

Comune di Vejano  
Provincia di Viterbo  
Regione Lazio

---

**P.U.C.G.**  
**Piano Urbanistico**  
**Comunale Generale**

L. 1150/'42 "Legge urbanistica" e succ. integr.  
L.R. 38/'99 "Norme sul governo del territorio"

Tecnico incaricato:

Arch. Vittorio Minio Paluello

Oggetto :

**RELAZIONE TECNICA**

Conferenza di Copianificazione 09/09/2019 (L.R. 38/99, art.33 co.5)

Versione finale del PUCG modificata/integrata (L.R. 38/99, art.33 co.8)

Elaborato :

**01**

Adozione del :

D.C.C. n.26 del 20/09/2010

Il Sindaco :

Teresa Pasquali

Il Responsabile Tecnico comunale :

Arch. Pierpaolo Frontoni

Data :

Settembre 2019

**Comune di Vejano (Vt)**

**P.U.C.G.**

**Piano Urbanistico Comunale Generale**

*L. 1150/42 “Legge Urbanistica”.*

*L.R. 38/99 “Norme sul Governo del Territorio”*

**RELAZIONE TECNICA**

TECNICO INCARICATO:

Arch. Vittorio Minio Paluello

## Sommario

<b>1 - INTRODUZIONE.....</b>	<b>3</b>
<b>2 - IL PERCORSO DI FORMAZIONE.....</b>	<b>4</b>
2.1 - LE PREMESSE.....	4
2.2 - IL NUOVO PERCORSO E RELATIVO INCARICO E DEFINIZIONE DELL'INDIRIZZO .....	4
2.2.1 - <i>DOCUMENTO PRELIMINARE DI INDIRIZZO</i> .....	5
2.3 - LA CONSULATAZIONE .....	10
2.3.1 - <i>Procedimento di consultazione</i> .....	10
2.3.2 - <i>La proposta accolta dalla Giunta Comunale</i> .....	11
2.3.3 - <i>Conclusioni</i> .....	13
<b>3 - INQUADRAMENTO TERRITORIALE.....</b>	<b>14</b>
3.1 - GENERALITÀ.....	14
3.2 - RAPPORTI CON IL PTPR.....	14
3.3 - ASSETTO DEL TERRITORIO COMUNALE.....	16
3.3.1 - <i>Il PRG vigente</i> .....	16
3.3.2 - <i>Il PTPG</i> .....	16
3.3.3 - <i>Il PTPR</i> .....	18
3.3.4 - <i>S.I.C. , Z.P.S. e Aree Protette</i> .....	19
<b>4 - ELEMENTI METODOLOGICI .....</b>	<b>20</b>
4.1 - INTRODUZIONE .....	20
4.2 - CONTENUTI DELL'ELABORAZIONE .....	20
4.3 - STRUTTURA DEL PIANO AI SENSI DELLA L.R.38/99 .....	21
4.3.1 - <i>Le disposizioni strutturali</i> .....	21
4.3.2 - <i>Le disposizioni programmatiche</i> .....	22
4.4 - LA SCELTA DELLE OPZIONI COMPENSATIVE.....	24
4.4.1 - <i>Art. 18 l.r. 21/2009</i> .....	24
4.4.2 - <i>Rinnovo urbanistico riqualificazione e miglioramento della qualità ambientale degli insediamenti</i> .....	24
<b>5 - DISPOSIZIONI STRUTTURALI .....</b>	<b>27</b>
5.1 - CONTENUTI.....	27
5.2 - LE DISPOSIZIONI STRUTTURALI.....	27
5.2.1 - <i>Trasformazioni strategiche</i> .....	27
5.2.2 - <i>Tutela dell'integrità fisica e dell'identità culturale del territorio comunale</i> .....	29
5.3 - TERRITORIO URBANIZZATO - TRASFORMAZIONI E UTILIZZAZIONI.....	30
<b>6 - DISPOSIZIONI PROGRAMMATICHE.....</b>	<b>32</b>
6.1 - SPECIFICAZIONI DISPOSIZIONI STRUTTURALI .....	32
6.1.1 - <i>Zona A - Aree edificate e limitrofe di interesse storico e paesaggistico</i> .....	32
6.1.2 - <i>Zona B - Aree edificate e limitrofe</i> .....	33
6.1.3 - <i>Zona C - Aree per la realizzazione di nuovi complessi insediativi, a prevalente destinazione residenziale</i> .....	34
6.1.4 - <i>AMBITI di pianificazione attuativa integrata</i> .....	35
6.1.5 - <i>Zona D - Aree per attività produttive</i> .....	37
6.1.6 - <i>Zona S - Aree di completamento e recupero a normativa specifica</i> .....	38
6.1.7 - <i>Zona T - Aree di sviluppo di complessi di tipo turistico</i> .....	39
6.2 - TERRITORIO NON URBANIZZATO - TRASFORMAZIONI E UTILIZZAZIONI.....	40
6.2.1 - <i>Zona E - Aree a destinazione agricola</i> .....	40
6.2.2 - <i>Zona T - Aree di sviluppo di complessi di tipo turistico</i> .....	41
6.3 - COMPONENTI SISTEMICHE - TRASFORMAZIONI E UTILIZZAZIONI.....	42
6.3.1 - <i>Il Sistema del verde</i> .....	42
6.3.2 - <i>Il Sistema dei servizi e delle attrezzature di interesse collettivo</i> .....	43
6.3.3 - <i>Il Sistema della mobilità</i> .....	44
6.4 - FORMAZIONE DEI PUOC.....	45
<b>7 - ELABORATI DEL PIANO.....</b>	<b>46</b>
<b>8 - ESPOSIZIONE DATI SINTETIZZATE IN TABELLE.....</b>	<b>48</b>
<b>9 - ALLEGATI GRAFICI .....</b>	<b>48</b>

## **1 - INTRODUZIONE**

La storia urbanistica del comune di Vejano, quale analisi delle successive stesure o tentativi di stesura di strumenti tecnico-politici di controllo e regolazione delle attività di trasformazione del territorio comunale, considerata la modesta dimensione, di circa 44 kmq e di popolazione inferiore a 3.000 abitanti, risulta piuttosto articolata e complessa, anche se a causa della localizzazione e delle caratteristiche fisiche e funzionali del proprio territorio gli interessi in campo e pertanto la spinta prodotta dalla crescita edilizia non è mai stata dirompente come testimonia la scarsa rilevanza dei fenomeni di abusivismo.

La definizione del P.R.G. di Vejano, tuttora vigente, si è svolta alla fine degli anni '70 con l'adozione in Consiglio Comunale del 4 marzo 1977, delibera n°16, approvato attraverso Delibera di Giunta Regionale n 5323 del 13 ottobre 1980. Lo strumento generale vigente, nonché la relativa pianificazione attuativa, appaiono obsolete, comprensive di previsioni infrastrutturali mai attuate: praticamente inattuabili in termini di sostenibilità ambientale, zone di espansione sostanzialmente sature, altre con parametri urbanistici non consoni alle possibilità di sviluppo.

Tale situazione ha portato l'Amministrazione Comunale (A.C.) a sviluppare da diversi anni l'ipotesi di una revisione del P.R.G.; l'occasione dell'adozione del Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR.) e dell'approvazione del Piano Territoriale Provinciale Generale della provincia di Viterbo (PTPG.), hanno fatto determinare l'A.C. nel 2008 nell'intraprendere un percorso conclusivo di elaborazione da condurre ai sensi della legge regionale 22.12.1999, n. 38 – Norme sul Governo del territorio, per dotarsi del PUCG: lo strumento di pianificazione generale previsto dalla detta legge regionale.

Questo percorso di pianificazione, iniziato con la predisposizione e determinazione in Consiglio Comunale sulle osservazioni al PTPR, segnato da due significativi momenti del processo di formazione: l'adozione in Consiglio Comunale del Documento Preliminare di Indirizzo e la conclusione della Conferenza di Pianificazione, svoltasi con la partecipazione della Regione e della Provincia ed eseguita la fase di consultazione, giunge al termine del processo di formazione in Comune con l'adozione della stesura dello strumento generale di cui il presente elaborato è parte integrante. La presente Relazione propone una esposizione della vicenda della formazione del Piano Urbanistico Comunale Generale, l'esplicitazione dei principi e degli obiettivi che lo informano e una disamina motivazionale dei contenuti

---

## **2 - IL PERCOSO DI FORMAZIONE**

### **2.1 - Le premesse**

L'approvazione del PRG dell'1980 aveva portato l'assetto urbanistico del territorio comunale di Vejano, con particolare riferimento al centro abitato, ad una situazione di riconoscimento dello stato di fatto del parzialmente urbanizzato che aveva a quel punto interessato gran parte dell'altipiano di cui il centro storico costituisce l'estremità meridionale affacciata sulle forre del Mignone e dei suoi affluenti, e quindi alla comprensibile definizione di una nuova direttrice di sviluppo sul crinale della Vignarella.

