



GIUNTA REGIONALE DEL LAZIO

\*\*\*\*\*

ESTRATTO DAL PROCESSO VERBALE DELLA SEDUTA DEL 29/03/2007

\*\*\*\*\*

ADDI' 29/03/2007 NELLA SALA DELLE SEDUTE DELLA REGIONE LAZIO, VIA CRISTOFORO COLOMBO 212 ROMA, SI E' RIUNITA LA GIUNTA REGIONALE COSI' COMPOSTA:

MARAZZO	Fiotro	Presidente	MANDARELLI	Alessandra	Assessore
		Vice			
POMPEI	Massimo	Presidente	MICHELANGELO	Mario	"
ASTORRE	Bruno	Assessore	NIERI	Luigi	"
BATTAGLIA	Augusto	"	RANUCCI	Raffaele	"
CIANI	Fabio	"	RODANO	Giulia	"
COSTA	Silvia	"	TIBALDI	Alessandra	"
DE ANCELIS	Francesco	"	VALENTINI	Daniela	"
DI STEFANO	Marco	"	ZARATTI	Filiberto	"
FICHERA	Daniele	"			

ASSISTE IL SEGRETARIO: Domenico Antonio CUZZUPI

\*\*\*\*\* ONIISIS

ASSENTI : BATTAGLIA - COSTA - DI STEFANO - NIERI - TIBALDI - VALENTINI

DELIBERAZIONE N. 100

Oggetto:

Comune di Nepi (Vt). Variante speciale per il recupero del nucleo abusivo in localita' Grezzano. D.C.C. n. 50 del 03.05.1999. Approvazione.





100 29 MAR. 2007 *ll*

**OGGETTO:** Comune di Nepi (Vt)  
Variante speciale per il recupero del nucleo abusivo in località Grezzano.  
D.C.C. n. 30 del 03.05.1999  
**Approvazione.**

## LA GIUNTA REGIONALE

### Su proposta dell'Assessore all'Urbanistica

Vista la legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150 e s.m.i.;  
Visto il D.P.R. 15 gennaio 1972, n. 8;  
Vista la legge regionale 5 settembre 1972, n. 8 e s.m.i.;  
Vista la legge regionale 12 giugno 1975, n. 72 e s.m.i.;  
Vista la legge regionale 02 maggio 1980, n. 28 e s.m.i.;  
Visto l'art. 16 della legge regionale 22 dicembre 1999, n. 38 e s.m.i.;  
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. 30 del 03.05.1999, con la quale il Comune di Nepi (Vt) ha adottato la Variante speciale per il nucleo abusivo in località Grezzano;

**ATTESO** che a seguito della pubblicazione degli atti, avvenuta ai sensi e forme di legge, è stata presentata n. 1 osservazione, in ordine alla quale il Comune di Nepi ha formulato le proprie controdeduzioni con delibera consiliare n. 8 del 25.02.2000;

**CHE** direttamente alla Regione è pervenuta, fuori termine, n. 1 osservazione;

**VISTA** la nota n. 4430/11/F del 21.08.2001 con la quale l'Assessorato per le Politiche dell'Agricoltura – Dipartimento Sviluppo Agricolo e Mondo Rurale – Arca F Servizio 1 – ha espresso parere favorevole alla proposta di Variante Speciale al P.R.G. del Comune di Nepi (Vt) per il recupero del comprensorio Grezzano, a condizione che: *le norme contenute nella proposta urbanistica in esame 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 3.01.1986;*





200 29 MAR. 2007

ll

VISTA la nota n. AM/4126 del 11.02.2002 con la quale il Dipartimento Ambiente e Protezione Civile – Area Qualità e Conservazione del Suolo – Servizio Geologico Regionale ha espresso – ai sensi dell'art. 13 della Legge n. 64/74 e della D.G.R. n. 2649/99 – parere favorevole all'opera di che trattasi, con l'obbligo di attenersi alle seguenti prescrizioni, da inserire nella relativa delibera comunale d'adozione e/o d'approvazione e nelle norme tecniche attuative:

