°07 – P.R.G. – inserimento della variante
- Tav. n°08 – Planimetria di zonizzazione
- Tav. n°09 – Perimetrazione – comparti lotti
- Tav. n°10 – Relazione tecnico illustrativa – dimensionamento e verifica standard
- Tav. n°11 – Norme tecniche d'attuazione

Dalla documentazione inviata si evince che, unitamente alla variante speciale relativa al nucleo abusivo perimetrato in località Settevene gli elaborati comprendono un ambito individuato in contiguità alla perimetrazione, in ampliamento della stessa, che si pone, pertanto, in variante al vigente strumento urbanistico.

### **Inquadramento urbanistico**

Con D.C.C. n°48 del 25/11/02 l'Amministrazione Comunale ha provveduto ad adottare la variante speciale relativa alla perimetrazione già adottata con D.C.C. n°4/01, di cui si dirà oltre, ed una variante ordinaria di un ambito ad essa contigua che prevede nuove volumetrie abitative e di servizio. Sul comprensorio oggetto di variante, classificato dal vigente P.R.G. come Zona E, Sottozona E1 e Sottozona E2, comprendente il nucleo perimetrato ai sensi della L.R.28/80 e ss.mm.ii. ed il previsto ampliamento, e che si estende complessivamente su una superficie di Ha 20,2601, risultano insediabili, sulla base della documentazione trasmessa, 486 abitanti (comprensivi dei 202 abitanti già insediati), corrispondenti ad una cubatura residenziale esistente pari a mc 20.258 ed una cubatura residenziale di progetto pari a mc 28.375 di cui mc 11748 afferenti il completamento della zona perimetrata e mc 16.627 afferenti la nuova edificazione prevista sull'area contigua alla zona perimetrata.

### **Inquadramento paesaggistico**

Il comprensorio oggetto della variante in questione risulta in parte vincolato ai sensi del D.Lgs.42/2004, art.142, lett.c) in quanto interessato dalle fasce di rispetto di un corso d'acqua denominato "Fosso di Settevene" avente natura giuridica di acqua pubblica e, pertanto, disciplinato, ai fini della tutela, dall'art.7 della L.R.24/98 e ss.mm.ii..

### **Considerazioni generali**

Si ritiene opportuno qui ricordare che l'affare di che trattasi è stato in precedenza oggetto di adozione di variante da parte del Comune di Nepi come "sistemazione urbanistica" con Deliberazione Consiliare n°59 del 19/03/90 e n°54 del 23/07/98, sortendo un provvedimento



# REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

*Direzione Regionale Territorio e Urbanistica*

*Comitato Regionale per il Territorio*

regionale di elezione con D.G.R. n°5400 del 09/11/99 e di una successiva perimetrazione ai sensi della L.R.28/8, con D.C.C. n°4 del 23/01/01 e trasmessa a questa Direzione Regionale.

Proprio in merito a quest'ultima giova porre in evidenza che con nota del 03/08/01, l'allora area 13/C del Dipartimento Urbanistica e Casa, ora Area 4 della Direzione Territorio e Urbanistica, aveva rilevato l'inadeguatezza della perimetrazione proposta invitando, al contempo, di considerare tale rilievo in sede di redazione della variante speciale.

Per quanto attiene l'aspetto del sistema vincolistico corre l'obbligo segnalare che l'art.31 quinquies della L.R.24/98 in materia di "Varianti speciali per il recupero dei nuclei abusivi in ambito paesistico", così come inserito dall'art.29, comma 1, della L.R.18/04 in virtù della "Disposizione transitoria" prevista dall'art.32 della predetta legge, non può trovare applicazione per il caso in esame, in quanto inibente per "i P.T.P. approvati dalla stessa L.R.24/98" e tutt'ora vigenti.

Si ritiene opportuno, pertanto, operare una necessaria separazione tra la parte non vincolata da quella vincolata per la quale potrà invece trovare applicazione la norma derogativa prevista dall'art.7, c.11, della L.R.24/98 in materia di protezione dei corsi delle acque pubbliche laddove consente varianti che prevedano, tra l'altro, "servizi ed interventi utili alla riqualificazione dei tessuti circostanti" nel rispetto delle condizioni ivi riportate soprattutto per ciò che riguarda il "mantenimento di una fascia di inedificabilità di metri 50 a partire dall'argine".