L'attuazione del Piano ha seguito vicende alterne attraverso strumenti di varia natura anche precedenti al PRG. Si rileva attraverso l'analisi della realtà dell'urbanizzazione riscontrabile in loco e dalla documentazione presente in Comune una costante difficoltà nel portare avanti tale attuazione, in particolare in ordine a definizione, reperimento di aree e realizzazione di viabilità pubblica e standard urbanistici.

Rilevando che le potenzialità insediative vigenti erano in via di completamento e che le residue presentavano difficoltà di attuazione, l'Amministrazione Comunale procedeva, sul finire degli anni '90, all'affidamento di un incarico per determinare una Variante Generale; attraverso questa fu condotta una lunga fase elaborativa nella quale venivano determinate le principali linee di sviluppo della Variante: conferma dell'asse della Vignarella, anche perché ormai interessato in testata da una zona PEEP in gran parte realizzata, definizione di una conclusione con funzione di ricucitura e completamento dell'agglomerato principale posto sull'altipiano a nord con l'inserimento di ampie aree a servizi risultate insufficienti, la determinazione di una area distaccata sulle pendici del rilievo collinare del "Monte dell'Impresa" teso a regolare un ambito compromesso dall'edificazione in zona agricola in zona prossima comunque al centro abitato.

### **2.2 - Il nuovo percorso e relativo incarico e definizione dell'indirizzo**

Seguito all'accennata definizione delle osservazioni al PTRPR in Consiglio Comunale, sia per quanto concerne la valutazione delle osservazioni pervenute in Comune che per quelle di interesse dell'Amministrazione è stato affidato incarico allo scrivente, seguito ad apposito bando, previa determinazione n°212 del responsabile dell'area tecnica, in data 29 agosto 2008, con convenzione rep. N. 451 del 17 settembre 2008 (*incarico di redigere, ai sensi della legge regionale 22 dicembre 1999, n°38 "Norme sul governo del territorio", il*

---

---

*nuovo strumento di pianificazione generale comunale*). L'A.C. consegnava l'elaborazione svolta fino a quel momento esprimendo la volontà di confermare le linee di indirizzo precedentemente definite salvo la rivisitazione dell'intera elaborazione con la precipua finalità di un'attuazione per quanto possibile semplificata ma anche con l'intenzione di facilitare la formazione delle aree a servizi attraverso idonei strumenti.

In questo quadro fu inoltre confermato che sono da considerarsi esaurite le potenzialità edificatorie effettive in quanto tutte le aree previste per l'evoluzione degli insediamenti sono sature, a meno del settore occidentale della Vignarella per il quale invece la strumentazione vigente appare inadatta allo specifica struttura fondiaria e quindi sostanzialmente inattuabile.

## **2. 2.1 - DOCUMENTO PRELIMINARE DI INDIRIZZO**

Veniva quindi redatto di concerto con l'Amministrazione Comunale, il Documento Preliminare di Indirizzo per la finalità di procedere alla conferenza di pianificazione con gli enti territoriali sovrordinati. Si riporta in sintesi quanto stabilito in tal sede.

### **2. 2.1 - 1 PRESUPPOSTI**

Lo scopo dei documenti prodotti nella fase dell'Indirizzo corrisponde pertanto a quanto l'art. 32 della l.r. 38/99 prevede affinché si avvii il processo di formazione:

- la relazione sulle linee di sviluppo storico delle trasformazioni del territorio comunale ed il loro rapporto con gli strumenti di pianificazione comunale;
- la descrizione territoriale ed ambientale, costituita da analisi conoscitive estese all'intero territorio comunale;
- la quantificazione del patrimonio edilizio esistente, ivi compresa la suddivisione tra edilizia legale ed abusiva;
- la relazione sull'evoluzione storica e sulla struttura della popolazione residente;
- la definizione e quantificazione della struttura dei servizi pubblici esistenti;
- gli obiettivi che lo strumento urbanistico proposto intende perseguire;
- la cartografia in scala adeguata dell'assetto urbano attuale, del piano generale vigente e della sintesi della proposta di piano.

Nel caso presente, dato il lungo tempo di elaborazione preceduto con diverse modalità, sono stati raccolti in fase di Indirizzo i contenuti previsti dalla citata legge e messi a confronto con le prime ipotesi consegnate ai progettisti dall'Amministrazione. L'approvazione delle linee di

---

indirizzo da parte del Consiglio Comunale consentono di avviare la formazione del nuovo PUGC. A tal fine il Comune approva un documento preliminare di indirizzo del PUGC, al fine di acquisire il parere della Regione e della Provincia sulla compatibilità degli indirizzi del PUGC rispetto agli strumenti o agli indirizzi della pianificazione territoriale e paesistica regionali e provinciali, a mezzo di una conferenza di pianificazione con la Regione e la Provincia convocata dal Sindaco. La norma stabilisce che tale conferenza deve concludersi nel termine di trenta giorni.

### **2. 2.1 - 2 CRITICITÀ INDIVIDUATE IN SEDE DI INDIRIZZO**

Le problematiche emerse sono riassumibili in cinque punti fondamentali:

**1** - Debolezza di un quadro di riferimento a scala intercomunale e territoriale senza l'ausilio del quale si rende difficoltosa la individuazione delle linee portanti di sviluppo urbanistico e del ruolo del territorio comunale nel proprio ambito funzionale.

**2** - Distribuzione poco equilibrata della struttura insediativa intesa come complesso delle relazioni che legano la morfologia urbana alla tipologia edilizia, al sistema dei servizi ed al sistema produttivo. A questa situazione qualitativa e fisico-spaziale si aggiunge la necessità di legittimare dal punto di vista urbanistico la situazione degli agglomerati esistenti con la localizzazione di aree necessarie per il soddisfacimento degli standard.

**3** - Degrado fisico e funzionale del patrimonio edilizio storico e tradizionale riconducibile all'inadeguatezza del modello abitativo di partenza rispetto ai bisogni di spazio espressi dalle recenti istanze socio-economiche, per il quale si sta' raggiungendo un livello di abbandono tale che è minacciata la completa perdita della stessa fisionomia tipica dell'insediamento originario.

**5** - Situazione di tendenza al degrado per alcune aree agricole e per gli elementi di interesse ambientale, intesi anche come elementi protagonisti del sistema funzionale e produttivo.

### **2. 2.1 - 3 OBIETTIVI DELLA PIANIFICAZIONE - INDIRIZZI PROGRAMMATICI**

Gli obiettivi che il PUGC si propone mirano ad una riqualificazione delle componenti formali e funzionali presenti nel Comune e del suo territorio attraverso un complesso di interventi volti alla rivitalizzazione, riequilibrio e trasformazione dell'assetto urbano e territoriale.

Le azioni di piano si sono indirizzate verso quattro obiettivi che si ritengono prioritari:

**A** - Riconoscere, a livello territoriale, un quadro di riferimento specifico in grado di ricollocare il territorio comunale nelle dinamiche socio economiche in atto a scala sovracomunale e regionale. Tale quadro permetterà di individuare e collocare attività di servizi

---

e produttive di interesse sovracomunale, collegate alla auspicabile rivalorizzazione della componente primaria.

**B** - Costituire, a livello comunale, un quadro funzionale-produttivo-ambientale, che tuteli quest'ultimo aspetto e ponga le basi, attraverso la definizione degli elementi irrinunciabili della struttura urbana, per uno sviluppo ordinato dei restanti fattori.

**C** - Per quanto riguarda il sistema insediativo, il processo di riqualificazione deve essere rivolto alla individuazione delle regole insediative, per riconoscerne i valori e trarne indicazioni per gli interventi di ridefinizione. Tali interventi si traducono da un lato in aggiunte di aliquote insediative e di servizi per ricucire, sagomare, delimitare quanto già esistente al fine di segnare i confini tra le parti, tra l'edificato ed il suolo agricolo; dall'altro in operazioni di riuso dell'esistente che si riassumono in operazioni di completamento, sostituzione, ristrutturazione, risanamento, restauro, sistemazione del suolo, spesso contestualmente necessari, per un intervento nel tessuto consolidato che ne interpreti la logica. Tutto ciò prestando particolare attenzione alla individuazione degli spazi d'uso pubblico.

**D** - Per quanto riguarda il centro storico, il progetto di piano promuove la sua riqualificazione, partendo dal suo valore culturale come punto singolare dell'intero territorio; come luogo riconoscibile, diverso da tutto quanto di urbanizzato lo circonda.

#### **2.2.1 - 4 ANALISI DELLE ELABORAZIONI IN ESSERE**

L'analisi del materiale consegnato dall'Amministrazione Comunale in sede di incarico e quanto emerso nelle riunioni di lavoro, in ordine alla pianificazione in essere e al materiale disponibile a evidenziato le seguenti problematiche.

La cartografia catastale informatica consegnata riporta considerevoli lacune presumibilmente afferenti al ritardo degli uffici preposti nell'aggiornamento dei dati di frazionamento. Si farà fronte a tale situazione aggiornando le cartografie in base a quanto presente in Comune. In ogni caso appare opportuno che la tavola fondamentale di zonizzazione di P.U.C.G. sia redatta sulla base cartografica della recente C.T.R. Lazio scala 1:5000.