- *Nella Tav. 8b, denominata della Idoneità territoriale nella relazione geologica di progetto, sono apportate le seguenti modifiche: 1) Siano rispettate le distanze di rispetto dal fosso dello Stramazzo, così come indicato dalla normativa vigente (L.n°431/85), e di conseguenza l'area colorata in giallo (denominata a idoneità medio-alta), diventa non idonea alla previsione urbanistica; 2) Ai fini del recupero e della sanatoria urbanistica, i fabbricati ed i manufatti che insistono nell'area suindicata, compresi i due ponticelli, dovranno essere corredati da idonea documentazione tecnica, attestante la sicurezza ai fini dell'esonazione; 3) Essendo collocato anche il sito del depuratore nella fascia di rispetto, vista comunque l'opportunità dell'opera, in fase esecutiva dovrà essere presentata idonea documentazione tecnica, comprendente le verifiche idrauliche insieme a tutti gli interventi tecnici necessari alla messa in sicurezza dell'opera; 4) Le sponde del fosso del Grezzano dovranno essere delimitate da una fascia di rispetto di almeno 10 metri dall'argine;*
- *Nelle aree ubicate al di sotto della scarpata del colle Morra, interessata in passato da fenomeni franosi (vedi relazione geologica del dott. geol. Berardi), non sono autorizzati interventi edificatori d'alcuno tipo e qualsiasi opera che provochi l'alterazione della copertura arborea e vegetazionale esistente, garanzia del buon assetto idrogeologico dell'area;*
- *Nelle aree denominate "Aree a Idoneità Alta alla edificazione" si tenga conto delle seguenti prescrizioni: 1) Sia effettuato un accertamento delle condizioni di facies e consistenza delle formazioni tufacee che possono presentare eteropie tra livelli a diverso comportamento geomeccanico; 2) Siano eseguite indagini geotecniche e geognostiche puntuali dimensionate alla tipologia edilizia di ogni singolo fabbricato e al tipo di carichi delle strutture in elevazione, al fine del calcolo e della scelta delle più idonee fondazioni da adottare per ogni singolo edificio;*
- *Le fondazioni di nuovi fabbricati dovranno raggiungere i livelli più compatti e attestarsi su terreni aventi idonee caratteristiche geotecniche e buone capacità portanti, superando o/e nel caso asportando, le coperture di terreno superficiale e riporto presenti;*
- *Siano eseguiti tutti i necessari interventi di ripulitura dell'alveo, in prossimità dei ponticelli, attualmente colmi di detriti e materiali di risulta;*
- *Per la protezione delle acque di falda dei pozzi e delle sorgenti, utilizzati da privati, al fine di evitare che questi diventino vie di possibile infiltrazione del percolato inquinante, si richiede il monitoraggio dei corpi idrici più importanti;*
- *Siano adottate tutte le precauzioni necessarie ad evitare potenziali fenomeni di inquinamento delle falde in relazione agli scarichi fognari presenti nel territorio;*





200 25 MAR. 2007 leg

*per le case rurali sparse di nuova realizzazione e per i nuovi insediamenti urbani è vietato lo smaltimento diretto delle acque reflue nel terreno, privilegiando l'adozione di sistemi di smaltimento con fitodepurazione, che comunque dovranno prevedere la possibilità dello smaltimento al nuovo depuratore comunale;*

