

Regione Lazio

Atti della Giunta Regionale e degli Assessori

Deliberazione 25 giugno 2026, n. 507

Comune di Vetralla (Vt). Piano di lottizzazione in Variante al Piano Regolatore Generale vigente, ai sensi dell'art. 4 della L.R. 36/87. Località "Giardino" Deliberazione del Consiglio Comunale n. 85 del 28.11.2019. Approvazione con prescrizioni, modifiche, condizioni e raccomandazioni.

OGGETTO: Comune di Vetralla (Vt).

Piano di lottizzazione in Variante al Piano Regolatore Generale vigente, ai sensi dell'art. 4 della L.R. 36/87. Località "Giardino"

Deliberazione del Consiglio Comunale n. 85 del 28.11.2019.

Approvazione con prescrizioni, modifiche, condizioni e raccomandazioni.

LA GIUNTA REGIONALE

SU proposta dell'Assessore Lavoro, Scuola, Formazione, Ricerca, Merito e Urbanistica;

VISTO lo Statuto della Regione Lazio;

VISTA la legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150 e successive modificazioni;

VISTO il decreto del Presidente della Repubblica 15 gennaio 1972, n. 8 "Trasferimento alle Regioni a statuto ordinario delle funzioni amministrative statali in materia di urbanistica e di viabilità, acquedotti e lavori pubblici di interesse regionale e dei relativi personali ed uffici" e successive modificazioni;

VISTA la legge regionale 5 settembre 1972, n. 8 "Norme per l'esercizio delle funzioni di competenza della Regione Lazio in materia di urbanistica e di assetto del territorio" e successive modificazioni;

VISTA la legge regionale 12 giugno 1975, n. 72 "Criteri da osservare in sede di formazione degli strumenti urbanistici comunali" e successive modificazioni;

VISTA la legge regionale 2 luglio 1987, n. 36 "Norme in materia di attività urbanistico - edilizia e snellimento delle procedure" e successive modificazioni;

VISTA la legge regionale 18 febbraio 2002, n. 6 "Disciplina del sistema organizzativo della Giunta e del Consiglio e disposizioni relative alla dirigenza ed al personale regionale" e successive modificazioni;

VISTO il Regolamento di organizzazione degli Uffici e dei Servizi della Giunta Regionale del 6 settembre 2002, n. 1 e successive modificazioni;

VISTO il Piano Territoriale Paesistico Regionale approvato con Delibera di Consiglio Regionale n. 5 del 21.04.2021, pubblicato sul BUR n. 56 – SO n. 2, del 10.06.2021;

PREMESSO che il Comune di Vetralla è dotato di P.R.G. approvato con D.G.R n. 436 del 16.05.2003;

VISTA la Deliberazione di Consiglio Comunale n. 85 del 28.11.2019 con la quale il Comune di Vetralla ha adottato il Piano in oggetto;

CONSIDERATO che a seguito della pubblicazione degli atti, avvenuta ai sensi e forme di legge, non sono pervenute osservazioni come attestato dal Comune di Vetralla con nota prot. 21842 del 12.07.2024;

VISTA la determinazione n. G11842 del 01.10.2021 con la quale il Direttore della Direzione Regionale Lavori pubblici, Stazione unica appalti, Risorse idriche e Difesa del suolo ha determinato *“di esprimere PARERE FAVOREVOLE ai sensi dell’art. 89 del D.P.R. n. 380/2001 e della D.G.R. n. 2649/1999 per il Piano di Lottizzazione sottozona C2 in Variante al PRG, richiesto dalla Società CAEM srls, in comune di Vetralla (VT), località Giardino Via Croce dei Pasquini, con il rispetto delle seguenti prescrizioni che dovranno essere parte integrante dell’atto d’approvazione dello Strumento Urbanistico:*

1. *Siano rispettate tutte le indicazioni e prescrizioni riportate nella Relazione Geologica redatta dal geol. Bruno Bonsignori e dal geol. Marcello Bracciani.*
2. *Le nuove aree occupate dal Piano dovranno essere realizzate a invarianza idraulica in ottemperanza della D.G.R. n. 117 del 24/03/2020.*
3. *La regimazione delle acque dovrà essere particolarmente curata con un’idonea rete di raccolta e smaltimento, al fine di evitare locali ristagni d’acqua o infiltrazioni nei locali interrati.*
4. *Il piano di posa delle fondazioni dovrà essere su litologie con caratteristiche geomeccaniche e sismiche omogenee, in ottemperanza della Circ. 769/1982; tali fondazioni dovranno comunque superare i primi 4 metri da piano campagna, che presentano scadenti caratteristiche geotecniche e geomeccaniche.*
5. *Il materiale di risulta dagli scavi non utilizzabile in loco, dovrà esser smaltito in ottemperanza della normativa vigente.*
6. *Le scarpate che si realizzeranno nel corso dei lavori dovranno essere opportunamente armate e drenate, con alzate compatibili con le caratteristiche geomeccaniche dei terreni interessati.*
7. *Dovranno essere rispettate tutte le norme statali e regionali per le costruzioni in zona sismica.*
8. *Qualora si eseguano perforazioni oltre i 30 metri dal piano di campagna, il Committente (in solido con l’impresa esecutrice dei lavori) è obbligato all’osservanza della legge n. 464/84 e quindi, utilizzando esclusivamente l’apposita modulistica reperibile dal sito internet www.isprambiente.it, a trasmettere all’I.S.P.R.A. – Servizio Geologico d’Italia – Dipartimento Difesa del Suolo – Geologia Applicata e Idrogeologia – Via Vitaliano Brancati, 48 – 00144 Roma, comunicazioni di inizio (Mod. 1), eventuali sospensioni (Mod. 2), riprese (Mod. 3) e fine indagine (Mod. 4 e 4 bis). L’inosservanza della sopracitata legge 464/84 è sanzionabile con ammenda ai sensi dell’art. 3 della citata legge.*
9. *Dovranno essere rispettate le indicazioni del dott. agr. Paolo Petruzzi per gli aspetti vegetazionali”;*

VISTA la determinazione n. G02766 del 01.03.2023 con la quale il Direttore della Direzione Regionale per le Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica, ha determinato, ai sensi dell’art. 12 del D.Lgs 152/2006, *“di escludere il Piano denominato “Piano di Lottizzazione convenzionata in Località Giardino Zona C2 n° 12 Sub Comparto n°1” nel Comune di Vetralla (VT), dalla procedura di VAS di cui agli artt. da 13 a 18 del D.Lgs. n.152/2006, secondo le risultanze e con le raccomandazioni di cui alla Relazione Istruttoria formulata dall’Area “Autorizzazioni Paesaggistiche e Valutazione Ambientale Strategica”, da considerarsi parte integrante della presente determinazione”* di seguito riportate:

- *al fine di garantire la sostenibilità delle nuove utenze previste, dovrà essere assicurato l’allaccio alla rete fognaria, evitando il ricorso all’installazione di vasche imhoff; pertanto, preventivamente all’approvazione, venga verificato se la rete fognaria ed il depuratore siano opportunamente dimensionati per l’incremento insediativo generato dalla realizzazione del piano in esame, anche alla luce di eventuali ulteriori aumenti del carico insediativo previsti da altri piani;*