Totale mancanza, nel quadro elaborativo consegnato, di elementi analitici riguardanti ambiente, demografia, elementi storici, vulnerabilità, ecc. e di elementi normativi di base ai quali si da completezza attraverso l'elaborazione.

L'elaborazione zonizzativa preliminare consegnata dall'A.C: in sede di incarico è stata in primo luogo depurata da palesi incongruenze con lo stato di fatto e successivamente integrata attraverso valutazioni tecniche integrative.

---

Pertanto, prendendo atto che è pervenuta in Comune la Carta Tecnica Regionale (C.T.R.) scala 1/5000 della Regione Lazio, volo 2003, anche in ordine al primo punto, si chiarisce che fin dalla presente fase si produce l'elaborazione su una base integrata nella quale sono sovrapposti il mosaico dei fogli catastali e la C.T.R. Lazio 1/5000.

### **2. 2.1 - 5 LE PRIME SCELTE STRATEGICHE**

Alla luce di quanto analizzato si è stabilito in accordo con l'Amministrazione di porre particolare attenzione ai seguenti punti espressi in sintesi:

- Sviluppo prevalente organico con la crescita storica del centro abitato
- Struttura della viabilità da portare a sistema in quanto appare meno interconnessa di quella dello stesso vigente P.R.G. ;
- Dimensionamento corretto e comunque a norma dei nuovi assi viari apparentemente in prima istanza insufficiente;
- Individuazione nuova zona produttiva;
- Necessità di una valutazione puntuale della dotazione di spazi pubblici nel centro abitato e ai suoi contorni.
- Sviluppo della vocazione residenziale/turistico-residenziale.

### **2. 2.1 - 6 ELEMENTI SPECIFICI E NODALI**

Nel corso delle riunioni avvenute con l'Amministrazione sono emersi alcuni elementi nodali sul quale operare scelte specifiche, ove possibile immediatamente attuative.

A -Revisione dell'ambito di trasformazione fronteggiante il cimitero, confermando l'esigenza di reperimento di are per servizi pubblici e mirata al recupero del casale esistente, valutando l'ipotesi di meccanismi premiali riferiti a tali obiettivi, i quali costituiscono un'opportunità di rilievo per le politiche dell'amministrazione.

B - Individuazione meccanismo attuativo diretto finalizzato al completamento della viabilità e alla realizzazione parziale degli spazi e delle infrastrutture pubblici del P.P. : "l'Impresa" a fronte di riconoscimento di potenzialità edificatorie residuali. Le soluzioni proposte prevedranno una specifica normativa ed una planimetria di dettaglio, scala 1/1000, nella quale siano espressamente determinati gli spazi pubblici da cedere, quelli da realizzare, le volumetrie consentite a fronte di tali cessioni/realizzazioni. In tal modo potrà attuarsi l'intervento in modo diretto attraverso la redazione di un planovolumetrico e la sottoscrizione di una convenzione.

---

C - Via IV novembre, rilevata la necessità di consentire alcuni riallineamenti/completamenti di lotti o parti di lotti, in adeguamento del P.P. vigente da risolvere a livello normativo.

D - Testata via del Fontanone – vedi punto precedente.

E - Via croce- Precisazione area pubblica del campo sportivo, e presistenze residenziali ricadenti palesemente in zona B.

F - Precisare il confine di zona B3 ad Est dell'abitato.

G - Testata Via Scavignano - vedi punti E/F.

H - Verifica zona B in prossimità di piazza del Bagnolo e sul Retro di Piazza Bagnolo Individuazione meccanismo attuativo anche diretto finalizzato al completamento della viabilità e alla realizzazione parziale degli spazi e infrastrutture pubblici del P.P. "l'Impresa" a fronte di potenzialità edificatorie di P.P. Le soluzioni proposte prevedranno una specifica normativa ed una planimetria urbanistica di dettaglio, scala 1/1000, nella quale siano espressamente determinati gli spazi pubblici da cedere, quelli da realizzare, le volumetrie consentite a fronte di tali cessioni/realizzazioni. In tal modo potrà attuarsi l'intervento anche in modo diretto attraverso la redazione di un planovolumetrico e la sottoscrizione di una convenzione.

I - Determinazione, in coerenza con la precedente elaborazione, di una zona turistica e parte alberghiera e zona C2. a bassa densità Monte dell'impresa con posizionamento zona alberghiera a Nord prossima all'accesso.

L - Ridefinizione zona D in coerenza con lo stato di fatto compresa inclusione fondi attività produttive esistenti, non graficizzati.

M - Determinazione zona per residenza speciale circa mq 4.000.

N - Individuazione nuova zona artigianale delle Pantane.

O - Determinazione zona servizi privati prossima al bivio di Pastinello a fronte carenza strutture di servizio privato nel settore.

P - Via degli Oleandri, verifica zona B e completamento viabilità.

Q - Completamento rete viaria via degli oleandri, traversa via della croce, via dei gelsomini., valutando minima potenzialità edificatoria premiale per i lotti interessati dall'intervento in analogia a B e C

R - ipotesi sviluppo area libera a sud ovest della zona B in prossimità dell'oggetto di H e di via XXIV maggio, finalizzata preminentemente al reperimento di aree per servizi pubblici in prossimità del centro storico.

S - Ipotesi recupero dell'ambito delle "stalle" per insediamento attività artigianali e commerciali con opportuno piano attuativo mirato a ridefinizione degli accessi, degli spazi pubblici e viari, di una parziale destinazione residenziale legata con atto d'obbligo alla destinazione produttiva ("casa e bottega").

T - Ridefinizione edificabilità, localizzazione aree pubbliche a servizi e quadro viario Vignarella e fosso del bagnolo con finalità primaria valorizzazione patrimonio pubblico.

U - Revisione normativa in ordine al Centro Storico prevedendo meccanismi di premialità per interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, pur se in stato di avanzato degrado da inquadrare eventualmente nel PP in elaborazione.

## **2. 2.1 - 7 LA CONFERENZA DI PIANIFICAZIONE**

Il Consiglio Comunale, con propria deliberazione n°36 del 7 novembre 2008, ha approvato il Documento Preliminare di Indirizzo del P.U.C.G.

Seguito ad un fase interlocutoria con la Provincia che ha portato alla precisazione dell'elaborazione di analisi, le scelte strategiche e gli obiettivi puntuali determinati con delibera di Consiglio Comunale di Indirizzo sono stati sottoposti, nelle forme di legge alla Conferenza di Pianificazione, al quale ha statuito favorevolmente sulle scelte dell'Amministrazione Comunale.

## **2. 3 - La consultazione**

### **2. 3.1 - Procedimento di consultazione**

In data 9 ottobre 2009, previo annuncio pubblico e affissione manifesti si è tenuta una seduta pubblica presso il Teatro Comunale ai fini delle consultazioni di cui all'art. 33, comma 2, della l.r. 38/99,

Nel corso della consultazione pubblica non sono emersi elementi che possano incidere sullo schema approvato con il Documento Preliminare di Indirizzo e che nella medesima sede il Sindaco ha reso pubblico un interesse dell'amministrazione a ricevere, entro il 30 di ottobre, proposte collaborative da parte di enti o cittadini, in particolare mirate allo sviluppo produttivo del territorio, ai fini della conclusione della fase di adozione;

In tal senso, perveniva una proposta della società Agri San Pietro, per un'ipotesi di sviluppo di tipo turistico residenziale in ambito rurale debitamente illustrata e documentata. Successivamente non sono pervenute altre proposte;

---

La Giunta comunale con propria delibera, considerato che la proposta della Agri San Pietro consente di prospettare favorevoli ipotesi di fruizione del territorio nonché il conseguente sviluppo produttivo e occupazionale, altresì appare non incidere sull'ipotesi di sviluppo preordinata dall'Amministrazione in quanto di limitata consistenza insediativa e autonoma rispetto al quadro di sviluppo residenziale e di servizi comunale e che la stessa proposta offre una possibilità di sinergia con il programma di sistemazione delle viabilità comunali in ambito rurale già messo in atto dall'Amministrazione Comunale, deliberava:

*- Di dichiarare conclusa la fase delle consultazioni, ai sensi dell'art.33, comma 2, della l.r. 38/99 che ha consentito alla cittadinanza di prendere conoscenza dello stato della pianificazione generale del Comune, delle risultanze della Delibera di Indirizzo e della Conferenza di Pianificazione, e di far pervenire proposte.*

*- Di riscontrare un interesse dell'Amministrazione per la proposta citata in premessa salvo la precisazione che sia prevista nel quadro della successiva pianificazione attuativa la necessità di completare le percorrenze di viabilità comunali definite dall'Amministrazione stessa.*

*Riconoscere, per i motivi indicati in premessa, l'esigenza e urgenza di pervenire all'adozione del PUCG, ai sensi dell'art. 33 della l.r. 38/99;*

*Di dare mandato al Responsabile del Servizio Urbanistica affinché comunichi al progettista del P.U.C.G. e agli altri tecnici incaricati delle elaborazioni relative al parere di cui all'art. 89 del TU edilizia DPR 380, l'esigenza di concludere nei tempi più brevi l'elaborazione, alla luce delle risultanze delle consultazioni, attraverso la trasmissione della presente delibera.*

## **2.3.2 - La proposta accolta dalla Giunta Comunale**

### **2.3.2 - 1 Sintesi Motivazioni**

Dalla relazione di proposta si desume una sintesi del quadro motivazionale:

Alla luce della situazione economica comunale e sovracomunale appare opportuno possano essere accompagnate e coadiuvate le iniziative imprenditoriali tese ad esplorare assetti produttivi innovativi. Nel caso specifico arricchendo un "prodotto" noto, quello della residenza turistica, con caratteristiche e valenze specifiche, in qualche modo pionieristiche, rispetto agli standard e criteri del settore, rinnovando quindi modalità di sfruttamento delle risorse presenti con l'auspicabile allargamento del mercato, strettamente legato alla diversificazione dell'offerta.