- *Le linee fognarie esistenti che attraversano le zone di protezione dei pozzi ad uso idropotabile, dovranno essere realizzate con doppia tubatura, al fine di prevenire eventuali sversamenti accidentali;*
- *Non venga in alcun modo danneggiata o alterata la copertura vegetale boschiva ed è vietato, in linea generale, eseguire interventi che danneggino la vegetazione di interesse forestale;*
- *Siano osservate le indicazioni del progettista Dr. Agr. Franco Dianu: a) Sia assicurata all'area un'alta percentuale di verde, da realizzarsi oltre che con le aree destinate a parchi e giardini, anche sui vari lotti edificatori con siepi costituite da essenze autoctone, quali Crataegus, sp. Ligustrum, Laurus, Quercus sp ecc, le quali avendo funzioni ecologiche, igieniche e fonoassorbenti garantiranno una migliore vivibilità della zona e ne miglioreranno l'aspetto paesaggistico. Tali interventi garantiranno che nelle zone a verde si rallentino le acque meteoriche e permetteranno un più regolare e facile smaltimento della rete idraulica d'evacuazione delle acque chiare; b) Per una migliore difesa del suolo dovrà essere fatta particolare attenzione alla regimazione delle acque superficiali tramite forme stradali, scoline e pozzetti di decantazione le quali dovranno essere sottoposti a regolare manutenzione; c) Dovrà essere valutato attentamente il bacino imbrifero, vista la morfologia dell'area, al fine di conoscere la percentuale di superficie impermeabilizzata rispetto a quella totale, per un corretto dimensionamento della rete scolante;*
- *Siano utilizzate specie compatibili dal punto di vista fitoclimatico ed edafico;*
- *Nelle aree destinate a verde pubblico siano privilegiati aspetti naturali della vegetazione, creando piccoli boschi e cenosi arbustive ed aree aperte, in continuità ecologica e paesaggistica con il vicino Parco del Treia;*
- *Nelle aree destinate a verde privato siano comunque privilegiate le essenze arboree ed arbustive caratterizzanti il paesaggio vegetale naturale circostante;*
- *Tutti gli elementi di vegetazione lineare, siepi, filari arborei, vegetazione lungo i fossi dovranno essere salvaguardati;*
- *Si consiglia l'utilizzo del materiale di risulta dello scotico per ricoprire pista ed aree di cantiere con terreno vegetale al fine di accelerare il recupero ambientale;*
- *Sia verificata la compatibilità degli interventi del P.R.G., con eventuali altri vincoli gravanti sull'area, (R.D.L. n.3267/23, R.D. n°1126/26, D.M. 1444/68, L. 1089/39, L. 431/85;*
- ***La progettazione e la realizzazione di qualsiasi opera dovranno essere eseguiti nel più assoluto rispetto delle norme tecniche vigenti ed in particolare:***
  - *D.M. Min. LL.PP. 11.3.1988, "Norme tecniche riguardante le indagini sui terreni e sulle rocce, la stabilità dei pendii naturali e delle scarpate, i criteri generali e*





200 29 MAR. 2007 lu

le prescrizioni per la progettazione, l'esecuzione ed il collaudo delle opere di sostegno delle terre e delle opere di fondazione”;

▪ *Circ. Min. LL.PP. del 24.9.1988 n. 30488 riguardante le Istruzioni alle norme tecniche di cui al D.M. LL.PP. 11.3.1988;*

▪ *D.M. LL.PP. 16.1.1996 "Norme tecniche relative ai criteri generali per la verifica di sicurezza delle costruzioni e dei carichi e dei sovraccarichi”;*

VISTA la nota n. 1860-3/2001 del 8.01.02 con la quale l'Azienda Sanitaria Locale Viterbo – Servizio Igiene Pubblica Sez. 5 ha espresso, dal punto di vista dell'igiene, il Nulla Osta alla Variante in argomento, purchè la progettazione e realizzazione di qualsiasi opera venga eseguita nel più assoluto rispetto delle norme vigenti in materia igienico sanitaria, con particolare riguardo alle sotto elencate normative:

- *Rispetto delle aree di salvaguardia delle acque destinate al consumo umano, come previsto dal D.P.R. 236/'88, Decreto Legislativo 152/'97, D.G.R. 14.12.'99 n. 5817, da definire in fase di individuazione dell'area di escavazione del pozzo per l'approvvigionamento idropotabile del nucleo abitativo;*
- *Realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria a servizio degli insediamenti, nel rispetto delle norme tecniche previste negli allegati alla Delibera 4.4.'77 del Ministero Lavori Pubblici, con particolare riguardo a quanto previsto nell'allegato 4 della succitata delibera per la scelta dell'area destinata all'impianto di depurazione;*
- *Rispetto del vincolo cimiteriale, come previsto dall'art. 338 del T.U.LL.SS. approvato con R.D. 1265/'34;*
- *Rispetto dell'art. 216 T.U.LL.SS. e disposizioni di regolamenti locali, nella localizzazione delle lavorazioni insalubri;*
- *Rispetto di quanto contenuto nella Legge 26.10.'95 n. 447, ai fini degli obiettivi di tutela dall'inquinamento acustico, soprattutto per aree sensibili, cioè in prossimità di edifici scolastici, ospedali, strutture sanitarie pubbliche e private;*
- *Rispetto della legge 22.2.2001 n. 36, legge quadro sulla protezione dalle esposizioni ai campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici, ai fini dell'adozione di un regolamento comunale che assicuri il corretto insediamento territoriale degli impianti emittenti;*
- *Rispetto di quanto previsto dalla Legge 8.8.'85 n. 431, per la tutela delle zone di particolare interesse ambientale.*