### **Considerazioni finali**

La variante speciale per il recupero del nucleo abusivo di "Settevene", non ha fatto che imprimere un assetto definitivo al comprensorio che presenta una situazione edilizia urbanistica pressochè consolidata e da riqualificare attraverso l'adeguamento della viabilità, la dotazione degli standards urbanistici e la possibilità di realizzare nuove cubature e l'adeguamento di quelle esistenti.

In considerazione di quanto sopra riportato si ritiene che la variante speciale per il recupero del nucleo abusivo in località Settevene e la variante relativa alla previsione dell'ambito contiguo in ampliamento siano meritevoli di accoglimento con le seguenti modifiche:

1. le aree interne la perimetrazione, ad esclusione di quelle interessate dalla fascia di rispetto del corso d'acqua, dovranno assumere, conformemente a quanto stabilito dall'art.1, comma 2, lett. a) della L.R.7/04, un indice di utilizzazione territoriale non superiore a 0,20mq/mq con particolare riguardo a tutto quanto stabilito alle lettere b), c), d), e) ed f) del citato comma 2;
2. gli ambiti ricadenti nella fascia di rispetto del Fosso di Settevene, ad eccezione di quella compresa a partire dall'argine per una profondità di mt 50, sono suscettibili di variante urbanistica, come già riportato nelle precedenti "considerazioni generali", e, quindi, potranno essere classificati come Zona di espansione residenziale ed assumere, in carenza di altre indicazioni ed in analogia con quanto previsto per la parte non vincolata, gli stessi parametri tecnici di attuazione relativi alla parte non vincolata;
3. la dotazione di servizi, secondo quanto disposto dal D.M. 1444/68, previsti nella suddetta fascia di rispetto e conseguentemente ablati e sottratti al calcolo complessivo, dovranno essere reperiti all'interno del comparto II (cfr. Tav. 9 Perimetrazione Comparti Lotti) ovvero, ove ciò non fosse possibile, per carenza di aree libere, in adiacenza del nucleo perimetrato ed all'interno del comprensorio contiguo previsto in ampliamento;
4. per quanto riguarda la previsione del suddetto comprensorio in ampliamento individuato nella Tav.9-Perimetrazione Comparti Lotti con il numero I, si ritiene che tale previsione, in



# REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

*Direzione Regionale Territorio e Urbanistica*

*Comitato Regionale per il Territorio*

considerazione della vicinanza con la S.S.Cassia e la S.P. Settevene – Palo, arteria di collegamento tra il lago di Bracciano e la valle del Tevere, si ritiene che la stessa possa essere condivisibile in quanto funzionale alla ricucitura del tessuto insediativo del nucleo spontaneamente sorto e, quindi, anticipatoria di una strategia di Piano che individua nella frazione di Settevene un nuovo polo per la localizzazione di nuove residenze. Tali aree dovranno essere classificate come Zona C – Sottozona CS cui dovrà essere attribuito un indice di fabbricabilità territoriale pari a 0,21 mc/mq.

5. l'incremento di popolazione (insediata e da insediare) derivante dall'approvazione delle varianti in argomento, relativamente al nucleo perimetrato ai sensi della L.R.28/80 e al comprensorio contiguo, dovrà essere computato, in sede di redazione della variante generale al P.R.G., all'interno del calcolo del fabbisogno complessivo abitativo per il futuro decennio;

6. le varianti proposte e ridimensionate come sopra indicato sono da considerarsi come atto preliminare ad un successivo piano attuativo.

In conclusione, la Variante speciale per il recupero del nucleo abusivo, comprendente la parte interessata dalla fascia di rispetto del corso d'acqua, per una profondità di mt 100 e la variante relativa all'ambito contiguo possono ritenersi meritevoli di approvazione.

Giova inoltre precisare che gli edifici realizzati ed inclusi nel nucleo perimetrato assentibile, non potranno essere trasformati o subire interventi edilizi ove non se ne dimostri la legittimità o la legittimazione ottenuta mediante condono edilizio ai sensi della L. 47/85 e ss.mm.ii.

Tutto ciò premesso e considerato il Comitato Regionale per il Territorio ritiene di poter esprimere

## PARERE

Favorevole alla Variante speciale per il recupero del nucleo abusivo in località Settevene, unitamente alla variante urbanistica della Zona di espansione residenziale ad esso contigua, adottate dal Comune di Nepi con D.C.C. n°48 del 25/11/02, con gli stralci e le modifiche introdotte d'ufficio ai sensi dell'art. 3 della L. 765/67.

F.to Il Segretario del C.R.p.T.  
(arch. Lucio Zoppini)

F.to Il Presidente del C.R.p.T.  
(arch. Paolo Ravaldini)