Appare il rilevante fattore attrattivo turistico dell'ambito territoriale in cui ricade Vejano, la notevole qualità del suo centro storico, ma anche quella delle diffuse testimonianze storico culturali:

L'intervento si pone in posizione strategica per il raggiungimento e la fruizione del patrimonio testé succintamente descritto.

L'evoluzione della domanda nel settore di riferimento, in termini qualitativi, si sviluppa a ritmi tali da trovare impreparato il quadro urbanistico ad accoglierne le necessità. Il programma in parola, nell'individuare una localizzazione strategica in termini di fruizione, viene proposto al fine che sia nota all'Amministrazione Comunale la capacità e intenzione imprenditoriale di perseguire un'iniziativa volta alla crescita dello sviluppo del turismo rurale, e quindi al rafforzamento del quadro economico.

Il caso specifico in esame propone una situazione di unicità localizzativa rilevabile già dalla sintetica esposizione degli obiettivi perseguiti, così esplicitabili: realizzare, in un ambito qualitativamente alto, in stretto contatto con gli ambiti di fruizione territoriali, una struttura policentrica a basso impatto, di alto livello qualitativo indirizzata allo sfruttamento dei prodotti tipici e innovativi dell'agricoltura locale, al miglioramento della infrastrutturazione del comprensorio di riferimento e alla definizione insediativa di un polo di residenzialità turistico - rurale .

L'intervento proposto è situato in un contesto altamente rurale altamente qualificato e di difficile accesso e fruizione, come buona parte del settore sud - ovest di Vejano.

Non è al momento stato considerato in sede di definizione dell'indirizzo di piano ciò che non preclude l'eventualità che in fase di adozione venga valutato favorevolmente dall'Amministrazione Comunale, in quanto apparentemente coerente con le sue linee di sviluppo e di indirizzo.

Il già richiamato fattore attrattivo turistico dell'ambito territoriale viene considerato elemento pregnante e determinante per la proposta, mirata a riconoscerne il valore di potenziale sviluppo proprio in quanto ambito rurale.

L'area interessata dalla proposta e tutto il settore sud ovest di Vejano sono al momento di difficile accesso e fruizione a causa di una rete comunale del tutto inadeguata alla circolazione veicolare.

### **2. 3.2 - 2 Sintesi elementi base della proposta**

**OGGETTO:** "REALIZZAZIONE SISTEMA INSEDIATIVO DI RESIDENZA TURISTICO - RURALE";

**LOCALIZZAZIONE:** Il terreno sito dell'intervento è posizionato nel quadrante sud ovest del Comune di Vejano, fra l'alta valle del Fiume Mignone e i Rilievi della Tolfa.

**CONSISTENZA:** L'ambito indicato ha una consistenza totale di oltre 524 HA, le porzioni di area interessate dall'intervento, per un totale di otto nuclei assommano a 8

HA.

**INCIDENZA DELLA PROPOSTA INSEDIATIVA:** Si evidenzia il fatto che l'insieme delle aree interessate dalla proposta insediativa rappresenta l' 1,55% del comprensorio dell'Azienda agricola di afferenza determinata come ambito e che, pertanto, tale ipotesi non compromette nessuna delle funzioni agricole dell'azienda.

La proposta insediativa, integrata tipomorfologicamente nel contesto di riferimento, prevede nuclei con fabbricati di altezza massima 7,50 m. con una superficie di intervento per ciascun borgo rurale turistico/residenziale di circa 10.000 mq; comprese le relative aree a standard ai sensi del DM 1444/68, con riferimento alle zone C in contesto rurale. (articolo 2, lettera E)

**DATI URBANISTICI:** L'assetto urbanistico proposto consiste nella localizzazione di otto borghi rurali definiti con riferimento all'art. 2, lettera E, parte seconda del DM 1444/68 pertanto zone non agricole per le quali si avranno complessivamente questi dati:

<b>Dati Generali Borghi Agricoli</b>		
Superficie territoriale	<i>mq</i>	80.000,00
it	<i>mc/mq</i>	0,40
Volume	<i>mc</i>	32.000,00
Volume ad abitante	<i>mc/ab</i>	80,00
Abit. Teorici a fini calcolo Standard	<i>n</i>	400,00
Standard ad abitante	<i>mq/ab</i>	12,00
Sup Standard Minimo DM 1444/68	<i>mq</i>	4.800,00
Sup Viabilità	<i>mq</i>	6.400,00
<b><u>Attività comuni:</u></b>		
Lotto	<i>mq</i>	9.600,00
Volume	<i>mc</i>	3.840,00
Altezza piano	<i>ml</i>	3,20
SUL	<i>mq</i>	1.200,00
<b><u>Residenziale:</u></b>		
Lotto	<i>mq</i>	59.200,00
Volume	<i>mc</i>	28.160,00
Altezza piano	<i>ml</i>	3,20
SUL	<i>mq</i>	8.800,00

### 2.3.3 - Conclusioni

Considerato il favorevole accoglimento e la rilevanza della proposta pervenuta, non tanto in termini quantitativi ma qualitativi e innovativi, la stessa è stata integrata nelle previsioni di Piano, con i correttivi vagliati dall'AC in ordine alla collaborazione per la definizione del sistema infrastrutturale rurale in fase di attuazione.

### 3 - INQUADRAMENTO TERRITORIALE.

#### 3.1 - Generalità

Il Comune di Vejano è situato nella parte più sud del territorio della provincia di Viterbo, lungo la Via Braccianese- Claudia, l'antica via Clodia, a 40 km da Viterbo e 60 Km. da Roma, confinante con Barbarano, Blera, Capranica, Bassano Romano, Oriolo romano, Canale Monteranno, Tolfa. La quota centro urbano si colloca ad una altitudine di circa 400 m.s.l.m. il territorio comunale è prevalentemente collinare.

Il Comune di Vejano stesso occupa una superficie di 44,36 Km<sup>2</sup>. Risiede nel Comune una popolazione di circa 2.400 abitanti.

Carta Tecnica Regionale 1:10.000;           sezioni 366120 - 366160 - 367090 - 367130

Tavolette I.G.M. : foglio 145.III.SO.

#### 3.2 - Rapporti con il PTPR

Per quello che riguarda la pianificazione paesistica, è già presente nel disposto normativo della L.R. 24/98, il procedimento cui fare riferimento in caso di inesatta definizione dei vincoli proposti.

*"... Art.26 Errata o incerta perimetrazione dei vincoli. 1. In caso di contrasto tra le perimetrazioni dei PTP o del PTPR e la declaratoria delle aree di notevole interesse pubblico ai sensi della l. 1497/1939, .... 2. In caso di contrasto tra le perimetrazioni dei PTP o del PTPR e l'effettiva esistenza dei beni sottoposti a vincolo ai sensi dell'articolo 1 della l. 431/1985, ... la Regione procede all'adeguamento delle perimetrazioni dei PTP o del PTPR alle citate disposizioni, con deliberazione del Consiglio regionale, su proposta della Giunta regionale. ... 3. Nell'ambito della collaborazione tra Regione ed enti locali, l'adeguamento delle perimetrazioni ai sensi dei commi 1 e 2 può essere attivato dai comuni e da chiunque vi abbia interesse per il tramite dei comuni che, ... 4. In attesa dell'adeguamento delle perimetrazioni in attuazione dei commi 1 e 2, si fa riferimento, ai fini delle autorizzazioni e dei pareri paesistici di cui all'articolo 25, alla declaratoria dei provvedimenti di apposizione del vincolo ai sensi della l. 1497/1939 e alla effettiva esistenza dei beni come definita ed accertata ai sensi degli articoli 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 e 13. ..."*