*Si prescrive il rispetto di quanto contenuto nella relazione geologica, Dicembre 2000, e sua integrazione, Settembre 2001, a firma del dr. Giorgio Berardi.*

RILEVATO che gli atti relativi alla variante in questione, presentati al Dipartimento Territorio – Direzione Regionale Territorio e Urbanistica per





200 29 MAR. 2007 *leg*

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. 113/3 reso nella seduta del 18.05.2006, 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 L. 765/67;

**VISTA** la lettera n. 147555 dell'8.09.2006, 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 deliberazione consiliare n. 54 del 25.09.2006 con la quale il Comune di Nepi (VT) ha preso atto, senza nulla osservare, in merito alle modifiche apportate dal citato Comitato con voto n. 113/3 del 18.05.2006;

**RITENUTO** di condividere e fare proprio il predetto voto del C.R.p.T. n. 113/3 del 18.05.2006, 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**

Di approvare la Variante Speciale per il recupero del nucleo abusivo in località "Grezzano", adottata dal Comune di Nepi (Vt) con deliberazione di Consiglio Comunale n. 30 del 03.05.1999, con gli stralci e le modifiche contenute nel parere del Comitato Regionale per il Territorio reso con il voto n. 113/3 emesso nell'adunanza dell' 18.05.2006, 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;

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 – Aerofotogrammetria





200. 29 MAR. 2007. *lez*

- Tav. n°03a – Piani Territoriali Paesaggistici – Ambito Territoriale n. 4 Valle del Tevere - stralcio tav. E/1
  - Tav. n°03b – Piani Territoriali Paesaggistici - Ambito Territoriale n. 4 Valle del Tevere - stralcio tav. E/3
  - Tav. n°04 – Stralcio zonizzazione di P.R.G., con nuove zone di variante
  - Tav. n°05 – Stralcio di P.R.G., con le modifiche apportate dal C.T.C. e con le nuove zone di variante
  - Tav. n°06 – Stralcio planimetria catastale (Fogli 33 e 34)
  - Tav. n°06a – Planimetrie istanze di condono
  - Tav. n°06b – Analisi territoriale dello stato di fatto, rete viaria e caratteristiche urbanistiche della zona
  - Tav. n°06c - Analisi territoriale stato di fatto, consistenza volumetrica, superfici e tipologie
  - Tav. n°06d – Zonizzazione di variante
  - Tav. n°06e – Zonizzazione di variante con depuratore
  - Tav. n°06e1 – Zonizzazione di variante con depuratore - Integrazione
  - Tav. n°07 – Relazione tecnica
  - Tav. n°07a – Relazione integrativa a seguito delle osservazioni - aggiornamento
  - Tav. n°08 – Norme tecniche di attuazione
  - Tav. n°08 – Norme tecniche di attuazione - aggiornamento
- E nella Tav. 8b, denominata della idoneità territoriale allegata al parere n. AM/4126 del 11.02.2002 del Dipartimento Ambiente e Protezione Civile – Area Qualità e Conservazione del Suolo – Servizio Geologico Regionale.

Le osservazioni sono decise in conformità a quanto riportato nell'allegato A.

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



ALLEGATO A

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

- 5 APR. 2007





# REGIONE LAZIO

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

Arch. Demetrio Carini

Comitato Regionale per il Territorio  
Voto n. 113/3, del 18 Maggio 2006.

ALLEGATO A

COMMISSIONE RELATRICE:  
arch. Marco Rocchi  
arch. Orazio Campo



ALLEG. alla DELIB. N. 200 del  
DEL 29 MAR. 2007

OGGETTO: Comune di Nepi (VT) – Località "Grezzano"

Variante speciale per il recupero dei nuclei abusivi ai sensi della L.R.28/80 L.662/96  
e s.m.i.

Deliberazione del C.C. n°30 del 03/05/99

Vista la nota n°223615 del 14/12/05 con la quale l'Area 4 di questa Direzione 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.

Visto l'esito della seduta del C.R.p.T. n. 106, del 02/02/06, che rimandava la discussione dopo che la Commissione Relatrice avesse prodotto un supplemento istruttorio.

Vista la nota n°65804 del 18/04/05 con la quale l'Area 4 di questa Direzione ha trasmesso il supplemento istruttorio richiesto.

Esaminati gli atti ed elaborati.

Sentita la Commissione Relatrice.

