Regione Lazio

Atti della Giunta Regionale e degli Assessori

Deliberazione 27 febbraio 2018, n. 118

Comune di Montalto di Castro (Vt). -Variante Generale al Piano Regolatore Generale denominata "Revisione e aggiornamento della Variante Generale al P.R.G. vigente". Deliberazioni di Consiglio Comunale n 75 del 28.11.1997 e n. 40 del 19.05.2009. -Variante denominata "Piano Regolatore Generale - adozione variante normativa Zone artigianali. Insediamenti Artigiani. Provvedimenti". Deliberazione di Consiglio Comunale n. 23 del 11.07.2013. Approvazione con modifiche, prescrizioni e condizioni.

OGGETTO: Comune di Montalto di Castro (Vt).

- Variante Generale al Piano Regolatore Generale denominata "Revisione e aggiornamento della Variante Generale al P.R.G. vigente".
  Deliberazioni di Consiglio Comunale n 75 del 28.11.1997 e n. 40 del 19.05.2009.
- Variante denominata "Piano Regolatore Generale – adozione variante normativa Zone artigianali. Insediamenti Artigiani. Provvedimenti".
  Deliberazione di Consiglio Comunale n. 23 del 11.07.2013.

Approvazione con modifiche, prescrizioni e condizioni.

LA GIUNTA REGIONALE

Su proposta dell'Assessore alle Politiche del Territorio, Mobilità.
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;
VISTA la legge regionale 5 settembre 1972, n. 8 e successive modificazioni;
VISTA la legge regionale 12 giugno 1975, n.72 e successive modificazioni;
VISTO l'art. 16 della legge regionale 22 dicembre 1999, n. 38 recante "Norme sul governo del territorio" 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;
PREMESSO che il comune di Montalto di Castro (Vt) è dotato di Piano Regolatore Generale approvato con D.G.R. n. 4248 del 20.11.1974;
CHE il Comune di Montalto di Castro ha inizialmente adottato, con deliberazione consiliare n. 75 del 28.11.1997, la Variante Generale al P.R.G. vigente;
CHE da un preliminare esame della documentazione trasmessa a questa Amministrazione Regionale sono emerse carenze e irregolarità;
CHE il Comune di Montalto di Castro, in considerazione di quanto emerso e del tempo trascorso ha ritenuto opportuno provvedere all'aggiornamento e revisione della Variante generale precedentemente adottata con D.C.C. n. 75/1997;
VISTA la deliberazione consiliare n. 40 del 19.05.2009 con la quale il Comune di Montalto di Castro ha successivamente adottato la Variante Generale al P.R.G. denominata "Revisione e aggiornamento della Variante Generale al P.R.G. vigente";
PRESO ATTO che a seguito della pubblicazione degli atti ed elaborati, avvenuta ai sensi e nelle forme di legge, sono state presentate n. 55 osservazioni nei termini in ordine alle quali l'Amministrazione Comunale ha formulato le proprie controdeduzioni con deliberazione consiliare n. 55 del 11.09.2009;
CHE direttamente a questa Amministrazione Regionale è pervenuta n. 1 osservazione fuori termine (prot. n.214960 del 27/09/2010) esaminata dal Comitato Regionale per il Territorio in sede di espressione del parere di competenza;
VISTA la successiva deliberazione consiliare n. 23 del 11.07.2013 con la quale il Comune di Montalto di Castro ha adottato la Variante denominata "Piano Regolatore Generale – adozione variante normativa Zone artigianali. Insediamenti Artigiani. Provvedimenti".
PRESO ATTO che a seguito della pubblicazione degli atti ed elaborati, avvenuta ai sensi e nelle forme di legge, non sono state presentate osservazioni come, peraltro, si evince dal Registro Protocollo delle Osservazioni chiuso in data 8/01/2014, a firma del Responsabile del medesimo Ufficio Protocollo del Comune di Montalto di Castro;

RILEVATO che gli atti relativi sia alla Variante Generale al P.R.G. che alla Variante normativa in questione sono stati sottoposti all'esame del Comitato Regionale per il Territorio per l'emanazione del parere di competenza, ai sensi dell'articolo 16 della legge regionale 22.12.1999 n. 38;
VISTO il voto n. 222/1 reso nella seduta del 02.07.2015, allegato alla presente deliberazione di cui costituisce parte integrante quale Allegato "A", con il quale il C.R.p.T. ha ritenuto che:

- *la Variante Generale al P.R.G. del Comune di Montalto di Castro (Vt), adottata prima con D.C.C. 75 del 28.11.1997 e successivamente con D.C.C. n. 40 del 19.05.2009 e denominata "Revisione e aggiornamento della Variante Generale al P.R.G. vigente", sia meritevole di approvazione con le modifiche e le prescrizioni* (nel Voto stesso riportate) *da introdursi d'ufficio ai sensi dell'art. 3 della legge n. 765/67;*
- *che la Variante al P.R.G. del Comune di Montalto di Castro (Vt) adottata con D.C.C. n. 23 del 11.07.2013 avente ad oggetto "Piano Regolatore Generale – adozione variante normativa Zone artigianali. Provvedimenti" sia meritevole di approvazione con le modifiche e le prescrizioni* (nel Voto stesso riportate) *da introdursi d'ufficio ai sensi dell'art. 3 della legge n. 765/67;*
- *che per le osservazioni presentate si possa procedere come nel Voto stesso riportato;*
- *che debba intendersi comunque fatto salvo tutto quanto stabilito da strumenti urbanistici e paesistici sovraordinati;*
- *che debbano intendersi fatte salve le limitazioni edificatorie di cui alla L.R. n. 1/86;*
- *che gli edifici riportati nelle tavole della Variante Generale al P.R.G. ed inclusi nelle zonizzazioni, non possano essere trasformati o subire interventi ove non si dimostri la legittimità della costruzione o la legittimazione ottenuta mediante condono edilizio definito ai sensi della legislazione vigente;*

VISTA la nota n. 623237 del 16.11.2015 con la quale lo stesso Comitato Regionale per il Territorio ha trasmesso al Comune di Montalto di Castro copia del suddetto voto n. 222/1 del 2015 invitandolo a formulare, in merito alle modifiche apportate, le proprie controdeduzioni ai sensi del citato articolo 3 della L. 765/67;
VISTA la deliberazione consiliare n. 9 del 14.02.2016 con la quale il Comune di Montalto di Castro ha controdedotto al Voto del C.R.p.T. n. 222/1/2015;
CONSIDERATO che successivamente con nota n. 18656 del 21.07.2016 il Comune di Montalto di Castro, ha integrato quanto espresso con la citata D.C.C. n. 9/2016 con ulteriori considerazioni al riguardo;
CHE nella seduta n. 247 del 19.01.2017 il C.R.p.T. ha esaminato la deliberazione consiliare n. 9/2016 unitamente alla nota integrativa n. 18656/2016 e, ritenendo necessario un supplemento di istruttoria, ha richiesto al comune di Montalto di Castro il chiarimento di alcuni aspetti;
CHE a seguito di quanto richiesto dal Comitato Regionale il Comune di Montalto di Castro ha disposto, con Delibera di Consiglio Comunale n. 63 del 29.07.2017, il respingimento dell'osservazione n. 12, modificando quanto deciso con D.C.C. n. 55/2009;
VISTO il voto n. 254 reso nella seduta del 05.10.2017, allegato alla presente deliberazione di cui costituisce parte integrante quale Allegato "B", con il quale il C.R.p.T. ha ritenuto che la Variante Generale al P.R.G. del Comune di Montalto di Castro, adottata con D.C.C. n. 75/1997 e successivamente con D.C.C. n. 40/2009, sia meritevole di approvazione con le modifiche introdotte dal Voto del C.R.p.T. n. 222/1/2015, di cui ha confermato i contenuti, e con l'ulteriore modifica derivante dal respingimento dell'osservazione n.12 disposto con D.C.C. n. 63/2017;:
VISTA la nota n. 156/9 (n. 3/10 del Registro) datata 19.01.2010 con la quale l'Azienda Unità Sanitaria Locale Viterbo, Servizio Igiene Pubblica e Alimenti ha espresso parere igienico sanitario favorevole in merito alla Variante Generale in oggetto;
VISTA la nota n. 128841 del 24.05.2010 (e l'allegata cartografia) con la quale l'Area Conservazione Natura e Osservatorio Regionale per l'Ambiente della Direzione Regionale Ambiente, *sulla scorta della documentazione trasmessa, effettuata la procedura di Valutazione d'Incidenza ex art. 5 del D.P.R. 8 settembre 1997 n. 357 e succ. mod. ed int., in relazione all'entità dell'intervento e alle situazioni ambientali e territoriali descritte ha espresso:*

PARERE FAVOREVOLE, nel rispetto delle sottoelencate condizioni per:

1. *Il completamento della Zona C e B prevista ai margini del perimetro del SIC cod. IT6010018:*
   - *Senza comportare l'apertura di nuovi accessi al mare attraverso le dune, ma utilizzando l'accesso tramite strada asfaltata attualmente presente;*
   - *La fase di cantiere per il completamento della zona residenziale deve essere totalmente esterna al perimetro del SIC stesso e non danneggiare in alcun modo la vegetazione presente sulle dune;*
2. *Una parte (3-4 ettari circa sui 14ha circa previsti) dell'ampliamento della zona F4 ricadente nel SIC IT6010027, in particolare solo la parte definita nell'elaborato integrativo allo studio di Incidenza "una larga zona interna caratterizzata da campi agricoli non interessati dalla presenza di habitat d'interesse comunitario" (pag. 6 e pag. 7) di cui si allega cartografia:*
   - *Ogni intervento previsto in tale fascia deve essere preventivamente pianificato in un progetto, per il quale dovrà avvenire l'attivazione della Procedura di Valutazione di Incidenza a norma del DPR 357/97;*
   - *Ogni intervento previsto sulla viabilità presente in tale tratto deve essere pianificato in un progetto per il quale si dovrà attivare la Procedura di Valutazione di Incidenza a norma del DPR 357/97;*
3. *La realizzazione del parcheggio previsto ai margini del SIC IT6010027:*
   - *La fase di cantiere per la realizzazione del parcheggio previsto ai margini del SIC IT6010027 deve avvenire al di fuori del perimetro del SIC stesso e non danneggiare in alcun modo la vegetazione presente nel SIC;*
   - *L'utilizzo del parcheggio non deve comportare l'apertura di nuovi accessi al mare attraverso le dune, ma utilizzando l'accesso tramite la strada asfaltata attualmente presente;*

PARERE NON FAVOREVOLE PER:

1. *L'ampliamento della zona F4 di circa 10 ettari ricadente nel SIC IT6010027, in cui sono presenti gli habitat elencati nell'elaborato "Studio di Incidenza";*

Si ribadisce, in ultimo, che le aree indicate negli elaborati grafici di progetto che sono comprese in tutta la fascia costiera-dunale (fascia di rispetto di 300m) con una designazione di sottozona E2/E4 (agricole e agricole vincolate) sono da intendersi come sottozone L1 (vincolate per la protezione paesistica), in quanto sono state accolte delle osservazioni (contenute nella documentazione integrativa pervenuta dal Comune);

CONSIDERATO che l'Assessorato per le Politiche dell'Ambiente, Direzione Regionale Ambiente e Protezione Civile ha espresso, con nota n. 10280 del 26.09.2002, *parere favorevole, ai sensi della L.R. 72/75 e della D.G.R. 2649/99*, in merito alla Variante Generale inizialmente adottata dal Comune di Montalto di Castro, a condizione che siano rispettate le seguenti prescrizioni:

1. *Nella località Stazione Ferroviaria:*
   - *Sia rispettata la distanza dalla scarpata ferroviaria;*
   - *La progettazione dei sistemi di smaltimento delle acque reflue dei futuri insediamenti dovranno essere progettate solo dopo l'individuazione delle aree di salvaguardia dei pozzi ad uso idropotabile presenti a monte e a valle del sito, secondo i criteri della DGR 5817/99, al fine di garantire una tutela della risorsa utilizzata;*
   - *Le attività agricole presenti all'interno dell'attuale zona di rispetto (r=200 metri) dovranno essere assoggettate all'art. 21 del D.L.vo 152/99;*
2. *Per la zona del Mandrione, sono inedificabili le aree classificate non idonee e ad edificabilità subordinata a causa della loro potenziale inondabilità e per la presenza di versanti acclivi;*
3. *Per la zona dei Due Pini dovranno essere progettate idonee opere di regimentazione delle acque meteoriche onde evitare fenomeni di impaludamento;*
4. *Nella zona di Graticciata non è edificabile l'area denominata Forma del Paglieto e sono da escludere la realizzazione di locali seminterrati a causa della presenza della falda subaffiorante;*

5. *L'area denominata "Costa Selvaggia" risulta compresa in un SIC (sito di importanza comunitaria), pertanto prima che si avviino i lavori dovranno essere valutati gli impatti attraverso i previsti studi di incidenza da avviare per l'approvazione alla V.I.A.;*
6. *In tutte le aree sono inedificabili quelle classificate nello studio geologico come zone non idonee;*

In tutte le aree siano rispettate, in linea generale, le seguenti prescrizioni:

7. *Le indicazioni tecniche della relazione geologica allegata al progetto (in particolare i proprietari dovranno attenersi a quanto riferito nel paragrafo 8 e a quanto previsto nelle Tavole di Idoneità Territoriale);*
8. *Siano osservate le indicazioni del progettista Dr. Agr. Remigio Ercolani;*
9. *Nel caso di interventi di piantagioni di essenze arboree ed arbustive, siano utilizzate specie compatibili dal punto di vista fitoclimatico ed edafico;*
10. *In generale dovranno essere salvaguardate, per quanto possibile, tutte le essenze arboree di interesse naturalistico e paesaggistico con particolare riferimento agli esemplari vetusti; 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 gli ambienti circostanti;*
11. *Tutti gli elementi di vegetazione lineare, siepi, filari arborei, vegetazione lungo i fossi dovranno essere salvaguardati e ricostituiti nei casi in cui presentino forme di degrado, utilizzando tecniche di Ingegneria Naturalistica;*
12. *Nelle eventuali edificazioni previste in vicinanza di formazioni boscate dovranno essere tutelate le zone di mantello (margine del bosco) soprattutto nella fase di apertura dei cantieri;*
13. *Nella fase di attuazione del Piano (piani attuativi) si consiglia l'elaborazione di specifici progetti di sistemazione del verde tra loro organicamente legati per dare una fisionomia unitaria al verde urbano;*
14. *Si consiglia l'utilizzo del materiale di risulta dello scotico per ricoprire piste ed aree di cantiere con terreno vegetale al fine di accelerare il recupero ambientale;*
15. *Siano rispettate le norme prescrittive contenute nel Piano Territoriale Paesistico del comprensorio e, prima dei lavori, sia eseguita la verifica di compatibilità rispetto all'iniziativa in programma (in particolar modo per la zona di "Costa Selvaggia");*
16. *I parametri geotecnici rilevati nel corso dell'indagine preliminare dovranno essere confermati ed integrati tramite l'esecuzione di puntuali sondaggi meccanici da eseguirsi preventivamente alla stesura dei progetti esecutivi, al fine di determinare sui reali luoghi di imposta di ogni singolo fabbricato, le caratteristiche litologiche e stratigrafiche, nonché i parametri geomeccanici dei terreni riscontrati, al fine di ricavare i valori relativi alla portanza dei terreni stessi;*
17. *Le fondazioni dovranno raggiungere i livelli più compatti e quindi essere necessariamente attestate su un unico tipo litologico, evitando le linee di contatto tra le diverse formazioni geolitologiche;*
18. *Le strutture semi-interrate degli edifici dovranno essere impermeabilizzate a tergo;*
19. *Gli scavi e gli sbancamenti di terreno dovranno essere seguiti immediatamente dalle opere di consolidamento e di sostegno eventualmente necessarie, opportunamente drenate a tergo e dotate di opere di raccolta e smaltimento delle acque di percolazione, da mantenersi costantemente efficienti;*
20. *I movimenti terra siano limitati allo stretto necessario, eseguiti in modo tecnicamente idoneo e razionale, adottando tutti gli accorgimenti utili ad evitare danni alla stabilità dei terreni ed al buon regime delle acque;*
21. *Il materiale di risulta proveniente da scavi e sbancamenti sia impiegato o ceduto a terzi nel rispetto delle leggi vigenti o, in caso contrario, sia smaltito in apposite discariche autorizzate;*
22. *Siano messi in atto tutti gli accorgimenti tecnico sistematori di ingegneria naturalistica per prevenire eventuali erosioni lineari ed areali e salvaguardare la stabilità del suolo;*

23. *Siano adottate tutte le precauzioni necessarie ad evitare potenziali fenomeni di inquinamento delle falde prevedendo che lo smaltimento delle acque reflue sia eseguito tramite l'allaccio all'esistente fognatura comunale;*
24. *Le acque provenienti dalle sedi stradali devono essere convogliate nei fossi di scolo naturali e non scaricate caoticamente nelle aree sottostanti la viabilità, al fine di evitare ruscellamenti selvaggi ed erosione;*
25. *Qualora si evidenziassero durante l'esecuzione delle opere progettuali situazioni non previste si rivaluti l'insieme con il supporto del geologo;*
26. *Tutte le scarpate e le superfici nude eventualmente formatesi a seguito dei lavori, siano opportunamente profilate, sistemate ed inerbite mediante semina di specie erbacee adatte alla zona;*
27. *Le acque meteoriche dovranno essere opportunamente regimentate e convogliate in condotte o corsi d'acqua esistenti nella zona evitando fenomeni di erosione, scolo improprio e ristagno;*
28. *L'esecuzione dei lavori non arrechi alcun danno a terreni, piante e scoli esistenti nelle immediate vicinanze dell'area direttamente interessata dall'intervento in esame;*
29. *Ogni intervento dovrà essere eseguito in conformità alla legislazione vigente in tema di costruzioni;*

il parere ai sensi della L.R. 72/75 e della D.G.R. 2649/99, per l'area Montalto di Castro-Centro storico, sarà emesso dietro presentazione del Piano Particolareggiato che dovrà contenere indagini di dettaglio di tipo geologico sulla stabilità della rupe e l'eventuale presenza di cavità sotterranee.

VISTA la nota n. 53197 del 01.03.2010 con la quale il Direttore del Dipartimento Territorio, *tenuto conto del precedente parere n. 10280/2002, ha espresso parere favorevole, Ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. n. 380/01 e della D.G.R. 2649/1999, alla Variante Generale al PRG di Montalto di Castro, a condizione che si rispettino le seguenti prescrizioni che dovranno essere parte integrante dell'atto di approvazione delle Norme d'Attuazione:*

1) *Siano rispettate le prescrizioni riportate nel precedente parere dell'Art. 13 (DGR 2649/99) n° AM/10280 del 26.09.2002 emesso dalla Direzione Regionale Ambiente e Protezione Civile della Regione Lazio sulla Variante al PRG, che tengono conto delle cartografie allegate al parere;*
2) *Siano rispettate le prescrizioni riportate, a margine delle carte di Idoneità territoriale dello studio geologico a firma del dott. Francesco delle Monache, che non siano in contrasto con quanto indicato dalle prescrizioni che seguiranno;*
3) ***Siano rispettate le prescrizioni contenute nelle Carte della idoneità territoriale** di dettaglio, in scala 1:5.000, **che prevedono la seguente zonizzazione:***
   - ***Nelle Aree, di colore verde, presenti in tutte le Tavole di Idoneità, giudicate idonee rispetto ai caratteri geologici,** secondo gli autori, le caratteristiche geologiche e geotecniche del territorio sono tali che non esistono particolari problemi di carattere geologico e vegetazionale.*
   - ***Nelle Aree, di colore marroncino, giudicate idonee con vincoli rispetto ai caratteri geologici** le caratteristiche geologiche e geotecniche del territorio sono parzialmente **inadatte** alla principale destinazione d'uso a cui la Variante le ha destinate. Pertanto, risulta necessario individuare una serie di vincoli e prescrizioni, con l'introduzione di limitazioni e/o approfondimenti puntuali, che permettano di superare gli ostacoli posti da caratteristiche geologiche e geotecniche parzialmente inadatte.*
   - ***Nelle aree, di colore rosso, giudicate non idonee rispetto ai caratteri geologici,** le caratteristiche geologiche e geotecniche del territorio comprendono uno o più aspetti di fondamentale importanza e/o uno o più vincoli, che sono **in completo contrasto** con la destinazione d'uso principale a cui la Variante al PRG le ha destinate. In tali zone, la realizzazione degli interventi previsti, introdurrebbe delle situazioni di pericolosità o di vulnerabilità del territorio, inaccettabili ai fini di una corretta gestione territoriale.*

- ***Nelle Tavole di Idoneità territoriale risultano non idonee*** *tutte le aree a rischio di alluvionamento indicate nella carta PAI - zone a rischio P.I. 3 e 4 – (colore azzurro e blu) del Fiora e fasce A e B dell'ABR (colore rosso e rigato rosso arancione)).*
- *Sono anche dichiarate non idonee alla edificazione, le aree comprese nell'area di rispetto dei pozzi ad uso idropotabile, ed in particolare il pozzo Locatelli dove per un raggio di circa 200 metri sono vietate tutte le attività previste all'art.94 del D.L. n° 152/06;*
- *Nella Tavola 4a, relativa al centro storico di Montalto di Castro e dintorni, sono aggiunte le fasce di non idoneità Territoriale di cui al precedente parere del 2002 (Tav. 16);*
- *Nella Tav. 8b di Marina di Montalto di Castro le zone in verde e marroncino, comprese nella perimetrazione del Fiora dovranno rispettare le direttive del PAI del Fiora (Art. 17 e 18) e del PAI dell'ABR;*
- *Nella Tavola 12A Pescia romana è aggiunta un'area di non idoneità di colore rosso (precedente parere art. 13);*
- *Dal confronto con le carte del Piano di Assetto Idrogeologico del Fiora risulta che le zone idonee ed Idonee con vincoli presenti nelle Tavole di Idoneità, sono altresì comprese nelle zone di particolare attenzione per la prevenzione da allagamenti di colore giallo di cui alle cartografie Pai del Fiora; in queste aree al fine di garantire il mantenimento/restituzione ai corsi d'acqua degli ambiti di respiro naturale, nonché di mantenere e recuperare la funzionalità e l'efficienza delle opere idrauliche e di bonifica e di non rendere inefficaci gli interventi strutturali realizzati o da realizzare in funzione dei livelli di sicurezza definiti dal Piano, si applicano le direttive di cui all'art. 17 del PAI del Fiora e quelle indicate nelle aree colorate con retino verde obliquo del PAI dell'ABR.*
- *Nella Tavola 8C, dal confronto con le carte PAI del Fiora risulta che la zona posta in prossimità della costa è compresa nelle zone di particolare attenzione per l'equilibrio costiero di colore grigio, dove si applicano le direttive di cui all'art. 18 del PAI del Fiora;*