- *Preventivamente all'approvazione sia adeguatamente verificata l'effettiva capacità dell'acquedotto in relazione alle utenze previste e sia garantita la salvaguardia delle risorse idriche e del loro uso razionale nel rispetto degli obiettivi del PTAR, richiamando inoltre l'art.4, co.2 lett. a, b, c e l'art.5 della L.R. n.6/2008;*
- *Dovranno essere rispettate le prescrizioni impartite dalla competente Area Tutela del territorio della Regione Lazio nel proprio parere reso ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. 380/2001 (Determinazione n. G11842 del 01/10/2021);*
- *Venga accertata l'assenza di diritti collettivi derivanti dalla presenza di vincoli di uso civico o di demanio collettivo, attraverso idonea attestazione comunale ai sensi dell'art. 3 comma 3 della LR 1/86. A tale riguardo si evidenzia che la presenza di diritti di uso civico costituisce vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 c.1 lett. h del Codice, pertanto in tal caso si raccomanda di verificare la conformità e compatibilità dell'intervento alle norme di tutela paesaggistica relative agli usi civici (art.40 delle NTA di PTPR) ed al Paesaggio Agrario di continuità (art.27 delle NTA di PTPR);*
- *Le questioni di carattere urbanistico segnalate dalla struttura regionale competente dovranno essere chiarite nel successivo iter volto all'approvazione regionale ai sensi dell'art. 4 della LR 36/87;*
- *in relazione a quanto evidenziato dalla Soprintendenza, eventuali ulteriori approfondimenti potranno essere garantiti nelle successive fasi progettuali dalle ulteriori verifiche e valutazioni previste dalle norme;*
- *In relazione all'impermeabilizzazione dei suoli, il Progetto dovrà rispettare quanto previsto dall'art.4 co.2 lett. d) della L.R. n.6/2008 ed adottare idonee soluzioni che limitino i processi di degradazione del suolo; in particolare si raccomanda di assicurare la massima percentuale di permeabilità del suolo, evitando l'impermeabilizzazione attraverso l'uso di materiali e tipologie costruttive che consentano un elevato drenaggio per le aree di parcheggio e la messa a dimora un congruo numero di specie arboree e arbustive di tipo autoctono;*
- *La produzione dei rifiuti urbani venga gestita in conformità agli obiettivi del recupero e del riciclo secondo la normativa vigente, tenendo conto degli obiettivi stabiliti dall'Aggiornamento del Piano di Gestione dei Rifiuti nella Regione Lazio approvato con la Deliberazione del Consiglio Regionale del Lazio n.4 del 5/8/2020 e pubblicato sul Suppl. n.1 al BURL 22/9/2020, n.116;*
- *Dovranno essere previste opportune misure mirate a ridurre il traffico veicolare, favorendo la mobilità sostenibile;*
- *Vengano attuate idonee prescrizioni costruttive finalizzate a garantire negli edifici previsti il rispetto del livello di riferimento individuato dall'Unione Europea per il gas radon;*
- *In fase attuativa venga rivolta particolare attenzione a soluzioni tipologiche e tecnologiche volte all'uso razionale dell'energia e all'uso di fonti energetiche rinnovabili; in relazione al contenimento dell'inquinamento atmosferico vengano adottate le migliori tecnologie di efficienza e risparmio energetico come previsto dalle NTA del Piano per il Risanamento della Qualità dell'Aria quali misure di efficienza energetica degli edifici e degli impianti di riscaldamento indicate all'art. 5 delle suddette norme e l'utilizzo di energie rinnovabili anche per l'illuminazione delle strade e per la segnaletica luminosa (cfr. DD. MM. 26/6/2015; D. Lgs. 192/2005; D. Lgs. 102/2014; L.R. n. 6/2008; ecc.);*
- *In fase di cantiere vengano adottate opportune azioni al fine di mitigare gli ulteriori possibili impatti per rumori, polveri e traffico di mezzi pesanti;*
- *Vengano attuate tutte le misure e tutti gli accorgimenti previsti nel Rapporto Preliminare ed indicati nei contributi SCA acquisiti.*

VISTA la nota prot. n. 73461 del 27.09.2023 con la quale la ASL Viterbo, Dipartimento di Prevenzione, UOSD Coordinamento Programmi di Vaccinazione, UOC SISP Servizio Igiene e Sanità Pubblica ha espresso "PARERE FAVOREVOLE per quanto di competenza sul progetto

presentato, fatti salvi pareri e/o autorizzazioni di competenza di altri Uffici e/o Enti a condizione che vengano previste fontanelle pubbliche in più punti della lottizzazione per i prelievi”;

VISTA la nota prot. n. 37887 del 28.12.2023 con la quale il Responsabile del Settore VII Patrimonio del Comune di Vetralla ha attestato *“che i terreni ubicati nel comune di Vetralla, distinti al Catasto Terreni al foglio 50 part. 166 – 222 – 225 – 315 – 306 – 531 non risultano gravati da uso civico”;*

VISTA la nota datata 29.01.2026 con la quale il Comune di Vetralla, 6° Settore Tecnico ha comunicato di recepire tutte le raccomandazioni di cui alla determinazione regionale G02766 del 01.03.2023 di esclusione del Piano in oggetto dalla procedura di VAS;

CONSIDERATO che gli atti relativi all'intervento in questione, sono stati sottoposti, ai sensi della legge regionale n. 36/87, all'esame dell'Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata: Province laziali della Direzione Regionale Urbanistica e Politiche Abitative, Pianificazione Territoriale, Politiche del mare;

VISTA la relazione istruttoria prot. n. 450981 del 29.04.2026, allegata alla presente deliberazione quale parte integrante, con la quale la Direzione Regionale Urbanistica e Politiche Abitative, Pianificazione Territoriale, Politiche del mare, Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata: Province laziali ha espresso *“PARERE FAVOREVOLE al progetto di Piano di Lottizzazione in Variante al vigente PRG relativo ad un'area di superficie pari a mq. 9.002 e distinta al Catasto al Foglio 50 particelle n. 166-225parte-315-306-531, proposto dalla Società CAEM Srls, adottato con Deliberazione di C.C. n. 85 del 28.11.2019 dal Comune di Vetralla ai sensi dell'art. 4 della L.R. n. 36/1987 con le prescrizioni e modifiche”* nella relazione stessa riportate.”;

RITENUTO di condividere e fare propria la relazione prot. 450981 del 29.04.2026 della sopra citata Area Urbanistica e Copianificazione che forma parte integrante della presente deliberazione alla quale si allega;

DATO ATTO che il presente provvedimento non comporta oneri a carico del bilancio regionale;

DELIBERA

per i motivi espressi in premessa, che si richiamano integralmente, di approvare il Piano di lottizzazione, in Variante al Piano Regolatore Generale vigente, ai sensi dell'art. 4 della L.R. 36/87, in località “Giardino”, adottato dal Comune di Vetralla con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 85 del 28.11.2019, per i motivi, con le prescrizioni e le modifiche riportati nella relazione istruttoria prot. n. 450981 del 29.04.2026 dell'Area Urbanistica, Copianificazione e programmazione Negoziata: Province laziali della Direzione Regionale Urbanistica e Politiche Abitative, Pianificazione Territoriale, Politiche del mare, che costituisce parte integrante della presente deliberazione e con le prescrizioni e raccomandazioni di cui ai pareri in premessa riportati.