## PREMESSO

Vista la nota n°2674 del 22/03/00 (ns. prot. n°4056 del 27/03/00) con la quale il comune di Nepi ha trasmesso gli atti tecnico – amministrativi relativamente all'affare in oggetto indicato.

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°30 del 03/05/99 la variante speciale per i nuclei abusivi relativamente alla località Grezzano.



# REGIONE LAZIO

## DIPARTIMENTO TERRITORIO

*Direzione Regionale Territorio e Urbanistica  
Comitato Regionale per il Territorio*

Avverso la suddetta Variante speciale è stata presentata un'osservazione nei termini e un'osservazione fuori termine inviate direttamente a questa Direzione Territorio e Urbanistica.

Nei confronti della prima osservazione il Consiglio Comunale si è espresso con la Deliberazione n°8 del 25/02/00 e successivamente si è premurato di graficizzare le proprie controdeduzioni negli elaborati n° 06d *Aggiornamento Zonizzazione di variante*, 07a *Relazione tecnica a seguito delle osservazioni* e 08 *Aggiornamento Norme tecniche d'attuazione*, anch'essi inseriti nella stessa Deliberazione.

Il progetto della variante speciale per il recupero dei nuclei abusivi in località Grezzano si compone dei seguenti atti amministrativi ed elaborati tecnici:

- copia D.C.C. n°30 del 03/05/99 avente per oggetto: "P.R.G. Variante zona Grezzano";
- atti di pubblicazione e di deposito;
- copia del F.A.L. della provincia di Viterbo n°42 del 04/06/99;
- attestazione di avvenuta pubblicazione e deposito e della presentazione di n°1 (una) osservazione;
- copia D.C.C. n°8 del 25/02/00 avente per oggetto: "Esame osservazioni alla D.C.C. n°30 del 03/05/99 relativa alla adozione della variante speciale di recupero urbanistico P.R.G. variante zona Grezzano – recepimento parziale"; contestualmente alla controdeduzione sono sostituite le tavole 06d e 08 ed è stata integrata la tavola 07a;
- parere ai sensi dell'art. 7 della L.R. 59/95 rilasciato dall'Assessorato per le Politiche dell'Agricoltura di questa Regione in data 21/08/01 ed assunto al protocollo con il n°19132 del 28/08/01;
- nulla osta igienico sanitario rilasciato dalla A.S.L. Viterbo – Servizio igiene pubblica Sez.5 rilasciato in data 08/01/02 e trasmesso con nota comunale n°515 del 19/01/02 (ns. prot. n°2742 del 06/02/02);
- parere ai sensi dell'art. 13 della L. 64/74 e della D.G.R. n°2649/99 rilasciato dal Dipartimento Ambiente e Protezione Civile di questa Regione in data 11/02/02 ed assunto al protocollo con il n°4272 del 25/02/02;
- Tav. n°01 – Quadro catastale d'insieme
- Tav. n°02 – Aerofotogrammetria
- Tav. n°03a – Piani Territoriali Paesaggistici, tav. E/1
- Tav. n°03b – Piani Territoriali Paesaggistici, tav. E/3
- Tav. n°04 – Stralcio zonizzazione di P.R.G., con nuove zone di variante
- Tav. n°05 – Stralcio di P.R.G., con le modifiche apportate dal C.T.C.R. e con le nuove zone di variante
- Tav. n°06 – Stralcio planimetria catastale (Fogli 33 e 34)
- Tav. n°06a – Planimetrie istanze di condono
- Tav. n°06b – Analisi territoriale dello stato di fatto, rete viaria e caratteristiche urbanistiche della zona
- Tav. n°06c - Analisi territoriale dello stato di fatto, consistenza volumetrica, superfici e tipologie
- Tav. n°06d – Zonizzazione di variante
- Tav. n°06e – Zonizzazione di variante con depuratore
- Tav. n°06e1 – aggiornamento – Zonizzazione di variante con depuratore
- Tav. n°07 – Relazione tecnica
- Tav. n°07a aggiornamento – Relazione integrativa a seguito delle osservazioni
- Tav. n°08 – Norme tecniche di attuazione
- Tav. n°08 aggiornamento – Norme tecniche di attuazione



# REGIONE LAZIO

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

Inoltre risultano agli atti:

- osservazione tardiva del sig. Sebastiano Moi inviata direttamente alla regione Lazio e protocollata il 04/06/03 al n°80828;
- nota esplicativa elaborata dal geom. Giancarlo Ago;
- attestazione circa il servizio di raccolta dei rifiuti;
- attestazione circa il servizio di trasporto pubblico che collega la frazione con il centro urbano;
- attestazione circa il servizio postale;
- copia della D.C.C. 60/90 di approvazione della perimetrazione del nucleo abusivo;
- copia della D.C.C. 503/91 riguardante l'intitolazione di vie e piazze.