4) *Prescrizioni generali da applicare in tutto il territorio:*
   - ✓ *Prima della realizzazione degli interventi siano eseguite indagini geologiche in situ e prove di laboratorio, per la valutazione delle caratteristiche geotecniche e della circolazione idrogeologica, finalizzate alla valutazione della capacità portante dei terreni ed alla valutazione dell'interferenza delle strutture con la circolazione idrica sotterranea;*
   - ✓ *In presenza di terreni limoso-argillosi con lenti torbose, in fase di progetto si dovrà procedere ad una stima dei possibili cedimenti, in funzione del sovraccarico applicato mediante la definizione dei parametri di compressibilità del terreno.*
   - ✓ *Nelle aree di fondovalle, andrà verificata la compatibilità dei carichi delle strutture, in relazione alla capacità portante dei terreni e tenuta in debito conto la possibile interazione delle strutture con la falda, superficiale.*
   - ✓ *La realizzazione di piani interrati o seminterrati dovrà essere condizionata alla esecuzione di indagini geognostiche con l'installazione di piezometri per verificare la profondità del Livello statico della falda acquifera eventualmente presente, e comunque il piano di fondazione degli edifici dovrà attestarsi ad almeno 1,5 metri dalla massima escursione di falda;*
   - ✓ *Nelle aree adiacenti i corsi d'acqua principali (aree alluvionabili) si conferma Il vincolo di* ***inedificabilità*** *nella costruzione dei piani interrati o seminterrati, ed in particolare dove è presente una circolazione freatica superficiale, tale vincolo potrà decadere solo in seguito alla costruzione di argini artificiali di altezza adeguata;*
   - ✓ *Nelle singole aree, dovranno essere realizzati tutti i sistemi di regimazione idraulica atti a garantire il "buon drenaggio" delle acque per evitare il ristagno e pericolosi fenomeni di erosione; Siano inoltre realizzati interventi di implemento della copertura vegetale, al fine di: - limitare l'erosione superficiale nelle zone di pendio; - limitare la formazione di possibili zone di accumulo o impaludamento nelle zone di fondovalle;*

- ✓ *Nel caso in cui, dall'analisi di stabilità dei fronti di scavo risulti un coefficiente di sicurezza inferiore a quello previsto dalle normative vigenti, dovranno essere progettate e realizzate, preventivamente agli interventi edificatori, idonee opere di sostegno;*
- ✓ *Ogni sbancamento dovrà essere lasciato aperto per il minore tempo possibile e dovrà essere preceduto da opere di contenimento provvisorie, al fine di garantire la stabilità delle aree di lavoro e l'incolumità del personale impiegato; siano comunque realizzate tutte le necessarie opere di sostegno definitive;*
- ✓ *Nelle aree ricadenti prossime a scarpate o pendii acclivi (presenti esclusivamente in vicinanza del centro abitato di Montalto di Castro e del centro abitato di Pescia Romana) sarà necessario verificare la stabilità del versante, in funzione dei carichi apportati dalle strutture di progetto e/o dalle opere di sbancamento /riporto, previste dai progetti esecutivi. Nel caso in cui la stabilità non sia garantita sarà necessario realizzare opere di contenimento, classiche (muri, paratie, gabbionate, ecc.) o di ingegneria naturalistica (fascinate, palancolate, gradonature a verde ecc.);*
- ✓ *In fase di progetto esecutivo, sarà necessario destinare a verde (pubblico o privato) le aree più acclivi delle zone di scarpata o prossime ad esse e utilizzare le aree meno acclivi per l'ubicazione delle strutture;*
- ✓ *Al fine di limitare le aree impermeabili, sono da escludere nelle corti e nella viabilità interna i lastricati e i bitumi; sono invece da preferire, coperture drenanti, betonelle, basolati, mantellate, macadam o similari;*
- ✓ *Siano eseguite tutte le verifiche tecniche alla liquefazione sismica previste dalla normativa vigente in materia (NTC 2008 e successive);*
- ✓ *Il materiale terroso e lapideo proveniente dagli scavi sia impiegato stabilmente in loco, e quello eventualmente in esubero sia smaltito nel rispetto della normativa vigente (Decreto Legislativo 16 gennaio 2008, n. 4, DGR 816 del 21.11.2006 e sue modificazioni, di cui all'art. 23 della L.R. 28/12/2007 n. 26);*

4) *Nelle **Aree di Idoneità Territoriale con vincoli** oltre alle prescrizioni tecniche da adottare per le aree idonee dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni tecniche:*

- *Nelle singole aree sia eseguito uno studio geologico-tecnico preliminare, con l'esecuzione di sondaggi geognostici; prove in situ e/o in foro, per la valutazione delle caratteristiche geotecniche e geomeccaniche; analisi morfologica; analisi idraulica e idrogeologica; analisi di stabilità del pendio; ricostruzione della successione dei terreni presenti in profondità e valutazione delle loro caratteristiche geotecniche; caratteri geomorfologi; caratteri idraulici ed idrogeologici; valutazione della stabilità del pendio;*
- *In presenza di terreni di fondovalle fortemente compressibili si ritiene necessario approfondire l'indagine geognostica, eseguendo sondaggi spinti ad intercettare livelli profondi di maggiore portanza dove ammorsare le strutture, con particolare riguardo a quelle di maggiore rilevanza;*
- *Siano prese tutte le opportune precauzioni tecniche, nel caso si accerti la presenza, nel corso dei sondaggi, di terreni fortemente compressibili e per la presenza della falda acquifera superficiale, in grado di provocare assestamenti naturali e cedimenti delle fondazioni, a causa di fenomeni di "liquefazione" in occasione di terremoti;*

6) *PRESCRIZIONI GENERALI di carattere vegetazionale:*

- ➢ *siano osservate le indicazioni del progettista Dr.For. Grazia Bellucci;*
- ➢ *siano utilizzate specie compatibili dal punto di vista fitoclimatico ed edafico per l'arredo del verde;*
- ➢ *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 gli ambienti circostanti;*
- ➢ *siano salvaguardate tutte le formazioni boscate;*

- *tutti gli elementi di vegetazione lineare, siepi, filari arborei, vegetazione lungo i fossi, dovranno, per quanto possibile, essere salvaguardati;*
- *nell'area ove sono previsti insediamenti di tipo artigianale ed industriale si dovrà provvedere all'impianto di quinte arboree svolgenti funzioni di mascheratura e di assorbimento delle polveri e di altri eventuali inquinanti;*
- *nella fase di attuazione del Piano (piani attuativi) si consiglia l'elaborazione di specifici progetti di sistemazione del verde tra loro organicamente legati per dare una fisionomia unitaria al verde urbano;*
- *durante la fase di cantiere dovrà essere posta particolare attenzione nel prelevare e conservare il terreno vegetale, evitando di mescolarlo con quello dello scavo, e accumulandolo, per la conservazione temporanea, in attesa del riutilizzo, con l'accortezza di evitare grandi cumuli, al fine di preservare meglio la componente edafica del terreno ed evitare compattamenti eccessivi, pertanto il metodo di conservazione più efficace dovrebbe consistere nell'accumulo di spessori modesti;*
- *L'area sulla quale verrà distribuito il terreno vegetale deve essere accuratamente scarificata in superficie in modo da creare fenditure leggere e irregolarità che favoriscano l'aderenza dello strato riportato;*
- *Nelle zone acclivi determinate dall'attività di cantiere, non oggetto dell'intervento insediativo, si interverrà il più rapidamente possibile per la ricostituzione del manto vegetale con utilizzo di specie erbacee ed arbustive fitoclimaticamente compatibili;*
- *Dovrà essere salvaguardata la funzione drenante dei fossi e migliorata la qualità biologica complessiva delle sponde dei fossi mediante l'utilizzo di tecniche dell'ingegneria naturalistica;*
- *In generale nelle sistemazioni a verde dovrà essere migliorata la componente vegetale naturale con l'utilizzo di specie arboree ed arbustive fitoclimaticamente compatibili e di maggior valore naturalistico rispetto alle attuali presenze;*
- *Durante la realizzazione del cantiere e delle opere, qualora minacciassero essenze arboree, sarà necessario proteggere le parti epigee della pianta (colletto, fusto, chiome) per evitare danneggiamenti e salvaguardare l'apparato radicale. Gli accorgimenti da seguire nel caso si realizzi un cantiere in prossimità di formazioni arboree, filari arborei, alberi isolati, sono l'individuazione della zona di protezione dell'albero: si identifica con il metodo del diametro del fusto (zona circolare con raggio pari a 12 volte il diametro del fusto a petto d'uomo) o al limite con l'area d'incidenza della chioma. All'interno di tale zona non devono essere eseguiti lavori meccanici né depositati materiali di lavorazione, la zona dovrà essere segnalata e recintata.*
- *Nel caso di interferenza con l'area di protezione ci si deve attenere ai punti seguenti: a) evitare la ricarica del terreno per non causare costipamento dello stesso ; b) deve essere assolutamente evitato l'abbassamento del livello del terreno ; c) i lavori di scavo devono essere eseguiti a mano tagliando solo le piccole radici in modo netto e rispettando le radici più grandi , gli scavi devono restare aperti il meno possibile ; d) si devono evitare assolutamente il deposito e lo scarico dei materiali*
- *Nel caso sia impossibile osservare le indicazioni sopraelencate è preferibile abbattere l'albero per evitare rischi di crollo e cedimenti. Si suggerisce uno studio dendrostatico con metodologia V.T.A. per la verifica puntuale delle condizioni di stabilità e fitosanitarie delle piante a rischio;*

7) PRESCRIZIONI SPECIFICHE:

- *Area Montalto di Castro (centro urbano): gli interventi di mitigazione previsti saranno oltre quelli di carattere generale: limitare le superfici impermeabilizzate, sostituire ai muri di recinzione tra le proprietà delle siepi vegetali, piantumare essenze arboree idonee in sostituzione di quelle che verranno estirpate durante i lavori, in particolare in località Rompicollo dovranno essere poste in atto azioni volte.*

- *Area Pescia Romana: nelle zone di espansione che non saranno interessate da edificazione ed urbanizzazione, e all'interno dei singoli lotti, sarà opportuno implementare la vegetazione arborea, limitare le superfici impermeabilizzate, sostituire ai muri di recinzione tra le proprietà, delle siepi vegetali, salvaguardare il viale alberato di Pino domestico che collega Borgo Vecchio con il Borgo Nuovo.*
- *Area Marina di Pescia: salvaguardare, laddove possibile, gli esemplari arborei isolati da utilizzare per l'arredo del verde, limitare le superfici impermeabilizzate, salvaguardare la vegetazione ripariale lungo i fossi, utilizzare materiali drenanti per la realizzazione di parcheggi, sostituire ai muri di recinzione tra le proprietà, delle siepi vegetali.*
- *Area Marina di Montalto: dovranno essere assolutamente salvaguardate le formazioni ripariali igrofile (Pioppo, salice) a ridosso del fiume Fiora, dovrà essere altresì totalmente protetta la formazione boschiva a sughera presente nell'area (zona Palombaro), limitare le superfici impermeabilizzate, utilizzare materiali drenanti per la realizzazione di parcheggi, sostituire ai muri di recinzione tra le proprietà, delle siepi vegetali, utilizzare metodiche di Ingegneria naturalistica per opere di protezione da fenomeni erosivi nella zona adiacente al fiume Fiora.*
- *Aree SIC di Montalto Marina e Marina di Pescia: le aree oggetto della presente variante comprese all'interno dei territori tutelati dalla vincolistica Habitat saranno oggetto di valutazione da parte dell'Area Difesa del Suolo solo dopo aver acquisito la prevista valutazione d'incidenza.*

- *Il proponente dovrà verificare se l'intervento rientra tra quelli soggetti a Verifica di Impatto Ambientale o a V.I.A., ai sensi della Direttiva 85/377/CEE e succ. modif.;*
- *Qualora l'intervento proposto ricada all'interno di un'Area Naturale Protetta, di una ZPS, o di un SIC, il proponente dovrà attivarsi per richiedere i necessari pareri previsti dalla normativa vigente;*
- *Siano adottate tutte le precauzioni necessarie ad evitare potenziali fenomeni di inquinamento delle falde in relazione agli scarichi fognari;*
- *Ogni intervento dovrà essere eseguito in conformità con le indicazioni delle circolari dell'Assessorato LL.PP. della Regione Lazio n°3317 del 29/10/80, n° 2950 del 11/09/82 e n° 769 del 23/11/82 e della recente normativa vigente in tema di costruzioni in zone sismiche.*
- *D.M. Min. L.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";
  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;
  Riclassificazione sismica D.G.R. n. 387 del 22.05.2009;
  D.M. 14.01.2008 Nuove Norme Tecniche per le costruzioni in zone Sismiche.