Il Piano si compone dei seguenti elaborati firmati digitalmente dal Dirigente dell'Area Urbanistica, Copianificazione e programmazione Negoziata: Province laziali della Direzione Regionale Urbanistica e Politiche Abitative, Pianificazione Territoriale, Politiche del mare e conservati nella Sezione Fascicolo informatico della banca dati del sistema informativo degli atti amministrativi della Giunta Regionale (SICER):

- Norme tecniche di attuazione

- Relazione tecnica
- Schema di convenzione
- Tav 1 contenente:
 - Stralcio C.T.R.
 - Stralcio P.T.P. tav. E/1.2
 - Stralcio P.T.P. tav. E/3.2
 - Stralcio P.T.P.R. tav. A
 - Stralcio P.T.P.R. tav. B
 - Stralcio P.R.G. di Vetralla
 - Ortofoto
 - Documentazione fotografica
 - Verifica Comprensorio C2 n. 12 - foglio catastale
 - Individuazione aree in variante rispetto al P.R.G.
 - Rilievo – Profili
 - Studio del Comprensorio
 - Funzionalità urbanistica del sub-comparto
- Tav 2 contenente:
 - Zonizzazione
 - Suddivisione in lotti
 - Planivolumetrico non prescrittivo
 - Profili
 - Livellette stradali
- Tav 3 contenente:
 - Elaborato 3.1 Rete acque chiare – acque scure – Ad. Idrica
 - Elaborato 3.2 Rete Enel – Telecom – Pubblica illuminazione
 - Elaborato 3.3 Progetto parcheggi pubblici
 - Elaborati 3.4 – 3.5 – 3.6 Particolari
- Tav 4 Abaco tipologico

La presente deliberazione sarà pubblicata sul Bollettino ufficiale della Regione Lazio.

REGIONE.LAZIO.REGISTRO UFFICIALE.I.0450981.29-04-2026



DIREZIONE REGIONALE URBANISTICA E POLITICHE ABITATIVE,
PIANIFICAZIONE TERRITORIALE, POLITICHE DEL MARE
Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata:
Province laziali

Rif. Prot. 852802 del 28.07.2023

A:

Regione Lazio

Direzione Regionale Urbanistica e Politiche Abitative,
Pianificazione Territoriale, Politiche del Mare
Ufficio di Staff del Direttore Coordinamento Urbanistico e
Conferenze di Servizi
Sede

Oggetto: Comune di Vetralla (Vt)
P.d.L. in Variante al P.R.G. vigente ai sensi dell'art. 4 della L.R. n. 36/87, Località Giardino
Adozione con D.C.C. n. 85 del 28.11.2019 ai sensi dell'art. 4 della L.R. 36/87
Parere reso ai sensi dell'art. 4 della L.R. n. 36/1987

Si invia per il prosieguo dell'iter approvativo ai sensi dell'art. 4 della L.R. n. 36/1987 il parere reso dalla scrivente Area e gli elaborati di cui si compone il P.d.L. in Variante al PRG di cui all'oggetto digitalmente firmati dalla scrivente Area in quanto degli stessi si è tenuto conto nella redazione del parere.

Gli elaborati di cui sopra, unitamente alla documentazione amministrativa, sono contenuti nel link <https://app.box.com/s/u7a7vdq8nbcetlvrs5nf0sxcag4zalvl>.

Il Funzionario
(arch. Domenico Messina)



La Dirigente dell'Area
(arch. Maria Luisa Salvatori)





DIREZIONE REGIONALE URBANISTICA E POLITICHE ABITATIVE,
PIANIFICAZIONE TERRITORIALE, POLITICHE DEL MARE
Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata:
Province laziali

DB 17706
Rif. Prot. 949491 del 25.07.2024

Oggetto: Comune di Vetralla (Vt)
P.d.L. in Variante al P.R.G. vigente ai sensi dell'art. 4 della L.R. n. 36/87, Località Giardino
Richiedente CAEM srls
Deliberazione di Consiglio Comunale n. 85 del 28.11.2019
Parere reso ai sensi dell'art. 4 della L.R. n. 36/1987

Relazione istruttoria e parere

VISTI

- la Legge n. 1150 del 17.08.1942
- la L.R. n. 36 del 02.07.1987;
- la L.R. n. 24 del 06.07.1998;
- il D.Lgs n. 42 del 22.01.2004;
- il PTPR approvato con D.C.R. n. 5/2021 pubblicata sul BURL n. 56 del 10.06.2021;
- la richiesta presentata dal Comune di Vetralla prot. 21868 del 28.07.2023 acquisita in pari data al protocollo regionale al n. 852802 per l'approvazione del P.d.L. in Variante al P.R.G. vigente ai sensi dell'art. 4 della L.R. n. 36/87 in Località Giardino di cui all'oggetto e adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 85 del 28.11.2019;
- la nota prot. 969736 del 06.09.2023 con la quale la scrivente Area ha inoltrato la pratica all'Ufficio di Staff della Direzione ai fini della effettuazione del necessario controllo amministrativo;
- le richieste di integrazione documentale inoltrate dall'Ufficio di Staff della Direzione con note prot. n. 1132003 del 10.10.2023, n. 592446 del 06.05.2024 e riscontro prot. 710711 del 30.05.2024;
- le note di riscontro del Comune di Vetralla acquisite al protocollo regionale al n. 473402 del 08.04.2024, al n. 614986 del 10.05.2024 e al n. 901070 del 15.07.2024;
- la nota prot. n. 949491 del 25.07.2024 con la quale l'Ufficio di Staff della Direzione ha trasmesso alla scrivente Area per il seguito di competenza la documentazione inoltrata dal Comune;
- la richiesta di chiarimenti e integrazioni della scrivente Area prot. 1092391 del 09.09.2024;
- il riscontro del Comune di Vetralla acquisito al protocollo regionale al n. 94618 del 29.01.2026;
- la documentazione amministrativa prodotta e di seguito elencata:
 - Deliberazione di Consiglio Comunale n. 85 del 28.11.2019 avente ad oggetto "Adozione Piano di Lottizzazione in Variante al PRG, ai sensi della L.R. 36/1987, in Località Giardino, Via Croce dei Pasquini";
 - Avviso di deposito e pubblicazione della D.C.C. n. 85/2019 e dei relativi atti completa di relata dell'Ufficio Messi attestante la pubblicazione per 30 giorni all'Albo Pretorio dal 09.05.2024 al 08.06.2024;
 - Nota prot. 21842 del 12.07.2024 a firma del Capo del 6° Settore Tecnico nella quale si attesta che nei 30 giorni di deposito e nei 30 giorni successivi non sono pervenute osservazioni;
 - Certificazione comunale prot. 37887 del 28.12.2023 che attesta che i terreni distinti al Catasto al Foglio n. 50 particelle 166-222-225-315-306-531 non risultano gravati da diritti di uso civico;
 - Nota del 29.01.2026 a firma del Capo del 6° Settore Tecnico di recepimento delle raccomandazioni contenute nella Determinazione Regionale n. G02766 del 01.03.2023 di esclusione dalla procedura di VAS;