Vi è poi il caso di un contributo ulteriore, mirato alla diversa interpretazione delle azioni di vincolo in un territorio che, quantunque soggetto a vincolo certo, non possa trovare sviluppo in un ambito normativo così circoscritto. Per questa fattispecie, si crede poter trovare contributo nel disposto dell'articolo sotto riportato:

---

*“... Art.23. Procedure per l'approvazione e l'adeguamento del PTPR. 1. La struttura regionale competente in materia di pianificazione paesistica provvede alla redazione del PTPR, sulla base delle consultazioni con gli enti locali e gli altri enti pubblici interessati. Nello spirito della collaborazione istituzionale tra Regione ed enti locali, i comuni... possono presentare alla Regione documentate e motivate proposte di precisazione dei perimetri nonché la descrizione e le caratteristiche delle aree sottoposte a vincolo. ...*

una circolare esplicativa della predetta norma, inviata dagli uffici della Regione Lazio a tutte le Amministrazioni comunali a proposito, precisa in merito, che:

*“... Infatti la presentazione da parte dei Comuni di documentate e motivate proposte di precisazione e descrizione dei vincoli paesaggistici è volta a fornire alla Regione, prima della redazione del P.T.P.R., la situazione reale ed aggiornata del territorio in cui vanno ad incidere ed operare i vincoli paesaggistici. In particolare, la norma si riferisce a due distinte fattispecie:*

*la prima è relativa al caso di precisazione dei perimetri dei vincoli paesaggistici di cui alle leggi 1497/39 e 431/85; in tale ipotesi il Comune può segnalare contrasti tra la perimetrazione e la declaratoria del vincolo imposto ai sensi della legge 1497/1939 o precisare i perimetri dei vincoli "ope legis" ai sensi dell'art. 1 della legge 431/85 secondo l'individuazione normativa di tali beni fornita dal Capo II della L.R. 24/98 ... il contributo presentato dal Comune, oltre essere soggetto ad un preciso termine, assolve alla funzione di fornire alla Regione, prima della redazione del P.T.P.R., delle informazioni aggiornate in merito alla perimetrazione dei vincoli.*

*Nella seconda fattispecie invece rientra "la descrizione e le caratteristiche delle aree sottoposte a vincolo". In questo caso i Comuni sottopongono alla Regione il "merito" del vincolo paesaggistico, ovvero descrivono la situazione di fatto del territorio evidenziando i fenomeni di abusivismo, urbanizzazione, recupero, o particolari emergenze paesaggistiche da tutelare. ... b) le proposte dei Comuni dovranno essere corredate da:*

*- perimetrazione del vincolo paesaggistico ai sensi delle leggi 1497/39 e 431/85 con individuazione di fenomeni di degrado o pregio ambientale effettuate su Carta Tecnica Regionale in scala 1/10.000. ...*

*- documentazione fotografica attestante tra l'altro il tessuto edilizio esistente in rapporto con il paesaggio naturale o antropizzato circostante o le specifiche componenti paesistiche da tutelare e/o recuperare.*

*- relazione illustrativa con specifica descrizione delle caratteristiche delle aree sottoposte a vincolo e motivazione delle proposte presentate. ...”*

Tutto questo costituisce una sintesi dei vari elementi presenti sul territorio, che anche se in fase di prima definizione, potrebbe comunque rappresentare il quadro entro cui proporre e disporre in modo ragionevole, da una parte gli obiettivi per uno sviluppo futuro dall'altra rafforzare le proposte di modifica al PTPR

In ordine alla politica comunale rispetto al PTPR adottato si farà riferimento alla DCC di approvazione delle osservazioni del PTPR stesso.

### **3.3 - Assetto del territorio comunale**

Lo studio dell'assetto del territorio comunale da parte del PUCG viene fatta attraverso la lettura ed il recepimento delle componenti territoriali indicate dalle pianificazioni regionali e provinciali, generali e settoriali, nonché dalle disposizioni da esse dettate ed i vincoli discendenti dalla legislazione vigente.

#### **3.3.1 - Il PRG vigente**

La definizione del P.R.G. di Vejano, tuttora vigente, si è svolta alla fine degli anni '70: adozione in Consiglio Comunale 4 marzo 1977, n°16, approvazione con Delibera di Giunta Regionale n 5323 del 13 ottobre 1980.

Si ribadisce, come evidenziato in premessa che le potenzialità insediative del PRG vigente è da considerarsi esaurita in quanto tutte le aree previste per l'evoluzione degli insediamenti sono sature, a meno del settore occidentale della Vignarella per il quale la strumentazione vigente appare inadatta alla specifica struttura fondiaria e quindi sostanzialmente inattuabile.

Del P.R.G. vigente vengono confermate le indicazioni zonizzative in ambito urbano; il Centro Storico viene confermato, salvo revisione del perimetro anche alla luce delle indicazioni del PTPR la Zona A, il Completamento in Zona B, la zona di espansione delle Vignarelle viene sostanzialmente riconfermata in Zona C, la zona PEEP è confermata e la perimetrazione del P.P. l'Impresa quale zona B che sarà completata con interventi diretti condizionati. Per quanto concerne le infrastrutture viarie viene stralciata la variante della Strada Statale Braccianese-Claudia ritenuta inattuabile e non proporzionata al centro urbano di Vejano.

#### **3.3.2 - Il PTPG**

Per quello che riguarda il territorio della provincia di Viterbo, la pianificazione urbanistica provinciale vigente è costituita dal Piano Territoriale Provinciale Generale adottato con deliberazione del consiglio provinciale n. 45 del 24 luglio 2006 e approvato con deliberazione del giunta regionale n. 4 del 11 gennaio 2008.

I contenuti proposti nel Piano sono stati sviluppati in cinque sistemi: Sistema Ambientale, Sistema Ambientale Storico Paesistico, Sistema Insediativo, Sistema Relazionale e Sistema

---

Produttivo. Per ogni Sistema sono state previste delle “Principali Azioni di Piano” che vanno a tracciare in maniera sintetica le linee guida della pianificazione urbanistica Comunale.

Il PUCG di Vejano fa proprie le indicazioni proposte dal PTPG per ogni tipo di sistema, accogliendo, in primo luogo, tutti i punti programmatici che più interessano il proprio territorio comunale, ed in secondo luogo legandosi a dinamiche di sviluppo di carattere intercomunale. I punti da seguire saranno:

#### SISTEMA AMBIENTALE:

*Difesa e tutela del suolo e prevenzione dei rischi idrogeologici. Il rischio idrogeologico va contrastato individuando, preliminarmente le potenziali zone di rischio idraulico e di rischio connesso all'instabilità dei versanti, come individuate dalle Autorità di Bacino, integrate da studi scientifici ed a cui si applicano le normative dei relativi Piani di assetto idrogeologico, ai sensi della L.183/89.*

*Valorizzazione delle aree naturali protette e altre aree di particolare interesse naturalistico*

*Conservazione degli Habitat di interesse naturalistico ed ambientale: Individuazione di una "rete ecologica" costituita da "ponti biologici" (aree boscate, aree agricole con presenza arborea) che garantiscano il collegamento tra aree naturali altrimenti divise da ostacoli antropici (infrastrutture viarie, elettrodotti ecc.). La suddetta rete ecologica scaturisce dall'integrazione delle aree naturali protette, aree boscate, corridoi fluviali, SIC, ZPS, SIN, SIR.*

#### SISTEMA AMBIENTALE STORICO PAESESTICO:

*Valorizzazione della fruizione Ambientale, attraverso la individuazione dei sistemi di fruizione ambientale e provinciale Al fine di promuovere la fruizione del territorio provinciale in forma integrata, si individua sul territorio una struttura lineare e dei punti di diffusione principali. La struttura lineare, sarà costituita da assi viari di penetrazione che andranno ad interessare le aree più pregiate ed importanti, dal punto di vista naturalistico, paesistico e storico archeologico. Per punti di diffusione si intendono quei poli urbani e quei centri di turismo consolidato da cui si dipartono gli assi viari di fruizione.*

*Parchi Archeologici – via Clodia –*

#### SISTEMA INSEDIATIVO:

*Rivitalizzazione e recupero dei centri storici*

*Riqualificazione e riordino delle periferie urbane*

*Recupero edilizia rurale esistente*

*Migliorare la grande distribuzione commerciale all'ingrosso e al dettaglio e renderla compatibile con le diverse forme di vendita*

#### SISTEMA RELAZIONALE:

*Rete ferroviaria regionale: Ripristino tratta ferroviaria Civitavecchia/Capranica.*

*Nodi di interesse provinciale, da potenziare (Piano Trasporti Provinciale): Capranica-Sutri.*

*Rete stradale regionale e locale: Potenziamento della S.P. Claudia Braccianese.*

#### SISTEMA PRODUTTIVO:

*Decentramento sul territorio di attività produttive prevalentemente a carattere artigianale e di interesse locale, favorendo la organizzazione di consorzi tra comuni, preferibilmente per ambiti e nelle aree PIP maggiormente infrastrutturate e ben collegate.*

*Valorizzazione dei centri di produzione agricola locale e delle aree di particolare interesse e tipicità incentivando il sistema agricolo correlandolo alle attività turistiche e quelle per la lavorazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti, accompagnate da interventi pilota per l'agricoltura biologica e lo sviluppo di attività agrituristiche.*

*Valorizzazione turistica del territorio storico – ambientale della Provincia in maniera concentrata e diffusa.*

### 3.3.3 - Il PTPR

Il Piano Territoriale Paesistico Regionale è stato adottato dalla Giunta Regionale con atti n. 556 del 25 luglio 2007 e n. 1025 del 21 dicembre 2007, ai sensi dell'art. 21, 22, 23 della legge regionale sul paesaggio n. 24/98.