VISTA la determinazione n. A00587 del 31.01.2012, con la quale il Direttore della Direzione Regionale Agricoltura ha espresso, *In relazione al procedimento riguardante l'approvazione della Variante Generale al P.R.G. del Comune di Montalto di Castro, adottata con atto del Consiglio Comunale n°40/2009:*

1) *di autorizzare il Comune di Montalto di Castro al mutamento di destinazione d'uso limitatamente alle sole aree, previste dall'adottata Variante Generale al P.R.G., a zone di pubblico interesse aventi destinazione a "servizi" di pubblico interesse, di terreni di demanio collettivo identificati al Catasto dell'omonimo Comune al:*

FOGLIO	***PARTICELLA***	***SUPERFICIE Ha.***	***DESTINAZIONE***
50	*29/parte*	*0.06.50*	
62	*3/parte*	*0.24.45*	
69	*88 – 121 - 122*	*1.15.60*	*Zona F1 – Servizi Pubblici*
85	*60*	*0.42.51*	

per una superficie complessiva di Ha. 1.89.06;

2) *di autorizzare, altresì, il mutamento di destinazione d'uso e contestuale sdemanializzazione per le rimanenti aree di seguito elencate*

FOGLIO	***PARTICELLA***	***SUPERFICIE Ha.***	***DESTINAZIONE***
62	*3/parte*	*0.69.24*	*D1 - Artigianale*
62	*3/parte - 269*	*6.43.41*	*G1 b - Verde Sportivo*
74	*9 – 10 – 12 – 75 – 76 – 77 – 78 – 79 – 80*	*1.24.80*	*C6 - Turistico Stagionali*
76	*3*	*0.15.90*	

per una superficie complessiva di Ha. 8.53.35.

Il presente provvedimento resta subordinato al parere favorevole del competente Settore Tecnico della Direzione Regionale Urbanistica e Territorio ed eventuali modificazioni da esso apportate, dovranno essere, di conseguenza, rettificate da parte di questa Direzione Regionale. La validità del presente atto decorre solo ad avvenuta approvazione della Variante urbanistica, da parte della Giunta Regionale, in quanto esso non costituisce immediata attuazione della pianificazione urbanistica.

I terreni per i quali è stato autorizzato il mutamento di destinazione d'uso, qualora cessino gli scopi, torneranno alla loro originaria destinazione.

VISTA la determinazione n. G04321 del 28.04.2016 con la quale il Direttore della Direzione Regionale Agricoltura e Sviluppo Rurale, Caccia e Pesca ha rilasciato *parere favorevole, per quanto di competenza e limitatamente agli aspetti inerenti i diritti civici, alla proposta di Variante Generale allo strumento urbanistico vigente del Comune di Montalto di Castro (VT) a condizione che:*

- *vengano stralciate dal Piano le aree di demanio civico interessate da previsioni di carattere edificatorio, qualora il Settore Tecnico della Direzione regionale Territorio e Urbanistica, non ritenga le compromissioni di tali aree necessarie ai fini di un ordinato sviluppo urbanistico del Comune, con contestuale declassamento a Zona Agricola "E" con la conseguenza che il provvedimento di autorizzazione A00587 del 31/01/2012 dovrà intendersi annullato o soggetto alle rettifiche del caso;*
- *venga inserito, all'interno delle N.T.A. della variante in oggetto, l'articolo di uso civico in appresso riportato:*

AREE DI DEMANIO E PRIVATE GRAVATE DA USI CIVICI.

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

a) le terre assegnate, in liquidazione dei 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 titolarità di detti 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 ed Associazioni agrarie comunque denominate;
d) le terre pervenute agli Enti di cui alle precedenti lettere a seguito di scioglimento di promiscuità, permuta con altre terre civiche, conciliazioni regolate dalla legge 10/06/1927 n°1766, scioglimento di Associazioni agrarie, acquisto ai sensi dell'art. 22 della citata 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 legge 1766/27.
Per effetto dell'art. 142, lett. h), del D. Lgs. 142/04 i terreni di uso civico, di cui sopra, sono sottoposti al vincolo paesaggistico.
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 16/06/1927.
Qualora, sempre ai fini di un ordinato sviluppo edificatorio, la previsione di destinazione ad uso edificatorio di natura residenziale, turistica, commerciale, artigianale o industriale, riguardi terreni di demanio collettivo, non edificato, sia esso gestito direttamente dal Comune o in possesso di occupatori, essi potranno essere oggetto di Permesso di Costruire, a seguito della loro alienazione che dovrà avvenire nei modi e nei termini di cui all'articolo 8 della Legge regionale n°1 del 03/01/1986 e ss.mm.ii.
Per i terreni di demanio collettivo che risultano edificati, in possesso di occupatori, si applicano le stesse norme cui all'articolo 8 della citata L. R. n°1/1986.
Non possono essere comunque alienati i terreni di proprietà collettiva di uso civico ricadenti in aree sottoposte a vincoli imposti sulla base di leggi statali e regionali a tutela dei parchi e delle aree protette nazionali, regionali e provinciali, dei monumenti naturali, dei siti di importanza comunitaria e delle zone a protezione speciale.
Per i terreni, invece, di natura privata gravati da diritti civici, le norme contenute nel presente piano, 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."

VISTA la nota, acquisita al protocollo regionale al n. 452544 del 06.08.2014, con la quale il Responsabile del Servizio Urbanistica – Edilizia Privata, Sportello Unico Attività Produttive del Comune di Montalto di Castro ha attestato, ai sensi della D.G.R. 169/2010, l'autoesclusione dalla procedura relativa alla Valutazione Ambientale Strategica della Variante Generale in argomento;

RITENUTO di condividere e fare propri i pareri del Comitato Regionale per il Territorio resi con Voto n. 222/1 del 02.07.2015 e n. 254 del 05.10.2017, che costituiscono parte integrante della presente deliberazione quali Allegato "A"e "B";

DELIBERA

per le motivazioni espresse in premessa, che formano parte integrante e sostanziale della presente deliberazione, di approvare:

- la Variante Generale al Piano Regolatore Generale, denominata "Revisione e aggiornamento della Variante Generale al P.R.G. vigente", adottata con Deliberazioni di Consiglio Comunale n 75 del 28.11.1997 e n. 40 del 19.05.2009;
- la Variante, denominata "Piano Regolatore Generale – adozione variante normativa Zone artigianali. Insediamenti Artigiani. Provvedimenti", adottata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 23 del 11.07.2013;

secondo i motivi, con le modifiche e le prescrizioni contenuti nei pareri del Comitato Regionale per il Territorio resi con Voto n. 222/1 del 02.07.2015 e n. 254 del 05.10.2017, che costituiscono parte integrante della presente deliberazione quali Allegato "A" e "B", ed in conformità con le prescrizioni e le condizioni di cui ai pareri in premessa riportati, nonché a quelli delle altre amministrazioni competenti per materia acquisiti nel corso del procedimento.

Le osservazioni sono decise in conformità a quanto riportato negli Allegato "A" e "B" del presente provvedimento.

La Variante è vistata dal Dirigente pro tempore dell'Area Urbanistica e Copianificazione Comunale Provincie di Roma – Ri - Vt della Direzione Regionale Territorio, Urbanistica e Mobilità nei seguenti elaborati:

- Elaborati riguardanti la Variante Generale al P.R.G. vigente, denominata "Revisione e aggiornamento della Variante Generale al P.R.G. vigente", di cui alla D.C.C. n. 40/2009:
  - Tav.1 – Tavola di analisi - Quadro unione.
  - Tav.2.1 – Tavola di analisi - P.T.P.R. Stralcio Tavv. 6A, 7A, 12A, 13A.
  - Tav.2.2 – Tavola di analisi - P.T.P.R. Stralcio Tavv. 6B, 7B, 12B, 13B.
  - Tav.3.1 – Tavola di analisi - P.T.P.G. Viterbo – Storico archeologica.
  - Tav.3.2 – Tavola di analisi - P.T.P.G. Viterbo – Idrogeologica.
  - Tav.3.3 – Tavola di analisi - P.T.P.G. Viterbo – Ambientale.
  - Tav.3.4 – Tavola di analisi - P.T.P.G. Viterbo – Mobilità.
  - Tav.4.1 – Tavola di analisi – Infrastrutture esistenti.
  - Tav.4.2 – Tavola di progetto – Infrastrutture.
  - Tav.5A – Tavola di analisi – P.R.G. vigente approvato nel 1974 - Costa.
  - Tav.5A1/5A2 – Tavola di analisi – P.R.G. vigente approvato nel 1974 – Montalto - Montalto Marina.
  - Tav.5B – Tavola di analisi – P.R.G. vigente approvato nel 1974 - Entroterra.
  - Tav.5B1/5B2 – Tavola di analisi – P.P.E. vigente approvato nel 1983 – Pescia; P.R.G. vigente approvato nel 1974 – Marina di Pescia.
  - Tav.6A – Tavola di analisi – P.R.G. vigente con varianti puntuali approvate ed adottate - Costa.
  - Tav.6A1/6A2 – Tavola di analisi – P.R.G. vigente con varianti puntuali approvate ed adottate – Montalto - Montalto Marina.
  - Tav.6B – Tavola di analisi – P.R.G. vigente con varianti puntuali approvate ed adottate – Entroterra.
  - Tav.6B1/6B2 – Tavola di analisi – P.R.G. vigente con varianti puntuali approvate ed adottate – Pescia - Marina di Pescia.
  - Tav.7 – Tavola di progetto - Rappresentazione territoriale.

- Tav.8A – Tavola di progetto - Zonizzazione - Costa.
- Tav.8A1/8A2 – Tavola di progetto - Zonizzazione - Montalto Capoluogo - Montalto Marina - Centro storico.
- Tav.8B – Tavola di progetto. – Zonizzazione - Entroterra.
- Tav.8B1/8B2 – Tavola di progetto - Zonizzazione – Fraz. Pescia Romana - Marina di Pescia Romana.
- All.A – Relazione tecnica – Linee di programma.
- All.B – Norme tecniche di attuazione;

- Elaborati di cui al parere reso dal Direttore del Dipartimento Territorio con nota n. 53197 del 1.03.2010:
  - Tavola 4A Carta della Idoneità Territoriale – Montalto di Castro – Centro abitato
  - Tavola 12A Carta della Idoneità Territoriale – Loc. Pescia Romana

- Deliberazione di Consiglio Comunale n. 23 del 11.07.2013 contenente la Variante denominata "Piano Regolatore Generale – adozione variante normativa Zone artigianali. Insediamenti Artigiani. Provvedimenti".