REGIONE LAZIO

- Gli elaborati e documentazioni del Piano attuativo prodotti e di seguito elencati:
 - Tavola 1 – Stralci cartografici, documentazione fotografica, verifiche urbanistiche, profili
 - Tavola 2 – Zonizzazione, suddivisione in lotti, planivolumetrico, profili, livellette stradali
 - Tavola 3 – Rete acque chiare, acque scure, adduzione idrica, rete ENEL, Telecom, Pubblica illuminazione, progetto parcheggi pubblici, particolari
 - Tavola 4 – Abaco tipologico
 - Relazione Tecnica
 - Norme Tecniche di attuazione
 - Schema di convenzione
- I pareri rilasciati sul Piano attuativo in esame e di seguito elencati:
 - Parere favorevole con prescrizioni ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. n. 380/2001 e della DGR n. 2649/1999 espresso con Determinazione G11842 del 01.10.2021 Direzione Regionale Lavori Pubblici, Stazione Unica Appalti, Risorse Idriche e Difesa del Suolo – Area Tutela del Territorio;
 - Parere favorevole con prescrizioni ai sensi dell'art. 20 comma 1 lettera f) della L. n. 833/1978 espresso con nota prot. 73461 del 27.09.2023 dalla ASL Viterbo;
 - Determinazione G02766 del 01.03.2023 con la quale la Direzione Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica – Area Autorizzazioni Paesaggistiche e Valutazione Ambientale Strategica ha disposto l'esclusione dalla procedura di VAS con raccomandazioni.

PREMESSO

Localizzazione e caratteristiche area di intervento

L'area oggetto del Piano proposto è situata in località "Giardino", è distinta al N.C.T. del Comune di Vetralla (Vt) al foglio n. 50 particelle n. 166parte-225parte-315-306-531 con una superficie territoriale pari a 9.002 mq più la particella 222 come da P.R.G. destinata ad ampliamento della sede stradale esistente.

L'area descritta a Nord-Est è lambita dalla Strada Croce dei Pasquini; sul versante Sud-Ovest confina con terreni privati ricadenti in Z.T.O. B in parte già edificati ed urbanizzati, a Sud-Est ed a Nord-Ovest confina con il sub-comparto 2 dello stesso comprensorio

Di seguito si riportano estratto catastrale e ortofoto con individuato in rosso il perimetro dell'ambito oggetto di intervento; entrambi gli estratti sono desunti dalla Tavola 1 in atti.





Previsione di PRG e stato di attuazione

Il Comune di Vetralla è dotato di PRG, approvato con Deliberazione di Giunta Regionale n. 436 del 16.05.2003; l'area del Piano di Lottizzazione in esame secondo il vigente PRG ricade:

- Parte in *Zona C2* disciplinata dall'art. 33 delle NTA del PRG, da attuarsi ai sensi dell'art. 32 delle NTA tramite Piano Attuativo di iniziativa pubblica o privata esteso all'intero perimetro di zona, con densità comprensoriale pari a 50 abitanti per ettaro ed altezza massima degli edifici pari a mt 7,50.

Ai sensi dell'art. 32 delle NTA del PRG "...La zona Comprende le parti di territorio destinate a nuovi complessi insediativi di carattere eminentemente residenziale, del tutto o in gran parte inedificate..."

Dalla analisi della Tavola V3 del vigente PRG e delle relative tabelle in esso contenute si desume che l'area oggetto di intervento ricade parzialmente nel Comprensorio C12 di cui sono riportati i seguenti dati:

- Superficie comprensoriale mq 27.500
- Aree pubbliche (strade e servizi) mq 9.100 (3.600+5.500)
- Area Fondiaria mq 18.400
- Densità residenziale 50 ab/ha
- Volume mc 13.750
- Indice fondiario 0,74 mc/mq
- Altezza mt 6,20
- Abitanti 138

All'interno del perimetro del Comprensorio C12 è prevista una *Zona F5* esterna al perimetro del Piano di Lottizzazione in esame e al riguardo l'art. 32 delle NTA precisa che "Le delimitazioni e le ubicazioni delle aree nelle varie destinazioni d'uso (zone edilizie, zone per spazi pubblici ecc.) che compaiono all'interno di ciascun comprensorio nella Planimetria fondamentale di Piano hanno solo valore indicativo..."

- Parte in *Zona F5* (Spazi pubblici riservati alle attività collettive, a verde pubblico ed a parcheggi) disciplinata dall'art. 46 delle NTA del PRG che prevede:

"La sottozona F5 comprende le aree da utilizzare nei comprensori delle Zone C per le destinazioni elencate all'art. 3 del D.M. 2 aprile 1968 n. 1444.

Per quanto riguarda la ripartizione degli spazi compresi in questa sottozona nella progettazione unitaria dei comprensori di Zona C, vale quanto previsto agli art. 7 e 33, n. 5 delle presenti Norme, salvo aggiungere che è vietato il frazionamento delle superfici di queste sottozone all'interno dei comprensori"

- Parte in Strada di PRG

Di seguito si riporta un estratto del vigente PRG, desunto dalla *Tavola I* in atti, con identificata l'area oggetto di intervento:



Estratto P.R.G.



**REGIONE
LAZIO**

Nella nota integrativa acquisita al protocollo regionale al n. 94618 del 29.01.2026 il Comune di Vetralla ha precisato che il Piano di Lottizzazione proposto risulta conforme alla Variante al PRG adottata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 2 del 09.01.2020; detta Variante non risulta ancora essere stata inviata alla Regione Lazio ai fini della sua approvazione pertanto si prende atto di tale informazione.

Procedura adottata e pareri acquisiti

Dalla analisi delle documentazioni e della deliberazione di C.C. n. 85/2019 in atti si desume la procedura adottata dalla Amministrazione Comunale che di seguito viene riportata.

Con Deliberazione di C.C. n. 3 del 13.02.2013 il Comune di Vetralla, prendendo atto che la eccessiva frammentazione fondiaria presente nelle Zone C1-C2-C3 del vigente PRG impediva l'attuazione dei Comprensori di edificazione previsti dal PRG, ha stabilito di consentire l'attuazione di detti Comprensori in *subcomparti edificatori funzionali di congrua superficie*; al riguardo nella D.C.C. N. 3/2013 il Comune ha evidenziato che l'art. 1 bis della L.R. n. 36/1987 al comma 2 lettera p) consente tale possibilità (che può essere applicata ai piani attuativi e ai programmi urbanistici), nel rispetto degli standard urbanistici, senza che detta variazione possa costituire variante urbanistica.

Con nota acquisita al protocollo comunale al n. 2441 del 02.09.2019 la Società CAEM Srl ha presentato istanza per l'approvazione di un Piano di Lottizzazione convenzionata in variante al PRG ai sensi dell'art. 4 della L.R. n. 36/1987; il Pdl interessa un'area distinta in Catasto al foglio n. 50 particelle n. 166parte-225parte-315-306-53 ricadente in parte del Comprensorio C12 (zona C2 del PRG) e in Zona F5 e viabilità di PRG.