Si evidenzia che dalla documentazione inviata si evince che, oltre la variante speciale per il nucleo abusivo in località Grezzano comprendente gli edifici abusivi perimetrati, gli elaborati comprendono delle aree, esterne alla perimetrazione, in ampliamento alla zona in questione. Tale ampliamento si pone, pertanto, anch'esso, in variante al vigente strumento urbanistico.

Dall'elaborato n°6e *Zonizzazione di variante con depuratore* risulta un depuratore, a servizio del comprensorio ed esterno ad esso, che si pone in variante al vigente P.R.G. Dall'elaborato n°6d *aggiornamento Zonizzazione di variante con depuratore* è stata introdotta la viabilità di accesso al depuratore stesso che risulterebbe raggiungibile sia dall'interno del comprensorio sia dall'esterno tramite la realizzazione di una nuova viabilità e la realizzazione di un ponte per l'attraversamento del fosso dello Stramazzo.

E' da segnalare che sull'elaborato 07° *aggiornamento - relazione integrativa a seguito delle osservazioni* è erroneamente indicata la D.C.C. n°8 del 25/02/2001 anziché D.C.C. n°8 del 25/02/2000, mentre sull'elaborato 08 *aggiornamento - norme tecniche di attuazione* è erroneamente indicata la D.C.C. n°8 del 25/02/2002 anziché D.C.C. n°8 del 25/02/2000.

## INQUADRAMENTO URBANISTICO

Il comprensorio oggetto di variante, classificato dal vigente P.R.G. come Zona E, Sottozona E2, si estende su una superficie di mq 271.274,5 ed al suo interno, dagli atti trasmessi, risultano edificati mc 46.674. Prendendo a base l'aggiornamento di cui alla D.C.C. n°8 del 25/02/2000 la superficie territoriale sarebbe pari a mq 372.946 ed al suo interno, risulterebbero edificati mc 47.894,49.

Con D.C.C. 28/96 l'Amministrazione Comunale ha individuato e perimetrato i nuclei abusivi. Il nucleo in località Grezzano, come risulta dall'elaborato n°1, è composto da tre agglomerati comunque riconducibili ad un'unica entità. La finalità della variante adottata tenderebbe, con l'ampliamento all'esterno della perimetrazione, a realizzare una continuità territoriale tale da rendere le aree in questione più omogenee.



# REGIONE LAZIO

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

## INQUADRAMENTO PAESISTICO

Il comprensorio denominato Grezzano, oggetto della variante in questione risulta variamente vincolato, ai sensi della L.1497/39, per gli effetti del D.M. 24/02/70, e ai sensi della L. 431/85, art. 1 lett. c).

Il P.T.P. n°4 – Valle del Tevere, approvato con L.R.24/98 e s.m.i. classifica le aree in questione come *Zone a trasformabilità limitata* (rif. art.15 del T.C. del P.T.P. n°4 con la L.R.24/98 approvato con D.G.R. n°4474/99). Altre porzioni di aree, poste sia all'interno della perimetrazione, sia all'esterno ma inserite nella variante zonizzativa proposta, rientrano nella fascia di rispetto del corso d'acqua iscritto nell'elenco delle acque pubbliche denominato "Fosso dello Stramazzo" e nella fascia di rispetto dell'affluente a detto corso d'acqua e denominato anch'esso "Fosso dello Stramazzo".