I pareri acquisiti dalle amministrazioni competenti nel corso del procedimento dovranno essere allegati integralmente alle N.T.A. della Variante Generale per formarne parte integrante e sostanziale.

Il presente provvedimento non comporta impegno di spesa.

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

REGIONE LAZIO

Direzione Regionale Territorio, Urbanistica, Mobilità e Rifiuti
Comitato Regionale per il Territorio

COMITATO REGIONALE PER IL TERRITORIO **ALLEGATO A**
Voto n.222/1 del 02 luglio 2015

Relatore
Arch. Marco Rocchi

OGGETTO: Comune di MONTALTO DI CASTRO (VT)
D.C.C. n.40 del 19/05/2009
Variante Generale al Piano Regolatore Generale denominata "Revisione e aggiornamento della Variante Generale al P.R.G. vigente".
D.C.C. n.23 dell'11/07/2013
Variante Normativa alle NTA del P.R.G. avente ad oggetto "Piano regolatore generale – adozione variante normativa Zone artigianali. Provvedimenti".
L. n.1150/'42.

IL COMITATO

Vista la nota n.29531 del 30/12/2009 acquisita al protocollo con n.276245 in data 31/12/2009, con la quale il Comune di Montalto di Castro ha trasmesso gli atti ed elaborati tecnici relativi alla Revisione ed Aggiornamento della Variante Generale al PRG in oggetto.

Vista la nota n.276245 del 20/01/2010 con cui l'Area *Urbanistica e Beni Paesaggistici (RI-VT)* della Direzione Regionale Territorio e Urbanistica, ha richiesto documentazione integrativa al Comune di Montalto di Castro (VT).

Vista la nota del 12/03/2012 prot. n.276245/09 con cui l'*Ufficio di Staff – tecnico – amministrativo di supporto e controllo di gestione* ha trasmesso all'Area *Urbanistica e Copianificazione Comunale (FR-LT-RI-VT)*, l'intera documentazione, completa dell'integrazione richiesta, relativa alla Variante Generale al P.R.G. in oggetto, per il seguito di competenza.

Vista la nota prot. n.181665 del 24/04/2012 con la quale l'Area *Urbanistica e Copianificazione Comunale (FR-LT-RI-VT)*, della Direzione Regionale Territorio e Urbanistica ha trasmesso al Comitato Regionale per il Territorio la relazione tecnica istruttoria, unitamente agli atti ed elaborati, in merito alla Variante Generale al P.R.G. denominata "Revisione e aggiornamento della Variante Generale al P.R.G. vigente" adottata dal Comune di Montalto di Castro (VT), per il prosieguo dell'iter di approvazione ai sensi della L. n.1150/42.

Vista la nota n.4284 del 03/03/2014, acquisita agli atti con prot. n.147772 del 10/03/2014, con la quale il Comune di Montalto di Castro ha trasmesso la D.C.C. n.23 dell'11/07/2013 avente ad oggetto "Piano regolatore generale – adozione variante normativa Zone artigianali. Provvedimenti", corredata dagli atti di pubblicità, per quanto di competenza regionale.

Viste le note prot. n.452342 del 06/08/2014 e prot. n.337856 del 22/06/2015 con le quali l'Area *Urbanistica e Copianificazione Comunale (RM-RI-VT)*, della Direzione Regionale Territorio, Urbanistica, Mobilità e Rifiuti ha trasmesso al Comitato Regionale per il Territorio, su richiesta del Comitato medesimo, le relazioni tecniche istruttorie ad integrazione di quanto già trasmesso con nota prot. n.181665/2012, in merito alla Variante Generale al P.R.G. in oggetto.

ASSESSORATO ALLE POLITICHE DEL TERRITORIO, DELLA MOBITLITÀ E DEI RIFIUTI
DIREZIONE REGIONALE TERRITORIO, URBANISTICA, MOBILITÀ E RIFIUTI
COMITATO REGIONALE PER IL TERRITORIO
VIA GIORGIONE, 129
00147 ROMA
TEL. +39.06.51685893
FAX +39.06.51688842
www.regione.lazio.it

REGIONE LAZIO

Esaminati gli atti e gli elaborati.
Sentito il Relatore.

PREMESSO CHE

Il Comune di Montalto di Castro è dotato di P.R.G. approvato con D.G.R. n.4248 del 20/11/1974.

Con D.C.C. n.75 del 28/11/97 è stata adottata la Variante Generale al P.R.G. ed i relativi atti ed elaborati tecnici venivano trasmessi alla Regione Lazio per la rituale approvazione con nota n°3010 del 02/03/2000.

Da una verifica preliminare sulla regolarità tecnica degli atti trasmessi, oltre ad aver rilevato la carenza dei pareri ai sensi della LR n.1/86 e ss.mm.ii. e dell'art.13 della L. n.64/74, è emerso che le aree della fascia costiera non risultavano classificate ai fini urbanistici, rimandando ad un successivo "Piano Comunale di Sistemazione Costiera".

Si invitava, pertanto, con nota n°173669 del 17/10/2005 l'Amministrazione Comunale ha provvedere all'integrazione della documentazione mancante ed alla regolarizzazione di quella difettosa, al fine di consentire l'avvio dell'esame istruttorio.

In dipendenza di quanto riportato e considerato il tempo trascorso, l'Amministrazione Comunale riteneva opportuno adottare con D.C.C. n.40 del 19/05/2009 la Revisione e Aggiornamento della Variante Generale al P.R.G.

Avverso la suddetta Revisione sono state presentate n°55 (cinquantacinque) Osservazione nei termini, nei confronti delle quali il Consiglio Comunale ha formulato le proprie controdeduzioni con D.C.C. n.55 del 15/09/2009, ed una osservazione fuori termine inviata direttamente all'Assessorato Urbanistica.

Il progetto di Revisione e Aggiornamento della Variante Generale al P.R.G. trasmesso con nota n°029531 del 30/12/2009, (ns. prot. n°276245 del 31/12/2009), si compone dei seguenti atti amministrativi e elaborati tecnici:

- D.C.C. n°40 del 19/05/2009 di adozione della Variante Generale al Piano Regolatore Generale denominata "Revisione e aggiornamento della Variante Generale al P.R.G. vigente";
- Avviso di pubblicazione e deposito;
- Attestazione di avvenuta attestazione e deposito;
- Avviso internet;
- Copia Registro Protocollo delle Osservazioni;
- D.C.C. n°55 del 11/09/2009 di controdeduzioni alle osservazioni;
- Tav.1 – Tavola di analisi - Quadro di unione. Scala 1:20.000;
- Tav.2.1 – Tavola di analisi - P.T.P.R. Stralcio Tavv. 6A, 7A, 12A, 13A. Scala 1:20.000;
- Tav.2.2 – Tavola di analisi - P.T.P.R. Stralcio Tavv. 6B, 7B, 12B, 13B. Scala 1:20.000;
- Tav.3.1 – Tavola di analisi - P.T.P.G. Viterbo – Storico archeologica. Scala 1:20.000;
- Tav.3.2 – Tavola di analisi - P.T.P.G. Viterbo – Idrogeologica. Scala 1:20.000;
- Tav.3.3 – Tavola di analisi - P.T.P.G. Viterbo – Ambientale. Scala 1:20.000;
- Tav.3.4 – Tavola di analisi - P.T.P.G. Viterbo – Mobilità. Scala 1:20.000;
- Tav.4.1 – Tavola di analisi – Infrastrutture esistenti. Scala 1:20.000;
- Tav.4.2 – Tavola di progetto – Infrastrutture. Scala 1:20.000;

REGIONE LAZIO

- Tav.5A – Tavola di analisi – P.R.G. vigente approvato nel 1974 - Costa. Scala 1:10.000;
- Tav.5A1/A2 – Tavola di analisi – P.R.G. vigente approvato nel 1974 – Montalto/Montalto Marina. Scala 1:5.000;
- Tav.5B – Tavola di analisi – P.R.G. vigente approvato nel 1974 - Entroterra. Scala 1:10.000
- Tav.5B1/B2 – Tavola di analisi – P.P.E. vigente approvato nel 1983 - Pescia. Scala 1:5.000 P.R.G. approvato nel 1974 – Marina di Pescia. Scala 1:5.000;
- Tav.6A – Tavola di analisi – P.R.G. vigente con varianti puntuali approvate ed adottate - Costa. Scala 1:10.000;
- Tav.6A1/A2 – Tavola di analisi – P.R.G. vigente con varianti puntuali approvate ed adottate – Montalto / Montato Marina. Scala 1:5.000;
- Tav.6B – Tavola di analisi – P.R.G. vigente con varianti puntuali approvate ed adottate – Entroterra. Scala 1:10.000;
- Tav.6B1/B2 – Tavola di analisi – P.R.G. vigente con varianti puntuali approvate ed adottate – Pescia / Marina di Pescia. Scala 1:5.000;
- Tav.7 – Tavola di progetto. Rappresentazione territoriale. Scala 1:20.000;
- Tav.8A – Tavola di progetto – Zonizzazione Costa. Scala 1:10.000;
- Tav.8A1/A2 – Tavola di progetto. Zonizzazione Montalto / Montalto Marina. Scala 1:5.000. Centro storico. Scala 1:1.000;
- Tav.8B – Tavola di progetto – Zonizzazione entroterra. Scala 1:10.000;
- Tav.8B1/B2 – Tavola di progetto – Zonizzazione Pescia / Marina di Pescia. Scala 1:5.000
- All.A – Relazione tecnica – Linee di programma;
- All.B Norme tecniche di attuazione;
- Nota comunale n°029531 del 30/12/2009 di trasmissione della documentazione relativa alla Revisione e Aggiornamento della Variante Generale al P.R.G., acquisita da questa Direzione con prot. n°076245 del 31/12/2009;
- Parere ai sensi dell'art.89 del D.P.R.380/01 e D.G.R. n°2649/99, reso dall'Area Difesa del Suolo con nota n°053197 del 01/01/2010;
- Parere favorevole della A.U.S.L. di Viterbo reso in data 19/01/2010;
- Nota n°276245 del 20/01/2010 della Direzione Territorio e Urbanistica di richiesta integrazione e regolarizzazione documentazione;
- Determinazione della Direzione Regionale Agricoltura – Area diritti collettivi – resa con Determinazione n°A00587 del 31/01/2012;
- Pronuncia di Valutazione di Incidenza da parte dell'Area Conservazione Natura e Osservatorio Regionale per l'Ambiente resa con nota n°128841 del 24/05/2010;
- Nota n°276246/09 del 12/03/2012 con la quale veniva trasmessa la "Revisione e Aggiornamento della Variante Generale al P.R.G. vigente" definitivamente integrata, all'Area Urbanistica e Copianificazione Comunale.

Si deve pregiudizialmente evidenziare che il lungo periodo intercorso tra la citata adozione della Variante Generale al P.R.G. vigente e la predisposizione/adozione della Revisione e Aggiornamento alla medesima, ha reso necessariamente rivedibili alcune precedenti previsioni, ma sempre e comunque in rapporto di continuità con la prima.

La Variante Generale precedentemente adottata non viene annullata, bensì revisionata ed aggiornata dalla successiva, che quindi opera per sovrapposizione e non per abrogazione, assicurando così la continuità nella tempistica delle adozioni da parte dell'Amministrazione Comunale.