Il Comune di Vetralla con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 85 del 28.11.2019 avente ad oggetto "Adozione Piano di Lottizzazione in Variante al PRG, ai sensi della L.R. 36/1987, in Località Giardino, Via Croce dei Pasquini" ha adottato ai sensi dell'art. 4 della L.R. n. 36/1987 la proposta presentata dalla Società CAEM Srl; gli elaborati costituenti il Pdl adottato vengono di seguito elencati:

- Tavola 1 – Stralci cartografici, documentazione fotografica, verifiche urbanistiche, profili
- Tavola 2 – Zonizzazione, suddivisione in lotti, planivolumetrico, profili, livellette stradali
- Tavola 3 – Rete acque chiare, acque scure, adduzione idrica, rete ENEL, Telecom, Pubblica illuminazione, progetto parcheggi pubblici, particolari
- Tavola 4 – Abaco tipologico
- Relazione Tecnica
- Norme Tecniche di attuazione
- Schema di convenzione

La D.C.C. n. 85 del 28.11.2019 ed i relativi allegati, giusto Avviso di deposito e pubblicazione in atti, sono stati pubblicati all'Albo Pretorio Comunale per 30 giorni dal 09.05.2024 al 08.06.2024 e il Capo del 6° Settore Tecnico con nota prot. 21842 del 12.07.2024 ha certificato che nei 30 giorni di deposito e nei 30 giorni successivi non sono pervenute osservazioni.

Il Comune di Vetralla, con nota prot. 21868 del 28.07.2023 acquisita in pari data al protocollo regionale al n. 852802, ha trasmesso la documentazione relativa al *P.d.L. convenzionata ai sensi dell'art. 4 L.R. 36/1987 in località Giardino, via Croce dei Pasquini - zona C2 n° 12 – sub comparto 1* oggetto di adozione con la citata D.C.C. n. 85/2019; la scrivente Area, destinataria della nota prot. 21868, con nota prot. 969736 del 06.09.2023 ha inoltrato la pratica all'Ufficio di Staff della Direzione ai fini del propedeutico e preliminare controllo amministrativo.

L'Ufficio di Staff della Direzione con note prot. n. 1132003 del 10.10.2023, n. 592446 del 06.05.2024 e riscontro prot. 710711 del 30.05.2024 ha richiesto integrazioni documentali; il Comune di Vetralla ha dato riscontro a quanto richiesto con note acquisite al protocollo regionale al n. 473402 del 08.04.2024, al n. 614986 del 10.05.2024 e al n. 901070 del 15.07.2024.

L'Ufficio di Staff della Direzione con nota prot. n. 949491 del 25.07.2024 ha trasmesso alla scrivente Area per il seguito di competenza la documentazione inoltrata dal Comune.



**REGIONE
LAZIO**

La Scrivente Area, esaminata la documentazione in atti, ha chiesto al Comune di Vetralla chiarimenti e integrazioni con nota prot. 1092391 del 09.09.2024; il Comune ha dato riscontro a quanto richiesto con nota acquisita al protocollo regionale al n. 94618 del 29.01.2026.

Risultano essere presenti agli atti i pareri di seguito elencati:

- Parere favorevole con prescrizioni ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. n. 380/2001 e della DGR n. 2649/1999 espresso con Determinazione G11842 del 01.10.2021 Direzione Regionale Lavori Pubblici, Stazione Unica Appalti, Risorse Idriche e Difesa del Suolo – Area Tutela del Territorio;
- Parere favorevole con prescrizioni ai sensi dell'art. 20 comma 1 lettera f) della L. n. 833/1978 espresso con nota prot. 73461 del 27.09.2023 dalla ASL Viterbo;
- Determinazione G02766 del 01.03.2023 con la quale la Direzione Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica – Area Autorizzazioni Paesaggistiche e Valutazione Ambientale Strategica ha disposto l'esclusione dalla procedura di VAS con raccomandazioni.

In relazione alla procedura di VAS il Comune di Vetralla ha prodotto nota del 29.01.2026 a firma del Capo del 6° Settore Tecnico di recepimento delle raccomandazioni contenute nella Determinazione Regionale n. G02766 del 01.03.2023 di esclusione dalla procedura di VAS

Tra le documentazioni in atti si segnala altresì la Certificazione comunale prot. 37887 del 28.12.2023 che attesta che i terreni distinti al Catasto al Foglio n. 50 particelle 166-222-225-315-306-531 non risultano gravati da diritti di uso civico.

Dati generali dello strumento attuativo e descrizione interventi

Il Piano di Lottizzazione in esame è stato redatto in Variante ai sensi dell'art 4 della LR 36/87 in quanto propone l'attuazione parziale del Comprensorio C12 così come riportato nelle Tavole di P.R.G.

L'orientamento di dare attuazione alle previsioni del P.R.G. all'interno dei Comprensori individuati nelle Zone C mediante subcomparti era stato già espresso in passato dalla Amministrazione Comunale con la Deliberazione di C.C. n. 3 del 13.02.2013 con la quale il Comune, prendendo atto della eccessiva frammentazione delle aree ricadenti delle Zone C del vigente PRG, aveva ritenuto opportuno consentire l'attuazione dei Comprensori individuati nelle Zone C dal PRG anche attraverso subcomparti edificatori funzionalmente autonomi; tuttavia tale deliberazione, alla quale non risulta esser stato dato seguito, non esplica effetto sulla presente proposta che viene invece proposta in Variante al PRG, come di seguito verrà spiegato, modificando le sottozone previste, il perimetro dell'ambito di intervento ed i parametri edificatori, pur mantenendo i rapporti per il dimensionamento degli standard, le destinazioni ed il carico insediativo complessivo, previsto in coerenza con il dimensionamento del comprensorio C12 in riferimento alle aree oggetto del Piano.

In particolare nella proposta in esame vengono prese in considerazione anche le aree di proprietà ricadenti in Zona F5 che le Tavole di PRG, come risulta evidente dall'estratto di PRG in atti, mostrano essere esterne al perimetro del Comprensorio C12; di seguito si riporta una planimetria di analisi presente nella Tavola I in atti nella quale in grigio è rappresentato il Comprensorio C12 da PRG, in verde il perimetro delle aree a destinazione F5 esterne al Comprensorio e in rosso il perimetro del Piano di Lottizzazione proposto.





REGIONE LAZIO

Secondo i proponenti tale individuazione delle Zone F5 all'esterno del Comprensorio C12 risulta essere un errore di rappresentazione grafica delle Tavole di PRG; l'art. 46 delle NTA del PRG specifica infatti che "La sottozona F5 comprende le aree da utilizzare nei comprensori delle Zone C per le destinazioni elencate all'art. 3 del D.M. 2 aprile 1968 n. 1444"

A sostegno della propria tesi i proponenti hanno compiuto una analisi prendendo come riferimento la Tavola V3 – Proprietà pubbliche, servizi e verifica standard del vigente PRG nella quale al Comprensorio C12 è attribuita una Superficie Territoriale pari a mq 27.500; di seguito si riporta estratto della tabella presente nella citata Tavola V3 nella quale, oltre alla superficie territoriale del Comprensorio C12, sono specificati anche ulteriori parametri.

Comprensori di espansione del P.R.G. Zone C

zona C	superficie comprensoriale	aree pubbliche (strade e servizi)	area fondiaria	densità residenziale	volume	indice fondiario	altezza	abitanti
	m ²	m ²	m ²	ab/ha	m ³	m ³ /m ²	m.	
12	27.500	3.600 + 5.500 9.100	18.400	50 C ₂	13.750	0,74	6,20	138

I proponenti hanno pertanto quantificato le superfici catastali delle particelle ricadenti sia nel Comprensorio C12 che nelle Zone F5 escluse dal perimetro del Comprensorio; il risultato viene rappresentato in una tabella presente nella Tavola I in atti e tale superficie risulta pari a mq 25.582 e a parere dei proponenti ciò dimostra che le aree F5 sono state escluse dal perimetro del Comprensorio nella Tavola di PRG solamente per un errore grafico.