Il paesaggio è la parte del territorio che comprende l'insieme dei beni costituenti l'identità della comunità locale sotto il profilo storico-culturale e geografico-naturale garantendone la permanenza e il riconoscimento. Il PTPR riconosce il paesaggio in quanto componente essenziale del contesto di vita della collettività e ne promuove la fruizione informandosi a principi e metodi che assicurino il concorso degli enti locali e l'autonomo apporto delle formazioni sociali, sulla base del principio di sussidiarietà.

Dall'analisi degli elaborati prodotti dal PTPR, per quanto concerne il territorio di Vejano, si traggono le seguenti indicazioni:

**Tavola A “Sistemi ed ambiti del paesaggio”:** l'80% circa del territorio comunale di Vejano è classificato *Paesaggio naturale* o *Paesaggio naturale di continuità*; il 17% per *Paesaggio agrario di valore*; il restante 3% è suddiviso da *Paesaggio agrario di continuità*, *Paesaggio degli insediamenti urbani* e *Paesaggio dei centri e nuclei storici*.

**Tavola B “Beni Paesaggistici”:** 1) Le Aree Boscate, che interessano gran parte del territorio classificato *Paesaggio naturale*; 2) I Corsi d'acqua pubblici, costituiti dal fiume Mignone e dai suoi affluenti primari e secondari; 3) Le aree di interesse

archeologico, delle quali non c'è una grande presenza nel territorio ad eccezione del vecchio tracciato della via Clodia e la presenza, nell'isola amministrativa del comune di Vejano, dell'area archeologica del monte Chiusia.

### **3.3.4 - S.I.C. , Z.P.S. e Aree Protette**

Il comune di Vejano è interessato dal Sito di Interesse Comunitario di "Mola di Oriolo".

Contemporaneamente il territorio comunale è investito per quasi il suo 76% dalla Zona di Protezione Speciale del Comprensorio Tolfetano, Cerite, Manziana come revisionato nell'anno 2008.

Le aree protette localizzate nelle vicinanze di Vejano si trovano nel comune di Canale Monterano "Riserva Naturale Regionale MONTERANO" e nel comune di Barbarano Romano "Parco Suburbano Regionale MARTURANUM" all'interno della quale è ricompreso il SIC detto il "Quarto" di Barbarano Romano.

## **4 - Elementi metodologici**

### **4.1 - Introduzione**

La valutazione delle problematiche presenti e la specifica degli obiettivi da perseguire costituiscono l'indispensabile premessa programmatica al processo elaborativo di un Piano Regolatore (PUCG), il quale non si ponga come mera immagine teorica ma che, piuttosto, sia lo strumento base della gestione territoriale comunale e che permetta, nel rispetto delle norme vigenti, uno sviluppo ordinato del sistema insediativo, in stretta relazione con le esigenze della cittadinanza. Il tutto attraverso un percorso semplice, individuato anche ponendo attenzione ai tempi tecnici di realizzazione. La definizione di tale problematica è avvenuta in fase di Indirizzo, rimandando nella presente trattazione al capitolo 2. 2.1 -a questo dedicato.

La redazione dello strumento generale di pianificazione deve riunire e risolvere in una visione sintetica i problemi che emergono dalla realtà fisica e sociale del territorio. Si deve rispondere ad una serie, talvolta difficilmente compatibile, di esigenze operative e di tutela che devono contemplare oggetti così diversi come: il polo residenziale principale, i fenomeni insediativi diffusi e relativi fenomeni di degrado, il sistema produttivo, i parcheggi, il verde pubblico, recupero ed ampliamento dello stock abitativo, i beni storico-archeologici, l'organizzazione dei servizi, la gestione dei beni ambientali, il rispetto della normativa paesaggistica vigente, i caratteri dei territori rurali e le loro valenze strutturali e produttive.

In tal senso, si è reso necessario un lavoro di riconoscimento delle connessioni tra un tema e l'altro e di ri-articolazione delle stesse; si è proceduto quindi alla individuazione di una struttura interpretativa alla luce della quale questioni apparentemente autonome e disposte su livelli diversi ritrovino una visione d'insieme e possano quindi essere correttamente e coerentemente affrontate.

### **4.2 - Contenuti dell'elaborazione**

In riferimento alla normativa regolamentare nazionale, i contenuti del Piano da espletarsi attraverso l'incarico possono sinteticamente riassumersi nei seguenti elementi.

a) l'analisi dello stato di fatto, individuando il sistema delle infrastrutture, degli impianti e delle attrezzature di uso pubblico, nonché i caratteri geologici, idrologici, paesistici e naturali del territorio interessato dal piano, tenendo anche conto della situazione riscontrata nel territorio circostante, compresa la verifica del Preliminare di Variante Generale predisposto dai precedenti incaricati e gli elementi di contrasto con il PTPR adottato;

---

b) le previsioni degli insediamenti, lo sviluppo e la trasformazione degli insediamenti abitativi e produttivi, stabilendone le destinazioni d'uso, le relative norme tecniche di attuazione del piano e le eventuali indicazioni per la stesura del regolamento edilizio; Si porterà particolare attenzione alle problematiche derivanti dalla pianificazione attuativa in atto o parzialmente attuata.

c) le previsioni delle infrastrutture; degli impianti e delle attrezzature pubbliche e d'uso pubblico;

d) i perimetri delle zone di interesse paesistico e storico-artistico, le relative modalità di utilizzazione e le eventuali prescrizioni speciali d'uso;

e) i programmi e le fasi di attuazione.

#### **4.3 - Struttura del Piano ai sensi della l.r.38/99**

Nello specifico della normativa regionale i contenuti sono specificati dagli articoli 29 e 30 della l.r. 38/99 di seguito riportati:

##### **4.3.1 - Le disposizioni strutturali**

*Art. 29(Contenuti del PUCG - Disposizioni strutturali)*

*1. Le disposizioni strutturali del PUCG, tenuto conto di quanto previsto negli articoli 2 e 3, recepiscono le individuazioni delle componenti territoriali indicate dalle pianificazioni regionali e provinciali, generali e settoriali, nonché le disposizioni da esse dettate ed i vincoli discendenti dalla legislazione vigente. Esse possono assoggettare a vincoli ulteriori categorie di beni che risultano meritevoli di una disciplina particolare finalizzata alla tutela, alla riqualificazione ed alla valorizzazione dei beni stessi.*

*2. Le disposizioni strutturali sono finalizzate:*

*a) a delineare i cardini dell'assetto del territorio comunale;*

*b) ad indicare le trasformazioni strategiche comportanti effetti di lunga durata;*

*c) a tutelare l'integrità fisica e l'identità culturale del territorio comunale attraverso:*

*1) la ricognizione della vicenda storica che ha portato all'attuale configurazione del territorio comunale e dello stato di conservazione del suolo e del sottosuolo, nonché dell'equilibrio dei sistemi ambientali;*

*2) l'articolazione del territorio non urbanizzato in ambiti, in relazione alle loro caratteristiche paesaggistiche, ambientali e produttive agricole;*

*3) la perimetrazione del territorio urbanizzato e, nell'ambito di esso:*

a) degli insediamenti urbani storici aggregati o centri storici, come definiti dall'articolo 60;

b) delle addizioni urbane storicizzate, cioè le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate diverse dagli insediamenti urbani storici di cui all'articolo 60, individuando le singole unità edilizie, i complessi edilizi, gli spazi scoperti, le strutture insediative non urbane, delle quali conservare le caratteristiche morfologiche, strutturali, tipologiche e formali;

4) la definizione, per ognuna delle componenti territoriali individuate ai sensi dei precedenti numeri, delle disposizioni relative alle trasformazioni fisiche ammissibili ed alle utilizzazioni compatibili.

3. Il PUCG provvede, di norma, a disciplinare con disposizioni strutturali immediatamente precettive ed operative, le trasformazioni e le utilizzazioni degli insediamenti urbani storici aggregati o centri storici di cui all'articolo 60 e delle altre parti del territorio delle quali si preveda il sostanziale mantenimento dell'organizzazione territoriale e dell'assetto urbano esistenti.