REGIONE LAZIO

Per facilità di esposizione, quindi, il progetto di Revisione e Aggiornamento della Variante Generale al P.R.G., viene di seguito chiamata più semplicemente Variante Generale.

Il fabbisogno edilizio decennale della Variante Generale al P.R.G., valutato in base all'ipotizzato incremento demografico, all'attuale consistenza del patrimonio edilizio ed alle necessità pregresse e future, risulta stimato in n°4.170 nuovi vani/stanza, per il cui soddisfacimento il piano prevede un insieme di aree destinate all'espansione residenziale del Centro urbano di Montalto di Castro, di Pescia Romana e del Lido, - come Zone omogenee di tipo C, – oltre alla capacità residenziale delle Sottozone già sottoposte a pianificazione attuativa ed a quella delle Sottozone B, ed una nuova dotazione di cubatura realizzabile pari a mc. 490.000.

In ragione di quanto innanzi specificato, la Variante Generale al P.R.G. di Montalto di Castro, che risulta dimensionata per un fabbisogno residenziale calcolato su una popolazione complessiva nel decennio pari a 13.170 unità/Ab. (9.000 abitanti al 2009 + 4.170 di previsione) destina ai fini degli standard urbanistici mq.172.193 di superfici così ripartiti:

		Fabbisogno	di progetto
1.	Aree destinate a verde	mq 118.530	mq 567.439
2.	Aree destinate all'istruzione	mq 59.265	mq 47.251
3.	Aree destinate ai parcheggi	mq 32.925	mq 140.916
4.	Aree destinate a servizi	mq 26.340	mq 172.193

Oltre a ciò la Variante Generale al P.R.G. prevede:

1. Aree da destinare ad insediamenti produttivi di carattere industriale-artigianale ed estrattive come Sottozone D1, D2, D3, D4, D5 e D6;
2. Attrezzature turistiche;
3. Utilizzazione del sistema agricolo sulla base di quattro Sottozone E1, E2, E3 ed E4;
4. Miglioramento del sistema stradale, mediante l'adeguamento e il potenziamento della viabilità esistente e la realizzazione di nuova viabilità di servizio e di raccordo per le zone di espansione e produttive;
5. Un testo di Norme Tecniche di Attuazione composto da n°22 articoli.

La Direzione Regionale Agricoltura con determinazione n°A00587 del 31/01/2012 ha espresso parere favorevole ai sensi della L.R. n.1/86 alla proposta di Variante Generale al P.R.G., riguardante i terreni dell'intero territorio comunale.

La Direzione Regionale Ambiente e Cooperazione tra i Popoli, con provvedimento n°53197 del 01/03/2010, ai soli fini dell'art.89 del D.P.R. 380/01 e D.G.R. n.2649/99, ha espresso parere favorevole riguardo alla Variante Generale al P.R.G. in esame, subordinatamente all'osservanza delle prescrizioni riportate nello stesso parere che costituisce parte integrante della presente istruttoria.

Per quanto riguarda l'aspetto della tutela paesaggistica, risultando il territorio di Montalto di Castro ricompreso nell'ambito del P.T.P.2 – Litorale Nord – approvato con L.R. n.24/98 e ss.mm.ii., e del P.T.P.R. adottato con D.C.R. n°556 del 25/07/2007 e D.C.R. n°1025 del 21/12/2007, le relative valutazioni di conformità e/o compatibilità verranno formulate nello specifico paragrafo, sulla base di un

REGIONE LAZIO

esame comparativo dettagliato operato tra le aree classificate dal P.T.P. e dal P.T.P.R. e la rispettiva disciplina e le previsioni zonizzative dello strumento urbanistico di che trattasi.

CONSIDERATO CHE

Questo Comitato Regionale per il Territorio, in considerazione di quanto espresso nelle relazioni istruttorie, le quali attestano che *"La Variante Generale al P.R.G. in esame sembra redatta, in buona sostanza, nel rispetto di quanto stabilito dalla legislazione vigente in materia urbanistica, ma comunque bisognevole di alcuni opportuni adeguamenti e modifiche..."* nonché in merito ai chiarimenti riportati e forniti dall'Amministrazione Comunale su alcuni aspetti legati al territorio di Montalto di Castro alla luce dell'intervenuto progetto definitivo del c.d. "corridoio tirrenico", dell'esito della prima conferenza di servizi relativa al porto turistico "Cala di Vulci", nonché della normativa in materia di V.A.S., finalizzati ad una migliore comprensione delle problematiche del territorio comunale e della conseguente attualizzazione di quanto avvenuto dopo l'adozione della Variante Generale, ritiene opportuno inserire modifiche ed integrazioni alla Variante Generale al Piano Regolatore Generale denominata "Revisione e aggiornamento della Variante Generale al P.R.G. vigente" adottata:

1. Prima di entrare nel merito dell'individuazione e classificazione delle Zone territoriali omogenee si ritiene opportuno fare alcune osservazioni sugli aspetti redazionali del piano che nella parte della documentazione tavolare presenta alcune anomalie grafiche ed omissioni tali da non facilitare la lettura interpretativa.

   Per opportuno chiarimento si riportano sommariamente di seguito alcuni esempi di quanto rilevato:

   - mancanza degli stralci delle tavole di P.T.P. n°2 – Litorale Nord;
   - le copie delle tavole relative agli stralci del P.T.P.R. sono rappresentate non a colori, pur riportando la dicitura di conformità all'originale;
   - nella Tav.8B1 è riportata una campitura di classificazione relativa ad una specifica previsione urbanistica che non risulta poi riportata in legenda;
   - nella Tav.7 – Rapp.1:20.000 – la c.d. "finestra" relativa alla Tav.8B1 – riporta un campitura impropria e non già "bianca" come le altre rappresentate che rinviano ai rispettivi elaborati di dettaglio – Rapp. 1:5.000 –

Si ritiene, pertanto, indispensabile prescrivere che, in sede di adeguamento alle modifiche introdotte d'ufficio, ovvero di riperimetrazione delle zonizzazioni, il Comune provveda a rendere coerenti legenda ed indicazioni specifiche, nella varie planimetrie.

2. Riguardo al dimensionamento si deve subito rilevare che a fronte di una popolazione residente al 2009 (dati comunali) pari a 9.000 abitanti (7.656 al 2001, dati ISTAT), la previsione insediativa complessivamente ipotizzata dalla Variante Generale al P.R.G., in 4.170 nuovi vani/Ab., nell'arco temporale decennale 2009-2019, per una volumetria edilizia di mc. 490.400, risulta assentibile.

Il suddetto incremento ipotizzato, infatti, scaturisce a conclusione di una serie di calcoli, in applicazione dei consueti parametri convenzionali adottati, come ampiamente argomentato al paragrafo 3 della Relazione – Linee di programma – All. A della Variante Generale al P.R.G., soprattutto per quanto riguarda il volume residenziale attribuito ad ogni abitante da insediare.

REGIONE LAZIO

Si ritiene, comunque, opportuno ricordare che la riconosciuta congruità del dimensionamento della Variante Generale al P.R.G., non esclude che lo stesso possa essere suscettibile di abbattimento conseguente all'impregiudicata necessità di ablazione di aree considerate non compatibili con le esigenze di tutela paesaggistica nei confronti di situazioni pregresse, attuali e future, ovvero di programmazione urbanistica, ovvero ancora in conseguenza delle prescrizioni contenute nel parere rilasciato dal competente Assessorato, ai sensi dell'art.89 del D.P.R. 380/01 e D.G.R. n.2649/99.

3. Circa la valutazione di conformità e/o compatibilità sulla base dell'esame comparativo di dettaglio effettuato tra le aree classificate e disciplinate dal P.T.P. e dal P.T.P.R., ai fini di tutela paesaggistica e le previsioni dello strumento urbanistico di che trattasi, si è potuto rilevare quanto segue.

Il P.T.P. n°2 – Litorale Nord - approvato dalla L.R. n.24/98 ed il P.T.P.R. adottato, hanno necessariamente condizionato i "criteri informatori" del disegno urbanistico della Variante Generale al P.R.G., ma soprattutto per quanto riguarda la vasta area costiera, interessata da vincoli dei c.d. "beni diffusi" e dal D.M. che ha imposto un'ampia fascia di rispetto della medesima, decretandone di fatto l'assoluta inibitoria ad ogni qualsivoglia variante urbanistica, fatta eccezione per gli ambiti urbanizzati e classificati, ovvero per le deroghe statuite dalla L.R. n.24/98 e ss.mm.ii., nonché per le osservazioni presentate ai sensi dell'art.23 della citata legge ed accolte con D.C.R. n°41/2007 e rese immediatamente efficaci.

Tutto quanto precede è stato operato nel rispetto dei principi fissati dall'art.7, c.4, delle N.T.A. del P.T.P.R., laddove stabilisce che "in caso di contrasto tra le disposizioni del P.T.P.R. adottato e dei P.T.P. vigenti, prevale la disposizione più restrittiva, e dall'art.63, c.1, laddove stabilisce che "fino all'approvazione del P.T.P.R., nelle aree in cui le norme del P.T.P. rimandano alle previsioni degli strumenti urbanistici vigenti, sono consentite varianti".

Infatti, per quanto riguarda soprattutto la zonizzazione della fascia costiera, con particolare riferimento all'ambito di Montalto Marina e Marina di Pescia Romana, il P.T.P. n°2 ha operato la perimetrazione degli ambiti urbanizzati classificandoli con la sigla *C2 – Zone* in cui è ammessa l'edificazione secondo il P.R.G. vigente con particolari prescrizioni (art.29 del Testo Coordinato delle N.T.A. del P.T.P. n°2 approvato con D.G.R. n°4472 del 30/07/99).

La Variante di Revisione e Aggiornamento della Variante Generale al P.R.G. dovrà quindi essere adeguata alle suddette discipline, ciò comportando il necessario stralcio di alcune previsioni in essa contenute, perché non compatibili con le esigenze di tutela che, prima la disciplina del P.T.P., poi quella del P.T.P.R. sottendono, e che verranno trattate nei rispettivi paragrafi.

4. Gli obiettivi urbanistici primari della Variante Generale al P.R.G. che rappresentano i punti cardine, ovvero i criteri informatori del piano possono essere sintetizzati nei seguenti punti:

a) Aggiornamento della strumentazione urbanistica con adeguamento e correttivi e con l'inserimento della pianificazione della zona della "Marina", esclusa dalla citata Variante Generale al P.R.G. precedentemente adottata, e dalle varianti parziali successivamente approvate e relative, in massima parte, ad opere pubbliche, ovvero agli interventi previsti dal "Contratto d'Area di Montalto di Castro – Tarquinia" ai sensi della L. n.662/96, art.2, c.203, lett. f);
b) Previsioni che consentano un'espansione in logica connessione con le aree già dotate di opere di urbanizzazione;

REGIONE LAZIO

c) Riqualificazione delle zone edificate sature e semi sature e reperimento degli standard urbanistici soprattutto in ordine al verde pubblico ed ai parcheggi;
d) Opportuna riclassificazione delle aree agricole in attuazione di quanto prescritto dall'art.52 della L.R. n.38/99 e dalla D.G.R. n°2503 del 12/12/2000;
e) Sviluppo del settore turistico-balneare, in quanto il fondamentale patrimonio dell'area è rappresentato dalla zona litoranea e dalla "risorsa mare", attraverso previsioni di aree per l'edilizia ricettiva e residenziale-turistica, anche in relazione alla futura realizzazione del Porto Turistico alla Foce del Fiume Fiora, che rappresenta un obiettivo strategico del P.T.P.G. della Provincia di Viterbo.