Ciò premesso i proponenti propongono un Piano di Lottizzazione afferente le aree di proprietà comprendente anche le zone F5 di proprietà degli stessi nel rispetto tuttavia di tutti i parametri di PRG con particolare riferimento al dimensionamento del Comprensorio C12 che emerge dalla tabella contenuta nella Tavola V3 di PRG; il riferimento normativo sotteso alla procedura posta in essere, stante la modifica del perimetro del Comprensorio, è dato dall'art. 4 della L.R. n. 36/1987 in quanto si tratta di uno strumento urbanistico attuativo in Variante al vigente PRG.

Dalla Analisi della Tabella presente nella Tavola V3 del PRG si desume che al Comprensorio C12 a fronte di una superficie territoriale di mq 27.500 (di cui mq 18.400 sono superficie fondiaria, mq 3.600 sono le strade e mq 5.500 sono i servizi pubblici) è attribuito un volume a destinazione residenziale pari a mc 13.750 che consente di insediare n. 138 abitanti nel rispetto della densità di 50 ab/ha che viene imposta dall'art. 33 delle NTA del PRG; l'indice fondiario è pari a 0,75 mc/mq, l'indice territoriale, ottenuto confrontando la cubatura attribuita alla superficie territoriale, è pari a 0,5 mc/mq e ad ogni abitante insediato vengono attribuiti 100 mc.

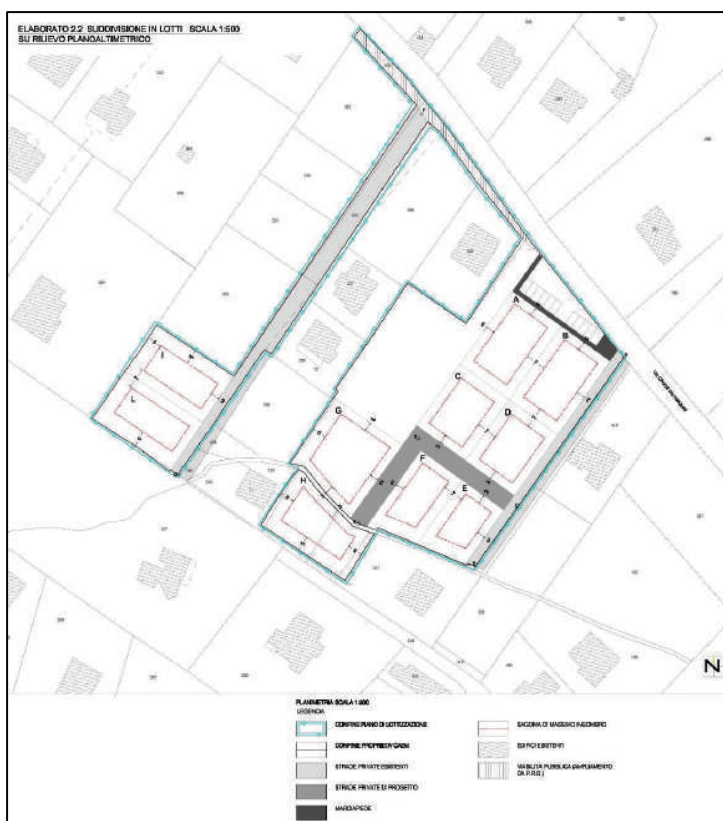
Prendendo a riferimento tali dati i richiedenti propongono un Piano di Lottizzazione con destinazione prevalentemente residenziale, così come previsto del PRG; alla superficie territoriale di proprietà pari a mq 9.002 viene quindi applicato l'indice territoriale di PRG pari a 0,5 mc/mq ottenendo una cubatura massima realizzabile pari a mc 4.501 a cui corrispondono 45 abitanti insediati.

Gli standard urbanistici sono calcolati con la stessa modalità indicata nella citata Tavola V3 del PRG vigente che attribuisce al Comprensorio C12 uno standard corrispondente al 20% della superficie territoriale, pertanto gli standard minimi risultano essere pari a mq 1.800,40.

Partendo da tali dati è stata elaborata una proposta progettuale di lottizzazione che ha avuto come obiettivi primari, oltre alla coerenza con il dimensionamento da PRG, l'utilizzo della viabilità private esistenti e l'accessibilità delle aree destinate a standard urbanistici direttamente dalla viabilità comunale; tenuto conto di tali punti fermi la lottizzazione presenta aree destinate all'edificazione residenziale, viabilità private e aree destinate a servizi pubblici e parcheggi, il tutto secondo la planimetria contenuta nella Tavola 2 in atti e che di seguito si riporta.



Di seguito si riportano i contenuti maggiormente rappresentativi presenti negli elaborati grafici in atti



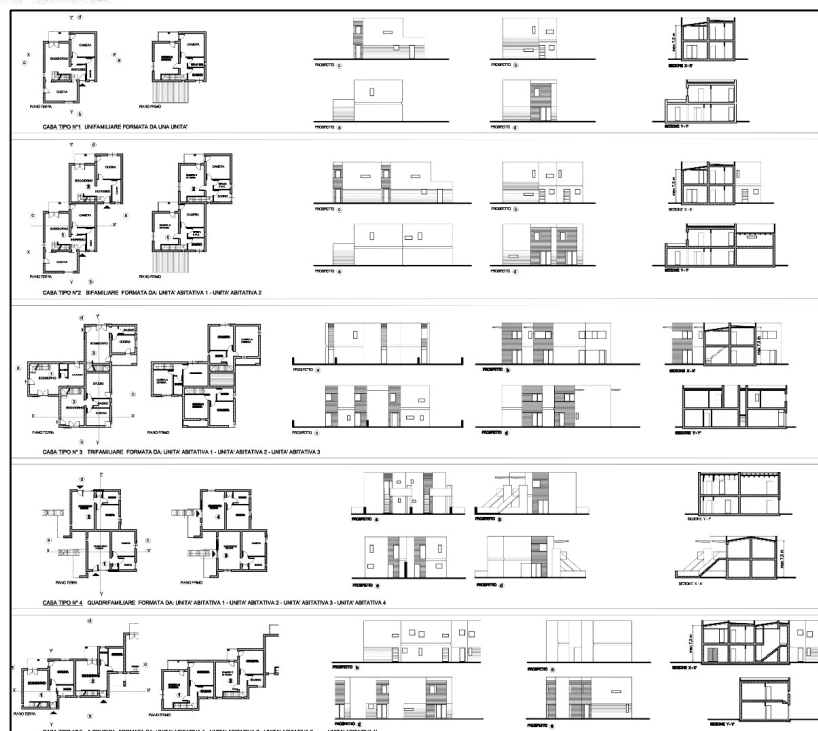
Planimetria di suddivisione in lotti con sagome mdi massimo ingombro



Planimetrie reti, parcheggio pubblico e particolari



**REGIONE
LAZIO**



Abaco tipi edilizi

Le NTA proposte disciplinano le modalità di attuazione degli interventi; in particolare relativamente ai lotti edificabili viene prevista la possibilità di accorpamento degli stessi oppure la suddivisione dei lotti a condizione che i lotti risultanti abbiano almeno la superficie pari a mq 350; le sagome di massimo ingombro sono prescrittive mentre i tipi edilizi non lo sono, è possibile in sede di attuazione degli interventi proporre

tipologie edilizia differenti e in tal caso il titolo edilizio sarà rappresentato dal Permesso di Costruire.