4. Le disposizioni strutturali del PUCG determinano indirizzi per le parti del territorio di nuova edificazione o da assoggettare a riqualificazione o ristrutturazione urbana, anche tramite demolizioni e ricostruzioni o ridefinizione funzionale, definendo le dimensioni massime ammissibili, le quantità di spazi necessari per il soddisfacimento dei fabbisogni e per l'esercizio delle diverse funzioni, con particolare riferimento a quelle pubbliche o collettive, nonché le utilizzazioni compatibili e le infrastrutture necessarie a garantire la realizzazione delle previsioni, secondo il criterio del massimo recupero e riuso del territorio urbanizzato e delle altre aree edificate esistenti, al fine di determinare il minimo ricorso all'urbanizzazione ed all'edificazione di nuove zone ed aree.

5. Le disposizioni strutturali del PUCG definiscono, altresì, il sistema delle infrastrutture di comunicazione e dei trasporti, anche di rilevanza sovracomunale ove le relative disposizioni della pianificazione sovraordinata non siano immediatamente precettive ed operative.

6. Il PUCG contiene, di norma, disposizioni strutturali immediatamente precettive ed operative riguardanti le unità edilizie e le loro pertinenze inedificate ricadenti all'interno degli insediamenti urbani storici aggregati o centri storici e degli insediamenti storici puntuali così come definiti dall'articolo 60, nonché le unità edilizie ricadenti in aree di cui si intende conservare l'organizzazione territoriale e l'assetto urbano esistente.

#### **4.3.2 - Le disposizioni programmatiche**

Art. 30 - (Contenuti del PUCG - Disposizioni programmatiche)

1. Le disposizioni programmatiche del PUCG specificano le disposizioni strutturali del PUCG, precisandone i tempi di attuazione ed in particolare:

a) i perimetri delle zone da sottoporre alla redazione dei PUOC;

b) quali PUOC devono essere formati ed i termini entro i quali devono essere compiuti i relativi adempimenti;

c) i caratteri delle trasformazioni fisiche e funzionali ammissibili negli ambiti urbani non assoggettati alla redazione dei PUOC, specificando le modalità di attuazione delle trasformazioni;

d) quali trasformazioni fisiche e funzionali di immobili aventi rilevanza territoriale urbanistica e, pertanto, soggetti al rilascio della concessione edilizia, si prevede siano attuate senza l'intervento di un PUOC, specificando le trasformazioni ammissibili e le modalità ed i termini di attuazione delle trasformazioni;

e) le destinazioni d'uso specifiche, con particolare riferimento a quelle per funzioni pubbliche o collettive, attribuite ad immobili determinati, i cambi di destinazione d'uso ammissibili e le incompatibilità assolute;

f) gli interventi di urbanizzazione e di realizzazione di spazi per funzioni pubbliche e collettive;

g) gli immobili da acquisire alla proprietà pubblica;

h) quali trasformazioni debbono attuarsi previa acquisizione pubblica di immobili esattamente individuati o mediante le forme di perequazione previste nei PUOC;

i) il piano economico di competenza comunale relativo agli interventi di cui alle lettere f) e g), comprendente i costi derivanti dalle relative indennità per occupazione ed espropriazione, distinguendo i costi afferenti agli interventi volti a soddisfare esigenze pregresse da quelli relativi agli interventi conseguenti alle trasformazioni da attuare.

2. Ai fini della determinazione degli oneri di urbanizzazione relativi alle trasformazioni sottoposte a contributo concessorio, che si prevede siano attuate in conformità alle disposizioni di cui al comma 1, il comune, tenuto conto delle spese da iscriverne nel bilancio comunale per gli interventi previsti al comma 1, lettera f), ripartisce i costi individuati tra i soggetti attuatori delle trasformazioni, in conformità ai criteri metodologici ed ai parametri indicati dalla Giunta regionale con apposita deliberazione da emanarsi entro novanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge.

3. Il comune include nel piano triennale dei lavori pubblici di cui all'articolo 14 della legge 11 febbraio 1994, n. 109 e successive modificazioni, gli interventi indicati al comma 1, lettera f).

4. La formazione dei PUOC è obbligatoria per:

a) le zone fortemente degradate ricadenti nei centri storici o negli insediamenti storici puntuali;

b) le aree assoggettabili o da assoggettare a riqualificazione o ristrutturazione urbana;

c) le zone di nuova urbanizzazione.

---

## 4. 4 - La scelta delle opzioni compensative

### 4. 4.1 - Art. 18 l.r. 21/2009

All'articolo 1, comma 258 la legge finanziaria n. 244/07, da facoltà ai comuni, *“fino alla definizione della riforma organica del governo del territorio”*, a definire negli strumenti di pianificazione urbanistica, *“in aggiunta alle aree necessarie per le superfici minime di spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi di cui al decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, e alle relative leggi regionali ... ambiti la cui trasformazione è subordinata alla cessione gratuita da parte dei proprietari, singoli o in forma consortile, di aree o immobili da destinare a edilizia residenziale sociale, in rapporto al fabbisogno locale e in relazione all'entità e al valore della trasformazione”*; tale fattispecie è stata recepita dalla regione Lazio attraverso la l.r. 21/2009, all'art. 18 e viene integrata nel presente Piano.

### 4. 4.2 - Rinnovo urbanistico riqualificazione e miglioramento della qualità ambientale degli insediamenti

Nello stesso provvedimento inoltre, ai sensi del successivo comma 259, ai fini dell'attuazione degli interventi di cui sopra (edilizia residenziale sociale), ma anche di interventi *“di rinnovo urbanistico e edilizio, di riqualificazione e miglioramento della qualità ambientale degli insediamenti, il Comune può, nell'ambito delle previsioni degli strumenti urbanistici, consentire un aumento di volumetria premiale nei limiti di incremento massimi della capacità edificatoria prevista per gli ambiti di cui al comma 259”*.

Tale disposizioni aggiunge un elemento innovativo una tessera ulteriore introducendo un significativo strumento di intervento.

Si riporta un commento illuminante di un giurista dedicato agli istituti citati:

*Nella rapida e talora convulsa evoluzione che sta subendo la materia che un tempo si chiamava “urbanistica” un posto di assoluto rilievo trovano, infatti, gli istituti che, come quello disciplinato dalle norme sopra citate, consentono all'amministrazione di reperire aree (e risorse) per la realizzazione di opere e servizi pubblici (o di interesse pubblico) attingendole dal “privato”, che viene compensato dello sforzo attraverso l'attribuzione di diritti (o potenzialità) edificatori.*

*Parallelamente alla tendenza da ultimo descritta se ne registra un'altra.*

*Quella ad attenuare le sperequazioni connaturate con la pianificazione urbanistica tradizionale, cercando di attribuire le possibilità edificatorie ed i relativi diritti in modo*

---

*da garantire il massimo beneficio possibile alla collettività, attraverso la più equilibrata possibile distribuzione di tali diritti.*

*Gli istituti cui si fa riferimento sono, per chi ancora non lo avesse capito, la “perequazione urbanistica”, la “compensazione urbanistica” e la “cessione compensativa e/o perequativa”.*

*Di tali istituti, di cui ogni proposta di riforma della legislazione statale in materia di governo del territorio, così come ormai – la quasi totalità delle leggi regionali non hanno mancato di occuparsi, cercheremo di dare una sintetica illustrazione, allo scopo di meglio comprendere i meccanismi di funzionamento e le logiche sottese alle norme della finanziaria 2008 che si commentano con il presente scritto (avv. Giuseppe Ciaglia - L'Ufficio tecnico).*

#### **4.4.2 - 1 2. La compensazione urbanistica – cessione perequativa.**

I vincoli che costituiscono il presupposto della compensazione devono essere di natura non urbanistica in base alla legge statale, mentre, possono anche conseguire alla localizzazione di un'opera pubblica modalità della compensazione, prevedendosi, nel caso di specie, l'attribuzione di diritti edificatori trasferiti. La finalità comune delle varie ipotesi di compensazione legislativamente previste, o praticamente applicate, è, da una parte, di evitare che i proprietari di diritti edificatori soppressi per il perseguimento di scopi di interesse pubblico risultino da tali iniziative danneggiati e, prevedibilmente e comprensibilmente, si oppongano con ogni mezzo alla realizzazione delle stesse, dall'altra, di acquisire gratuitamente le medesime aree a fronte della concessione al privato della facoltà di realizzare le sue aspettative edificatorie.

Nel presente Piano, si è ricorso al meccanismo che prevede che ad una impostazione perequativa si accompagni anche la cessione dei suoli che, pur assegnatari di diritti edificatori, non possano realizzarli in loco in forza della localizzazione di un'opera pubblica, la cosiddetta cessione perequativa; viene applicato per le Zone S di PUCG.

#### **4.4.2 - 2 La cessione compensativa**

La cessione compensativa è una fattispecie della cessione di aree a fronte dell'attribuzione di diritti edificatori che caratterizza la cessione perequativa. Mentre nel caso della cessione perequativa, il terreno che sarà oggetto di trasferimento in favore dell'amministrazione sviluppa volumetria propria che può essere realizzata solo sulle aree, ricomprese nel medesimo ambito di intervento su cui deve concentrarsi l'edificabilità il modello che si applica è proprio il modello del comparto edilizio, con l'unica differenza data dal ricomprendere nello stesso comparto urbanistico aree cui il piano urbanistico generale conferisce destinazioni difformi.