5. Per quanto riguarda il Centro Storico perimetrato (Zona omogenea A) come recita il testo delle N.T.A. "comprende l'insieme dei complessi edilizi del nucleo antico del centro urbano che riveste carattere storico, artistico ed architettonico e che è destinato ad essere conservato nel suo assetto originario", la cui attuazione è subordinata all'approvazione di uno strumento attuativo di iniziativa pubblica che, ancorché adottato con D.C.C. n°57 del 30/09/2008, non risulta mai trasmesso alla Regione Lazio per i pareri di competenze e, quindi, mai approvato in via definitiva. In conseguenza di ciò la relativa disciplina contenuta nell'art.11 del Testo delle N.T.A. deve essere in parte modificata nella sua formulazione così come riportato nel successivo paragrafo 10.

6. Le previsioni relative alle Zone omogenee "B" di completamento edilizio, sono da ritenersi in linea di massima ammissibili in quanto interessano aree in gran parte edificate ed urbanizzate, per alcune delle quali (classificate come Sottozone B4, B5 e B6) si rende necessaria la predisposizione di strumenti urbanistici preventivi di iniziativa pubblica al fine della riorganizzazione ed integrazione, ovvero alla riqualificazione e risanamento degli ambiti interessati.

7. Per quanto riguarda l'esito della verifica di conformità paesaggistica operata per le previsioni urbanistiche, si rileva quanto segue.

Relativamente alla fascia costiera, come già riportato al precedente paragrafo 3, il P.T.P. n°2 ha perimetrato sia la vasta area di Montalto Marina che quella di Pescia Romana, classificandola come C2, mentre il P.T.P.R. ha assegnato loro la categoria di Paesaggio degli insediamenti urbani, confermando in tutto o in parte gli ambiti fatti salvi e per i quali di rinviava alla disciplina dello strumento urbanistico allora vigente (Art. 29 del Testo Coordinato del P.T.P. n°2) e si consentiva la possibilità di apportare varianti urbanistiche (art.63, e 1, delle N.T.A. del P.T.P.R.).

Modifiche alla zonizzazione

Anche in forza e per effetto dell'accoglimento o meno delle osservazioni presentate ai sensi dell'art. 23 della L.R. n.24/98 (D.C.R. n°41 del 31/02/2007), si ritiene opportuno procedere come segue:

- Riguardo all'area perimetrata di Montalto Marina (TAV.8A 2), si prescrive l'ablazione della *Sottozona C17, Attrezzature turistiche ricettive*, di parte della *Sottozona C5/2b - Espansione edilizia* e della *Sottozona G3 - Verde privato*, posta a corona della prima, così come riportato nella scheda dell'osservazione (Codice 056035 P03d) e la conseguente riclassificazione a *Sottozona E4 – Agricola vincolata contigua*.

REGIONE LAZIO

Si prescrive inoltre, l'ablazione delle Sottozone C5/1a e C5/1b destinate ad insediamenti residenziali turistici, la *Sottozona G2 – Verde privato* e la *Sottozona F2 – Servizi generali privati*, e la loro riclassificazione a *Sottozona E4 – Agricolo vincolata contigua*. Ancorché esterna al perimetro della Zona C2 di P.T.P. e non accolta dalla D.C.R. 41/2007, ma classificata dal P.T.P.R. come categoria di Paesaggio degli insediamenti urbani, non si prescrive lo stralcio della Sottozona B5e, in quanto nucleo urbano consolidato, interamente edificato e, per come riportato nella parte descrittiva delle N.T.A. della Variante Generale, semmai bisognevole di interventi di risanamento e riqualificazione attraverso Piani di Recupero (Artt. 27 e 28 della L. 457/78).

- Riguardo all'ambito di Marina di Pescia Romana (TAV. 8 B2) di prescrive l'ablazione della *Sottozona C5/1c*, posta fra le due lottizzazioni realizzate in località Costa Selvaggia, e la sua riclassificazione a *Sottozona E4 – Agricola vincolata contigua*;
- si ritiene, infine, opportuno prescrivere la lieve modifica in arretramento della linea di perimetrazione della zona C2 del PTP, erroneamente posta sul fronte mare di Montalto Marina;
- le altre zone di espansione edilizia, per morfologia dei siti, e collegamenti, presentano caratteristiche idonee alla loro utilizzazione residenziale nei limiti degli indici e dei parametri proposti dalla normativa che la disciplina.

8. Per quanto riguarda le zone D destinate ad Attività produttive, le previsioni contenute nella variante generale, possono ritenersi in linea di massima accettabili come pure per quanto riguarda le zone a servizi – *Zona F – Attrezzature ed Impianti di interesse generale pubblici e privati* e la *Zona G – Verde pubblico e privato*, che si reputano ammissibili per individuazione, ubicazione e normativa. Al riguardo, corre l'obbligo segnalare la presenza di aree boscate di pino marittimo classificate dalla Variante Generale come *Sottozone G1 – Verde pubblico*, che assimilabili in tutto e per tutto alle "Zone boscate vincolate" (Art.10, comma 8.1, della LR. n.24/98), non possono concorrere ai fini del calcolo degli standard urbanistici, ma possono solo contribuire alla formazione di aree verdi, comunque a tal fine utilizzate, anche con interventi minimi per realizzare aree di sosta, percorsi pedonali e ciclabili, aree gioco, ecc., come peraltro già riportato alla lettera a) della sottozona G1.
In relazione alla *Sottozona F4 – Complessi ricettivi campeggistici* l'Amministrazione Comunale dovrà verificare ed eventualmente riperimetrare i confini di tali attività effettivamente esistenti e funzionanti con regolare autorizzazione.

9. La Zona Agricola distinta nelle Sottozone E1, E2, E3 ed E4, risulta disciplinata da una normativa ben articolata e atta a tutelare le prerogativa paesaggistiche/ambientali ed archeologiche.

10. Il Testo delle Norme Tecniche di Attuazione, redatto con particolare dovizia di riferimenti legislativi, risulta articolato correttamente.

Questo Comitato Regionale per il Territorio, ai fini di una più adeguata ed organica disciplina degli interventi urbanistico-edilizi, anche in considerazione di quanto già espresso nelle relazioni istruttorie, ritiene opportuno inserire le seguenti ulteriori modifiche e integrazioni oltre a quelle introdotte in accoglimento delle osservazioni e alle prescrizioni di ablazione dei precedenti considerato.

REGIONE LAZIO

Modifiche alle Norme Tecniche di Attuazione

- Viene stralciato dall'articolato delle Norme Tecniche di Attuazione della Variante Generale al P.R.G., l'art.*2bis - Compensazioni*, inserito quale proposta d'ufficio al fine di compensare le cubature stralciate per i sopravvenuti vincoli paesaggistici e oggetto di successiva presa d'atto da parte del Comune di Montalto di Castro con D.C.C. n. 51 del 28/11/2014, riconducendo, quindi, l'articolato tecnico a quanto adottato con la D.C.C. n.40/2009.
- All'art. 11 – Zona A al secondo comma la parte del testo che va dopo "si riserva" va sostituita da "alla predisposizione dello strumento urbanistico attuativo di iniziativa comunale, nel rispetto di quanto stabilito dalla linee guida che il PTPG della Provincia di Viterbo fissa per i Centri Storici negli "Indirizzi per la pianificazione urbanistica comunale" Parte IV – Paragrafo 3.4.IV.01 e della disciplina dettata dal PTRP adottato (Artt. 29 e 43 delle NTA)". Al terzo comma va stralciata dopo la parola "approvazione" la parola "definitiva".
- All'art. 23 in dipendenza di quanto riportato nei precedenti considerato si prescrive lo stralcio della sottozona C5/1 destinata agli insediamenti residenziali turistici e della norma relativa, come pure della sottozona C7, destinata ad attrezzature turistiche ricettive.

Osservazioni

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

a) in conformità alle controdeduzioni comunali, si esprime concorde avviso per l'accoglimento delle osservazioni individuate dai seguenti numeri: 1, 2,11, 15, 17, 19, 22, 23, 25, 26, 28, 29, 33, e 36;

b) in conformità alle controdeduzioni comunali, si esprime concorde avviso, con l'esclusione della richiesta integrativa all'art.12 perché ritenuta pleonastica, per l'accoglimento delle osservazioni individuate dai seguenti numeri: 4, 5, 6, 7, 8, 18, 20, 46, 48, 49, 51, 52 e 55;

c) in conformità alle controdeduzioni comunali si esprime concorde avviso nell'accogliere parzialmente le osservazioni individuate con i numeri: 13, 14, 24, 41, 42 e 43;

d) in conformità alle controdeduzioni comunali si esprime concorde avviso nell'accogliere con prescrizioni specifiche le osservazioni individuate con i seguenti numeri: 16, 21, 38, 39 e 40;

e) in conformità alle controdeduzioni comunali si esprime concorde avviso nel respingere le osservazioni individuate con i seguenti numeri: 3, 9, 10, 32, 34, 44, 47, 50, 53 e 54;

f) per quanto riguarda l'osservazione individuata con il n. 12, il comune nell'accogliere l'istanza ha omesso di fissarne le modalità e per tale ragione appare indispensabile proporre un testo per ciò che riguarda la possibilità richiesta che è stato inserito nell'art. 2 – Modalità di attuazione del Piano;

g) non si dà luogo a provvedere per quelle osservazioni che, in tutto o in parte, siano riconducibili alle zone di previsione del piano o a parti di esse che sono state stralciate sulla base del considerato della presente istruttoria come la n.27, 31, 43 e 45;

REGIONE LAZIO

h) viene accolta l'osservazione dei Signori Graziani Maria Luisa, Italo e Fabrizio presentata fuori termine e trasmessa direttamente all'Assessorato Urbanistica con nota del 27/09/2010, sulla cui decisione il Comune avrà cura di formulare le proprie valutazioni in sede di controdeduzione;

i) contrariamente alle decisioni comunali di respingono le osservazioni individuate con i numeri 30, 35 e 37.

CONSIDERATO inoltre che

Con nota D.C.C. n.23 del 11/07/2013 l'Amministrazione Comunale ha adottato la Variante normativa avente ad oggetto "Piano regolatore generale – adozione variante normativa Zone artigianali. Provvedimenti".

Tale variante, da come si evince dagli atti trasmessi, si è resa necessaria in ossequio al principio enunciato dalla L. 22 dicembre 2011 n°214 in merito alla liberalizzazione delle attività commerciali nonché per rispondere a un'esigenza dettata dall'andamento del mercato economico.

Dal punto di vista prettamente tecnico la variante riguarda la Sottozona D1 di Variante Generale corrispondente alla Zona O di P.R.G. vigente in località Pescia Romana e la Sottozona, già D1, ora D5 da proposta di Variante Generale in località Arcipretura; tale variante consiste nel permettere le attività commerciali, oltre ai beni di produzione propria dell'attività artigianale, anche ai prodotti affini o complementari e rimodulare indici e parametri urbanistici così come dettagliatamente riportati nella D.C.C. n.23/2013 e che così si riassumono:

Indice massimo di copertura	2/3	della ST
Altezza massima	10,00	ml
Distanza dai confini	10,00	ml
Distanza dalle strade	10,00	ml
Lotto minimo	2.000	mq
Alloggi per guardiania	95,00	mq/lotto

Al riguardo si ritiene condivisibile quanto adottato dal Comune specificando, per la sola Sottozona D1 in località Arcipretura, che risulta da oggi pressoché completata, il mantenimento dei distacchi (pari a ml 6,00) così come previsti dalla D.G.R. n°491 del 11/07/2008 di approvazione, mentre per le restanti Sottozone D1 saranno pienamente operanti i parametri sopra indicati e adottati con D.C.C. n.23/2013.