## DATI DIMENSIONALI

I dati fondamentali, complessivi dell'intera proposta, perimetrazione e ampliamento, presi a riferimento per la redazione del P.P. sono i seguenti:

• Superficie territoriale del comprensorio	Ha 27,12745
• <b>Cubatura esistente</b>	<b>mc 46.674</b>
• Cubatura realizzabile	mc 64.997,37
• Cubatura totale	mc 111.671,37
• Abitanti totali (100mc/ab)	1.117
• Indice territoriale	mc/mq 0,2396
• Indice territoriale medio (compresi i servizi)	mc/mq 0,245
• Indice fondiario residenziale generale	mc/mq 0,2717
• Indice fondiario servizi	mc/mq 0,5
• Indice fondiario lotti da completare	mc/mq 0,1756
• Lotto minimo	mq 1.500
• Superficie parcheggi	mq 1.698
• Superficie verde	mq 5.702
• Superficie istruzione	mq 3.000
• Superficie attrezzature collettive	mq 1.300
• Totale standards	mq 11.700
• Standards di D.M.1444/68	mq 20.100,85
• Superficie territoriale delle aree perimetrare	Ha 21,1705

che aggiornati nell'elaborato *6d aggiornamento – zonizzazione di variante con depuratore*, a seguito dell'accoglimento parziale dell'osservazione avanzata dal Consorzio Grezzano, porterebbero al seguente quadro dimensionale:

• Superficie territoriale del comprensorio	Ha 37,2946
• <b>Cubatura esistente</b>	<b>mc 47.894,49</b>
• Cubatura realizzabile	mc 91.372
• Cubatura totale	mc 139.266,49
• Abitanti totali (100mc/ab)	1.393
• Indice territoriale	mc/mq 0,245
• Lotto minimo	mq 1.000



# REGIONE LAZIO

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

- Totale standards mq 11.700

## CONSIDERAZIONI GENERALI

L'elaborazione del piano di che trattasi è stata fondata sulla presa d'atto di una situazione urbanistico edilizia venutasi a determinare quale esito di una edificazione spontanea. Tale edificazione non ha tenuto conto dell'aspetto di tutela paesaggistica e, pertanto, ha interessato anche alcune aree vincolate.

Lo strumento proposto non poteva essere che una ricognizione dello stato attuale con lo scopo di dare un assetto urbanistico alle aree interessate anche tramite la proposta di modesti ampliamenti rispetto alla originaria perimetrazione dei nuclei abusivi.

Per quanto attiene l'aspetto del sistema vincolistico è d'obbligo sottolineare che le aree interessate dalla variante speciale nonché alcune previste dai citati ampliamenti sono sottoposte a vincolo per gli effetti del citato D.M. 24/02/70 e, in particolare, per la presenza di due corsi d'acqua. Da un confronto tra il piano proposto e gli elaborati del P.T.P. emerge una apparente conformità in quanto il P.T.P. riporta erroneamente solo uno dei due corsi d'acqua sottoposti a vincolo. A tale corso d'acqua, denominato "Fosso dello Stramazzo", è stato attribuito il codice c056\_0336 a seguito della ricognizione effettuata ai sensi dell'art. 22, comma 1, lettera b) della L.R. 24/98 ed approvata con D.G.R. 211/02. Da tale ricognizione è emerso che anche il corso d'acqua, affluente del primo, denominato anch'esso "Fosso dello Stramazzo" al quale è stato attribuito il codice c056\_0336A risulta sottoposto a vincolo.

In sostanza il piano non poteva prescindere dalla verifica sopra descritta, determinante per il buon esito della approvazione della variante speciale. In conseguenza di ciò è utile tener conto delle indicazioni di pianificazione avanzate dall'Amministrazione comunale alla luce, però, degli aspetti legati alla pianificazione sovraordinata.

## CONSIDERAZIONI FINALI

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

In considerazione di quanto sopra riportato, tenendo presente che le nuove cubature, siano esse in ampliamento dell'esistente o frutto di realizzazioni ex novo, dovranno, in ossequio all'art. 6 lett. e) della L.R. 28/80 (modificata dalla L.R. 7/04), necessariamente essere computate come nuove cubature nella futura variante generale al P.R.G., la variante speciale per il recupero del nucleo abusivo "Grezzano" sia reputata meritevole di accoglimento con le seguenti modifiche:

1. la variante proposta deve considerarsi come atto preliminare ad un successivo piano particolareggiato in quanto le modifiche da introdurre a seguito della parziale incompatibilità paesistica determinano una sostanziale riduzione delle superfici oggetto di variante, una ricollocazione delle aree a standards ed il loro conseguente ridimensionamento ;