La destinazione prevista è residenziale con la possibilità di riservare una quota massima pari al 20% della cubatura realizzata a destinazioni non residenziali tra quelle indicate nell'art. 24 delle NTA del PRG vigente quali:

- Uffici privati e studi professionali
- Uffici pubblici, sedi di istituti
- Servizi pubblici
- Esercizi commerciali di dettaglio
- Attività amministrative di servizio
- Depositi e magazzini

Nelle NTA proposte all'art. 8 vengono trattate le opere di Urbanizzazione Primaria; esse consistono nel marciapiede afferente il parcheggio pubblico, il parcheggio pubblico e le reti infrastrutturali per gli impianti tecnologici.

È presente agli atti lo Schema di Convenzione che regola i rapporti tra le parti; in particolare all'art. 3 è prevista la realizzazione a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria di tutte le opere di urbanizzazione primaria previste nell'intervento e la cessione al Comune delle aree di seguito elencate:

- Area destinata a viabilità pubblica di PRG (esterna al perimetro del PdL);



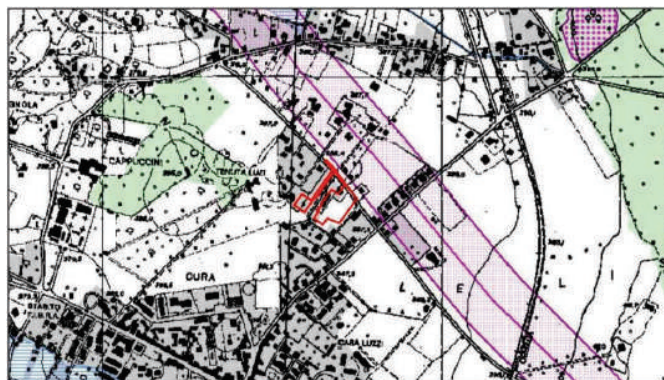
REGIONE LAZIO

- Area destinata a parcheggio pubblico;
- Area destinata a servizi pubblici.

Relativamente alle reti infrastrutturali lo Schema di Convenzione prevede il collaudo delle opere e la presa in carico delle stesse da parte dei relativi gestori

Aspetti Paesaggistici

L'analisi della Tavola B n. 14_355 del P.T.P.R. consente di verificare la presenza di eventuali vincoli paesaggistici; di seguito si riporta estratto della Tavola B n. 14_355 del P.T.P.R. con evidenziata l'area di intervento.



La Tavola di P.T.P.R. evidenzia l'assenza di vincoli paesaggistici nell'area oggetto del Piano di Lottizzazione in esame

Dall'analisi della Tavola A n. v del P.T.P.R. emerge che nell'area di intervento sono presenti il Paesaggio degli Insedimenti Urbani e il Paesaggio Agrario di Continuità; l'assenza sull'area di intervento di beni paesaggistici dichiarativi di cui all'art. 134 comma 1 lettera a) del D.Lgs 42/2004 rende non cogenti le discipline dei paesaggi previste dal P.T.P.R. e individuate nelle Tavole A del P.T.P.R.

CONSIDERATO

Aspetti Urbanistici

Come già evidenziato nei paragrafi precedenti l'area interessata dalla proposta di Piano di Lottizzazione in esame ricade secondo il PRG vigente in Zona C2 e più precisamente nel Comprensorio C12 le cui caratteristiche sono specificate nell'art. 33 delle NTA del PRG e nelle tabelle contenute nella Tavola V3 del PRG; il Piano proposto interessa una porzione di tale Comprensorio.

Il Piano di Lottizzazione proposto inserisce all'interno del proprio perimetro, variandone la destinazione in aree tarsformabili, anche le aree aventi destinazione a Zona F5 che le tavole di PRG pongono all'esterno del perimetro del Comprensorio; i richiedenti ritengono la collocazione delle Zone F5 al di fuori del Comprensorio un errore materiale e giustificano tale affermazione con l'analisi delle Tabelle contenute nella Tavola V3 del PRG nelle quali i diversi Comprensori sono dimensionati. Le aree da destinare a standard vengono poi individuate all'interno delle aree classificate C nel PRG vigente.

Le analisi dei proponenti appaiono condivisibili in quanto l'art. 46 delle NTA del PRG fa esplicito riferimento al rapporto tra dette aree, nelle quali sono collocati gli standard urbanistici di cui al D.M. n. 1444/1968, e i Comprensori delle Zone C.



**REGIONE
LAZIO**

Inoltre nei dati contenuti nella tabella, presente nella Tavola V3 del PRG, relativa ai Comprensori delle Zone C viene indicata una superficie territoriale del Comprensorio C12 pari a mq 27.500 di cui mq 5.500 sono destinati a servizi pubblici; i proponenti dimostrano nella Tavola n. 1 in atti che l'intera superficie territoriale del Comprensorio C12 aggiungendo anche le Zone F5 esterne allo stesso risulta pari a mq 25.582 e ciò dimostra che tali Zone F5 nel dimensionamento del PRG sono state incluse nella superficie del Comprensorio C12.

In ogni caso la modifica del perimetro del Comprensorio già da sola costituisce Variante al PRG e pertanto risulta essere corretto il riferimento normativo sotteso alla procedura posta in essere e rappresentato dall'art. 4 della L.R. n. 36/1987 che disciplina *"I piani attuativi ed i programmi urbanistici comunque denominati in variante allo strumento urbanistico generale, nonché le modifiche agli stessi, che non rientrano fra quelle elencate negli articoli 1 e 1bis"*.

La proposta progettuale ha inteso rispettare il dimensionamento dato dal PRG al Comprensorio con riferimento anche al rapporto tra superficie territoriale e spazi pubblici; di seguito si riportano i dati dimensionali attribuiti dal PRG all'intero Comprensorio C12

- Superficie territoriale mq 27.500
- Servizi Pubblici mq 5.500 (corrispondente al 20% della superficie territoriale)
- Viabilità pubblica mq 3.600
- Area Fondiaria mq 18.400
- Volume realizzabile mc 13.750 (corrispondente a un indice territoriale pari a 0,5 mc/mq)
- Indice fondiario 0,74 mc/mq
- Densità residenziale 50 ab/ha
- Abitanti insediabili 138 (sono attribuiti 100 mc/ab)
- Altezza massima edifici mt 6,20

Il Piano di Lottizzazione proposto, che occupa una porzione delle aree ricadenti nel Comprensorio C12 e nelle adiacenti Zone F5, viene quindi dimensionato, nel rispetto dei parametri di PRG di cui sopra e tenuto conto della minore superficie territoriale, nel modo di seguito riportato:

- Superficie territoriale mq 9.002
- Standard Urbanistici mq 1.869,39 (corrispondente al 20,76% della superficie territoriale)
- Viabilità pubblica non presente (sono previste unicamente strade private nel rispetto di quelle esistenti non computate nella superficie fondiaria)
- Superficie Fondiaria mq 5.601
- Volume realizzabile mc 4.501 (corrispondente a un indice territoriale pari a 0,5 mc/mq)
- Indice fondiario 0,80 mc/mq
- Densità residenziale 50 ab/ha
- Abitanti insediabili 45 (sono attribuiti 100 mc/ab con possibilità di realizzare la quota max di 20 mc/ab per le funzioni indicate all'art. 3 delle NTA)
- Altezza massima edifici mt 7,50 (indicata nella Tavola n. 4)

Tali parametri di progetto mostrano in linea di massima la aderenza ai parametri dimensionali previsti dal PRG vigente; il maggior valore della superficie fondiaria e della altezza massima degli edifici rispetto al PRG risulta coerente con il riferimento normativo sotteso alla procedura (art. 4 della L.R. n. 36/1987).