In merito alla previsione di localizzazione del porto turistico si evidenzia che è stata attivata, ai sensi della L. n.509/1997, la procedura di Conferenza di Servizi ai sensi dell'art.14bis della L. n.241/90 per la realizzazione del Porto Turistico in località Cala di Vulci. Si propone, pertanto, che la localizzazione riportata sugli elaborati progettuali della Variante Generale possa essere considerata come indicativa. A tal fine **l'area dovrà assumere la destinazione agricola** come le contermini ferme restando le decisioni assunte all'esito dell'osservazione ai sensi dell'art.23 della L.R. n.24/98 che recita *"per quanto riguarda il porto si rimanda al punto 4° dei criteri di valutazione delle proposte comunali, rinviando a quanto consentito dagli art.5 e 7 della L.R.24/98, a condizione che sia inserito nella pianificazione portuale ai sensi della legge di settore, subordinato a programma integrato sul paesaggio (art.31bis L.R.24/98) corredato di VIA"* come peraltro già specificato nel verbale della C.d.S. del 2 luglio 2014.

Relativamente al tracciato del c.d. corridoio tirrenico si prende atto dell'elaborato integrativo predisposto dall'Amministrazione Comunale e dal quale si rileva una parziale interferenza con le

REGIONE LAZIO

previsioni urbanistiche in argomento interessanti esclusivamente limitate aree coincidenti con gli svincoli autostradali. Resta inteso che il corridoio tirrenico è un'opera di interesse nazionale e che, pertanto, deve essere considerata come prevalente sulle destinazioni urbanistiche vigenti o adottate.

Tutto ciò premesso e considerato, il Comitato Regionale per il Territorio esprime il seguente

PARERE

- che la Variante Generale al PRG del Comune di Montalto di Castro (VT) adottata prima con D.C.C. n.75 del 28/11/1997 e successivamente con D.C.C. n.40 del 19/05/2009 e denominata "Revisione e aggiornamento della Variante Generale al P.R.G. vigente"

SIA MERITEVOLE DI APPROVAZIONE

con le modifiche e prescrizioni sopra riportate da introdursi d'ufficio ai sensi **dell'art. 3 della legge n.765/67;**

- che la Variante normativa al PRG del Comune di Montalto di Castro (VT) adottata con D.C.C. n.23 del 11/07/2013 avente ad oggetto "Piano regolatore generale – adozione variante normativa Zone artigianali. Provvedimenti"

SIA MERITEVOLE DI APPROVAZIONE

con le modifiche e prescrizioni sopra riportate da introdursi d'ufficio ai sensi **dell'art. 3 della legge n.765/67;**

- che per le osservazioni presentate si possa procedere come sopra riportato;
- che debba intendersi comunque fatto salvo tutto quanto stabilito da strumenti urbanistici e paesistici sovraordinati;
- che debbano intendersi fatte salve le limitazioni edificatorie di cui alla L.R. n.1/86;
- che gli edifici riportati nelle tavole della Variante Generale al P.R.G. ed inclusi nelle zonizzazioni, non possano essere trasformati o subire interventi ove non si dimostri la legittimità della costruzione o la legittimazione ottenuta mediante condono edilizio definito ai sensi della legislazione vigente;

Si ritiene di non adempiere a quanto richiamato dalla D.C.C. n.4 del 12/02/2015, in quanto non di competenza e si invita l'Amministrazione Comunale ad aggiornare le tavole di P.R.G., con le Varianti approvate al Piano adottato, intervenute dopo la D.C.C. n.40 del 19/05/2009.

Il Segretario del C.R.p.T.
f.to (Stefano MEROLA)

Il Presidente del C.R.p.T.
f.to (Manuela MANETTI)

REGIONE LAZIO

Direzione Regionale Territorio Urbanistica e Mobilità
Comitato Regionale per il Territorio

COMITATO REGIONALE PER IL TERRITORIO **ALLEGATO B**
Voto n. 254 del 05 ottobre 2017

Relatore
Arch. Maria Luisa Salvatori

OGGETTO: Comune di Montalto di Castro (VT)

D.C.C. n. 40 del 19/05/2009
Variante Generale al Piano Regolatore denominata "Revisione e aggiornamento della Variante Generale al P.R.G. vigente".
D.C.C. n. 23 del 11/07/2013
Variante normativa alle NTA del P.R.G. avente ad oggetto "Piano Regolatore Generale – adozione variante normativa Zone artigianali. Provvedimenti".
Deliberazione del Consiglio Comunale n. 9 del 14/02/2016 di Controdeduzioni al Voto n. 222/1 del 02/07/2015.
Deliberazione di Consiglio Comunale n. 63 del 29/07/2017
"Riscontro nota Regione Lazio Prot. comunale n. 6544 del 15/03/2017 avente ad oggetto: "Variante Generale al PRG – Richiesta chiarimenti" - Provvedimenti
Legge 1150/42.

IL COMITATO

PREMESSO

che con il voto espresso dal Comitato Regionale per il Territorio n. 222/1 nel luglio del 2015, è emerso che ai fini della conclusione dell'iter di approvazione, l'Amministrazione comunale avrebbe dovuto definire determinati parametri e chiarire alcuni aspetti legati alla delibera di controdeduzione al fine di procedere al supplemento di istruttoria; si chiedeva inoltre al Comune di indicare quali indici dovessero essere attribuiti in relazione all'accoglimento dell'osservazione n. 12;

che con Delibera n. 9 del 14/02/2016 l'Amministrazione comunale ha controdedotto al voto del CRpT n. 222/1 del 2015 trasmettendo altresì, con nota prot. n. 18656 del 21/07/2016 ulteriori chiarimenti in merito a quanto fatto emergere relativamente all'osservazione n. 12; in particolare, in linea con quanto approvato di concerto con il CRpT, la stessa Amministrazione ha ritenuto che l'art. 2 delle NTA del PRG potesse essere integrato con il seguente periodo:

> *(.....) Viene riconosciuta una premialità nella quantità di 0,7 mc/mq di superficie di area ceduta dall'Ente per la realizzazione di opere di interesse generale. E' consentito traslare la volumetria anche in altra area purchè solo a destinazione residenziale e a basso indice fondiario (non superiore a 1 mc/mq) e fermi rimanendo i limiti derivanti dai parametri edilizi. La traslazione dovrà essere richiesta al momento della domanda e sarà oggetto di convenzione nell'ambito del piano attuativo che determinerà l'assetto della proposta (...);*

che nella seduta n. 247 del 19/01/2017 del CRpT è stata esaminata la Delibera di Consiglio Comunale n. 9/2016 di controdeduzione al voto n. 222/1 del 2015 e l'ulteriore nota integrativa, relativa all'osservazione n. 12; dalla discussione è emersa la necessità di un supplemento di istruttoria da condurre all'esito dei chiarimenti legati alla definizione di alcuni parametri ed aspetti connessi alla Delibera di controdeduzioni ed alla successiva nota comunale n. 18656 del 2016;

che l'Ufficio, come supplemento di istruttoria, ha chiesto all'Amministrazione comunale, con nota prot. n. 135570 del 15.03.2017, di chiarire alcuni aspetti, di seguito riportati:

- *Si chiede di conoscere le ragioni che hanno indotto l'Amministrazione a stabilire il parametro di 0,7 mc/mq o se sono solamente derivanti dall'accoglimento di un'osservazione. Si chiede inoltre di esplicitare se il meccanismo di cessione e relativa premialità sia da considerare limitato alle sole aree di proprietà del ricorrente (osservazione n. 12) o, viceversa, sia da estendere a tutte le aree a standard della variante generale al P.R.G.*
- *L'Amministrazione Comunale deve precisare ed eventualmente individuare la localizzazione delle volumetrie che deriveranno dall'applicazione della presente norma, c.d. "aree di atterraggio", al fine di rendere controllabili i pesi dello strumento urbanistico.*
- *Si rileva che il parametro proposto assume un valore economico diverso a seconda delle caratteristiche dell'ambito territoriale in cui si colloca; l'Amministrazione Comunale potrà determinare un principio che regoli tale fattispecie.*
- *La volumetria che sarà attribuita al privato a seguito della cessione di aree all'Amministrazione, si traduce in un incremento del numero degli abitanti insediabili e pertanto determina essa stessa un aumento del fabbisogno di aree da destinare a standard. Si chiedono chiarimenti in ordine alla modalità attraverso le quali tali aree saranno cedute/reperite e se tale possibilità sia applicabile soltanto laddove sussistano tutti i presupposti per la realizzazione dell'opera pubblica.*
- *Si chiede, inoltre, di conoscere se l'iniziativa della cessione delle aree a standard sia da considerare in capo ai soggetti privati o, viceversa, sia da attribuire all'Amministrazione Comunale; in quest'ultimo caso si chiede di conoscere con quali modalità l'Amministrazione Comunale procede alla richiesta di tale cessione e se tale modalità prevede anche una tempistica.*
- *Sarebbe auspicabile, al fine di meglio comprendere la portata del principio in argomento, che l'Amministrazione Comunale produca una cartografia dove evidenziare le aree a standard in questione.*
- *L'Amministrazione Comunale dovrà chiarire l'improponibilità del principio in argomento ai titolari di aree stralciate per incompatibilità con il P.T.P.R., qualora le stesse fossero state destinate a standard dallo strumento urbanistico.*

CONSIDERATO

che a seguito di questa richiesta, il Comune di Montalto di Castro con Delibera n. 63 del 29.07.2017 ha disposto il respingimento dell'osservazione n. 12 al PRG presentata dalla Soc. Titre/Comuzzi Alice, a modifica della delibera di C.C. n. 55 del 15/09/2009, rilevando che l'accoglimento di quella Osservazione avrebbe comportato difficoltà interpretative che avrebbero potuto aprire la strada a contenziosi; infatti nel dispositivo che respinge l'Osservazione si dice: *"Estrema complessità della norma, potenziale fonte di contenziosi amministrativi con aggravio di spese per la Pubblica Amministrazione; osservazioni e rilievi da parte del C. R. p. T. in ordine all'impossibilità di indennizzare la decurtazione di valore di aree a seguito dell'imposizione di vincoli sovraordinati (P.T.P.R.)";*

che questa decisione dell'Amministrazione Comunale non comporta ricadute su tutta la struttura della Variante Generale, si prende atto della Delibera n. 63 del 29.07.2017 stralciando l'osservazione dal precedente pronunciamento del Comitato.

Tutto ciò premesso e considerato, il Comitato Regionale per il Territorio esprime il seguente

PARERE

Che la variante generale del PRG del Comune di Montalto di Castro (VT) adottata con DCC n. 75/1997 e successiva D.C.C. n. 40/2009, **sia meritevole di approvazione**, con le modifiche introdotte dal Voto del CRpT n. 222/1 del 2015, e con l'ulteriore modifica derivante dal respingimento dell'osservazione n. 12, disposto con D.C.C. n. 63 del 2017.

VOTO

Pertanto si conferma il contenuto del voto n. 222/1 del 02.07.2015 con l'ulteriore modifica del respingimento dell'Osservazione n. 12 disposto con D.C.C. n. 63 del 2017.

Il Segretario del C.R.p.T.
f.to Dott.ssa Maria Paola Farina

Il Vicepresidente
f.to Arch. Maria Luisa Salvatori