# REGIONE LAZIO

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

2. le aree individuate come aree a standards, così come quelle eventualmente necessarie al completamento della viabilità esistente, devono essere distribuite in modo da poter essere effettivamente fruite dall'intero comprensorio e, comunque, andranno individuate nel successivo piano particolareggiato;
3. le aree a standards dovranno essere localizzate all'esterno della fascia di rispetto di mt 50,00 dal corso d'acqua pubblica;
4. dovrà essere mantenuta inedita la fascia di rispetto di mt 50,00 dal corso d'acqua pubblica;
5. le aree ricadenti nella fascia di rispetto del corso d'acqua denominato "Fosso dello Stramazzo" così come quelle ricadenti nell'affluente di detto corso d'acqua e denominato con lo stesso nome, dovranno essere trattate nella seguente maniera:
  - nelle aree ricadenti all'interno della perimetrazione ai sensi della L.R.28/80, di cui alla D.C.C. n°28 del 21/05/96 e riportate nell'elaborato n°6b "Analisi territoriale dello stato di fatto", effettivamente edificate sia applicato quanto previsto dal comma 13, art. 7 della L.R. 24/98 ovvero sia consentito *nei casi in cui non sussista il requisito del lotto minimo di 10.000 mq è possibile l'adeguamento igienico dell'immobile con incremento massimo di cubatura pari a 20 mc.*
  - le aree proposte in ampliamento alla perimetrazione ai sensi della L.R.28/80 devono essere stralciate e mantenute con la destinazione di Zona originaria
6. la destinazione di Zona urbanistica della variante modificata come sopra specificato dovrà assumere la denominazione *B4.1 Recupero urbanistico di variante speciale* con gli indici indicati dall'art. 6 lett. a) della L.R. 28/80 ovvero; indice di utilizzazione territoriale mq/mq 0,20 Il lotto minimo non potrà essere inferiore a mq 1.000.
7. dovrà essere rispettato quanto riportato dalla L.R. 28/80, modificata con L.R. 7/04 con particolare riferimento all'art. 6, lett. a), b), c), d), e) ed f).
8. la variante urbanistica relativa al depuratore, con la relativa fascia di rispetto, comunque non inferiore a mt. 100, si ritiene condivisibile. La viabilità di accesso allo stesso depuratore non essendo stata ricompresa nella proposta di variante adottata e pubblicata e non essendo stata oggetto di modifica scaturita dall'accoglimento dell'osservazione di cui sopra ma soltanto graficizzata nell'elaborato *6d aggiornamento – zonizzazione di variante con depuratore*, si ritiene debba seguire un proprio iter di variante urbanistica che non è possibile inserire nel contesto dell'affare di che trattasi. Il tracciato graficizzato nell'elaborato anzidetto dovrà mantenere, pertanto, con l'attuale destinazione di Zona agricola.

Per quanto riguarda le osservazioni si ritiene, in conformità alle decisioni assunte dall'Amministrazione Comunale, accoglibile parzialmente l'osservazione avanzata dal Consorzio Grezzano assunta al protocollo comunale con il n°6485 del 03/08/99 per quanto attiene la riduzione del lotto minimo da mq. 1.500 a mq. 1.000; non si ritiene condivisibile e quindi si stralcia l'inclusione delle aree contermini così come graficizzate nell'elaborato *Tav n°06d aggiornamento – Zonizzazione di variante con depuratore* che, pertanto, rimarranno con l'attuale destinazione di Zona urbanistica. L'osservazione del sig. Sebastiano Moi, presentata fuori termine direttamente all'Amministrazione regionale ed assunta al protocollo con il n°80838 del 04/06/03, si ritiene in contrasto con le modifiche proposte da introdurre d'ufficio. L'Amministrazione Comunale valuterà l'opportunità di considerare le richieste in sede di Piano Particolareggiato.

In conclusione, la Variante speciale per il recupero del nucleo abusivo in località Grezzano può ritenersi meritevole di approvazione con gli stralci e le modifiche sopra introdotti.

Gli edifici realizzati ed inclusi nel perimetro assentibile, non possono essere trasformati o subire interventi edilizi ove non se dimostri la legittimità o la legittimazione ottenuta mediante condono edilizio ai sensi della L. 47/85 e s.m.i.



# REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

*Direzione Regionale Territorio e Urbanistica*

*Comitato Regionale per il Territorio*

In ragione di quanto sopra riportato e delle considerazioni urbanistiche formulate il "Comitato Regionale per il Territorio" ritiene di poter esprimere

## PARERE FAVOREVOLE

alla variante speciale per il recupero del nucleo abusivo in località Grezzano, adottata con D.C.C. n°30 del 03/05/99, in variante al vigente P.R.G., 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)