Le aree fondiarie risultano articolate in n. 10 lotti ad ognuno dei quali è attribuita la cubatura massima realizzabile nonché i parcheggi privati ex art. 2 della L. n. 122/1989; a tutti i lotti si accede tramite viabilità private che in gran parte coincidono con quelle esistenti.

Relativamente agli standard urbanistici il Piano di Lottizzazione prevede la realizzazione di un parcheggio a cui si accede da viabilità pubblica esistente e di superficie pari a mq 291,90; inoltre è prevista la cessione di un'area di mq 1.577,49 destinata a servizi pubblici in cui possono essere localizzati i servizi pubblici individuati dall'art. 6 delle NTA proposte.



REGIONE LAZIO

La scelta della possibilità di collocare in un'area destinata a servizi pubblici diverse tipologie di servizi risulta essere coerente con i contenuti del PRG; si rammenta infatti che l'art. 46 delle NTA del PRG che disciplina le Zone F5 prevede analoga disposizione.

Tuttavia si ritiene opportuno evidenziare che l'attuazione del Piano di Lottizzazione proposto comporta da parte del proponente la sola realizzazione diretta del Parcheggio Pubblico con relativa cessione dello stesso, mentre gli standard previsti nella area destinata a servizi pubblici di cessione sembrerebbero di diretta attuazione comunale; ciò premesso, tenuto conto dell'importanza di tale dotazione di servizi nella attuazione del Piano di Lottizzazione, il Comune dovrà garantire la realizzazione di tali servizi pubblici finalizzati alla corretta attuazione della lottizzazione proposta.

In merito al dimensionamento degli standard urbanistici si prende atto dell'utilizzo della metodologia di calcolo prevista dal PRG (20% della Superficie Territoriale) in relazione al Comprensorio C12 in cui il Piano di Lottizzazione ricade; ad ogni buon conto applicando la metodologia indicata dal D.M. n. 1444/1968 che prevede una dotazione pari a 12 mq/ab (parametro da utilizzare in Zona C con indice fondiario inferiore a 1 mc/mq nei Comuni con popolazione maggiore di 10.000 abitanti) a fronte di una popolazione insediabile pari a 45 abitanti la dotazione minima di standard sarebbe pari a mq 540 a fronte dei mq 1.869,39 previsti.

L'attribuzione nel calcolo della popolazione insediabile del parametro di 100 mc/ab risulta essere coerente con il dimensionamento del PRG individuato nella Tavola V3 ed inoltre risulta essere conforme a Norma in quanto il Piano di Lottizzazione prevede la possibilità di destinazioni d'uso non specificatamente residenziali ma strettamente connesse alla residenza nella misura massima del 20% della cubatura realizzata.

Le NTA disciplinano gli interventi nelle varie Zone mentre lo Schema di Convenzione in atti disciplina i rapporti tra il soggetto attuatore ed il Comune; al riguardo si ritiene opportuno fare alcune considerazioni.

L'art. 8 delle NTA individua quali opere di urbanizzazione primaria il marciapiede, le aree per il parcheggio pubblico e le reti infrastrutturali per impianti tecnologici; l'art. 3 dello Schema di Convenzione prevede la realizzazione a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria di tutte le opere indicate e la cessione delle stesse al Comune.

Al riguardo si ritiene che lo scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria ex art. 16 del D.P.R. n. 380/2001 non possa riguardare le reti tecnologiche che verranno realizzate sulle viabilità private di lottizzazione; è invece ammesso lo scomputo per le reti ricadenti su viabilità o spazi oggetto di cessione al Comune.

Dovranno essere recepite e rispettate tutte le prescrizioni contenute nei pareri rilasciati sul presente Piano di Lottizzazione in Variante al PRG.

Si segnala infine la presenza di un corso d'acqua che divide la particella n. 166 dalle particelle n. 531 e n. 306, individuabile nelle planimetrie catastali e che dalle planimetrie in atti non appare essere interessato da opere; in ogni caso tale corso d'acqua dovrà essere mantenuto integro e non soggetto ad opere e interventi, le costruzioni previste dovranno garantire l'eventuale rispetto della distanza minima prevista dalla vigente normativa in materia di salvaguardia del corpo idrico, ove rientrante nel R.D. 523/1904.

CONCLUSIONI

Il Piano di Lottizzazione in Variante al vigente PRG relativo ad un'area di superficie pari a mq 9.002 e distinta al Catasto al Foglio 50 particelle n. 166-225parte-315-306-531, proposto dalla Società CAEM Srls, adottato con Deliberazione di C.C. n. 85 del 28.11.2019 dal Comune di Vetralla ai sensi dell'art. 4 della L.R. n. 36/1987 si presenta meritevole di essere assentito dal punto di vista urbanistico ai sensi e con gli effetti dell'art. 4 della L.R. 36/1987 con le prescrizioni e modifiche di seguito riportate:

1. Il Comune dovrà garantire la realizzazione dei servizi pubblici nella area di cessione dando atto che gli stessi sono finalizzati alla corretta attuazione della lottizzazione proposta.
2. Non è ammesso lo scomputo dei costi di realizzazione delle reti tecnologiche situate su viabilità privata dagli oneri di urbanizzazione primaria ex art. 16 del D.P.R. n. 380/2001.



**REGIONE
LAZIO**

3. Dovranno essere recepite e rispettate tutte le prescrizioni contenute nei pareri rilasciati sul presente Piano Attuativo.
4. Il corso d'acqua che divide la particella n. 166 dalle particelle n. 531 e n. 306 dovrà essere mantenuto integro e non soggetto ad opere e interventi, le costruzioni previste dovranno garantire l'eventuale rispetto della distanza minima prevista dalla vigente normativa in materia di salvaguardia del corpo idrico, ove rientrante nel R.D. 523/1904.

PARERE DELLA DIREZIONE

Tutto ciò premesso e considerato, la scrivente Direzione Regionale ritiene di poter esprimere ai sensi dell'art. 4 della L.R. n. 36/1987

PARERE FAVOREVOLE

Al progetto di Piano di Lottizzazione in Variante al vigente PRG relativo ad un'area di superficie pari a mq 9.002 e distinta al Catasto al Foglio 50 particelle n. 166-225parte-315-306-531, proposto dalla Società CAEM Srls, adottato con Deliberazione di C.C. n. 85 del 28.11.2019 dal Comune di Vetralla ai sensi dell'art. 4 della L.R. n. 36/1987 con le prescrizioni e modifiche sopra riportate.

Sono fatti salvi gli accertamenti sulle preesistenze edilizie precisando che il presente parere non può in alcun modo riferirsi a sanatoria di interventi preesistenti carenti o difformi ai titoli abilitativi o alle autorizzazioni previste dalla vigente normativa urbanistica edilizia e paesaggistica.

Il Funzionario

(arch. Domenico Messina)



La Dirigente dell'Area (arch. Maria Luisa Salvatori)



Il Direttore (ing. Emanuele Calcagni)