L'attuazione mediante comparto urbanistico comporta: l'individuazione di un ambito di intervento esteso a zone aventi vocazione e destinazioni urbanistiche difformi ed eventualmente discontinue; l'assoggettamento delle stesse a pianificazione urbanistica unitaria, la creazione dei presupposti giuridico-amministrativi (es. predisposizione e stipula della convenzione urbanistica) e tecnico-progettuali (es. progettazione delle reti di infrastrutture comuni o delle opere pubbliche o di pubblico interesse che si intende realizzare) per realizzare l'intervento di trasformazione edilizia ed urbanistica.

Il comparto urbanistico di trasformazione riguarda le aree ancora per nulla o scarsamente edificate ed è volto alla realizzazione di nuovi complessi insediativi di natura residenziale e/o produttiva. In entrambi i casi, come si è visto, il comparto urbanistico potrà ricomprendere anche aree destinate dal piano a servizi o alla allocazione di opere pubbliche, che saranno cedute all'amministrazione, nel quadro delle cessioni delle aree da destinare a standard, a fronte della possibilità attribuita al proprietario di trasferire i suoi diritti edificatori sui terreni individuati dal piano come oggetto di modificazione o trasformazione.

Gli AMBITI definiti dal presente Piano prevedono un'applicazione potenziale di detto principio.

---

## 5 - DISPOSIZIONI STRUTTURALI

### 5.1 - **Contenuti**

I contenuti sono specificati dall'articolo 29 della l.r. 38/99 di seguito riportato:

*Art. 29(Contenuti del PUCG - Disposizioni strutturali)*

*1. Le disposizioni strutturali del PUCG, tenuto conto di quanto previsto negli articoli 2 e 3, recepiscono le individuazioni delle componenti territoriali indicate dalle pianificazioni regionali e provinciali, generali e settoriali, nonché le disposizioni da esse dettate ed i vincoli discendenti dalla legislazione vigente. Esse possono assoggettare a vincoli ulteriori categorie di beni che risultano meritevoli di una disciplina particolare finalizzata alla tutela, alla riqualificazione ed alla valorizzazione dei beni stessi.*

### 5.2 - **Le disposizioni strutturali**

#### 5.2.1 - **Trasformazioni strategiche**

##### 5.2.1 - 1 Criticità - Obiettivi della pianificazione - Scelte strategiche

Si confermano le problematiche critiche e gli obiettivi e le scelte emerse in fase di indirizzo, oltre alla specifica azione di sviluppo dell'ambito rurale di Pallarete emerso in fase di consultazione.

A questa linea di indirizzo viene aggiunta il ricorso ai meccanismi Compensativi illustrati nel capitolo relativo alla metodologia come opzione prevalente per le nuove zone di espansione.

##### 5.2.1 - 2 Fabbisogno

La scelta dell'Amministrazione deve necessariamente porsi in coerenza con le logiche di sviluppo sostenibile più attuali, parte integrante di un'impostazione responsabile della pratica urbanistica, assunte peraltro anche nella pianificazione provinciale attraverso il PTPG vanno in tal senso privilegiate quelle scelte che producono minor consumo di territorio. Tuttavia le stesse scelte devono far fronte alla domanda insediativa, sia essa residenziale che produttiva, e non possono, e non devono, compromettere le dinamiche economiche presenti o in via di sviluppo sul territorio comunale.

Pertanto eventuali preoccupazioni sul presunto eccesso di peso insediativo prospettato in relazione alla normativa regionale e al PTPG vigenti, vanno considerati in base ai reali parametri d'uso del patrimonio edilizio presenti e in prospettiva. Non va sottaciuta, in ordine

alla quantificazione, la motivazione relativa alla sostanziosa dinamica demografica recente per il comune di Vejano.

Si allega tabella quantitativa comparativa per le opportuni valutazioni di merito:

PUCG - Fabbisogno abitativo -	
Abitanti ISTAT 2001	2.085
Calcolo Abitanti 2010:	
Tasso di crescita decennale	16,5%
Incremento abitanti 2010	310
Abitanti 2010	2.395
Calcolo Abitanti PUCG:	
Incremento decennale 2010/20 previsto dal PUCG	752
Abitanti 2020	3.147
Tasso di crescita decennale previsto dal PUCG	
	31,4%

Si rileva una imponente crescita demografica del 10% circa in 7 anni, il che comporta un incremento annuo medio dello 1,37% annuo ovvero circa il 15% decennale, come riportato in relazione di Indirizzo.

La quantificazione dello standard abitativo per abitante in base ai dati Istat disponibili risulta di mq 165 mc/ abitante. Tale dato è stato posto a base del confronto del fabbisogno abitativo ai fini dell'individuazione della volumetria da realizzare, anche in considerazione degli effetti distorsivi dell'art. 18 della l.r. 21/09 in un Comune della dimensione demografica di Vejano.

### **5.2.1 - 3 Nuclei spontanei**

Si è rilevato, in base agli elementi raccolti, che non sono presenti fenomeni di edilizia spontanea tali da dover prendere in considerazione la individuazione di nuclei, ai sensi della L.R. 28/80.

## **5.2.2 - Tutela dell'integrità fisica e dell'identità culturale del territorio comunale**

### **5.2.2 - 1 Vicenda storica della configurazione del territorio comunale**

La ricognizione della vicenda storica ha portato all'attuale configurazione del territorio comunale e dello stato di conservazione del suolo e del sottosuolo, nonché dell'equilibrio dei sistemi ambientali.

La localizzazione e le caratteristiche del territorio comunale di Vejano a fatto sì che la spinta prodotta dalla crescita edilizia e dagli interessi in gioco non sia mai stata dirompente; a riprova di questo, in relazione al resto del territorio provinciale e regionale, i fenomeni di abusivismo presenti nel comune risultano limitati e irrilevanti ai fini urbanistici. È stato quindi piuttosto facile raggruppare i cardini delle identità del territorio comunale in:

Territorio urbanizzato; Territorio non urbanizzato; Componenti Sistemiche.

### **5.2.2 - 2 La perimetrazione del territorio urbanizzato**

La perimetrazione del territorio urbanizzato investe sia gli insediamenti urbani storici aggregati che il territorio di nuova edificazione.

Come individuato negli elaborati grafici, gli insediamenti urbani storici aggregati comprendono le parti di territorio attualmente urbanizzate, determinate da particolari condizioni storiche ed ambientali, e le parti investite solo parzialmente da processi di trasformazione insediativa che il progetto prevede di concludere; tale porzione del territorio urbanizzato viene suddivisa in zone omogenee ai sensi dell'art. 2 del DM 2 aprile 1968 n. 1444 come: Zona A e Zona B.

Il territorio di nuova edificazione interessa le aree di nuova espansione urbana, alcune aree verdi che possono rispondere ad esigenze ambientali (ecologiche, morfologiche di definizione dello spazio) e funzionali (residenziali, ricreative, culturali, etc.) di tipo urbano, le aree da assoggettare a riqualificazione o ristrutturazione urbana, nonché alle unità edilizie ricadenti in queste aree; la suddivisione in zone omogenee ai sensi dell'art. 2 del DM 2 aprile 1968 n. 1444 prevede: Zona C, Zona D, Zona S e la Zona T.

### **5.2.2 - 3 Articolazione del territorio non urbanizzato**

Il Territorio non urbanizzato comprende quelle parti del territorio a prevalente uso agro-silvo-pastorale, caratterizzate dalla presenza di elementi di rilevante interesse morfologico,

---

---

naturalistico e paesaggistico, per le quali il piano prevede la tutela e la valorizzazione, articolata in riferimento ai diversi tipi di paesaggio, per le quali il progetto prevede livelli di trasformabilità differenziati in funzione del modello aggregativo, delle funzioni presenti e di quelle potenzialmente insediabili.

Anche il territorio non urbanizzato viene suddiviso in zone omogenee ai sensi dell'art. 2 del DM 2 aprile 1968 n. 1444. Dette zone omogenee sono la Zona E – Aree a destinazione agricola e la Zona T – Aree di sviluppo di complessi di tipo turistico.

#### **5.2.2 - 4 Le Componenti Sistemiche**

Le Componenti Sistemiche presenti nel territorio urbanizzato e non urbanizzato sono distinte in:

- Sistema del verde;
- Sistema dei servizi e delle attrezzature;
- Sistema della mobilità.

Le disposizioni strutturali del PUCG definiscono, altresì, il “Sistema del Verde” pubblico e privato, il “Sistema dei servizi e delle attrezzature di interesse collettivo” pubblici e privati e il “Sistema della Mobilità”, infrastrutture di comunicazione e dei trasporti, anche di rilevanza sovracomunale.

### **5.3 - Territorio Urbanizzato - trasformazioni e utilizzazioni**

Il PUCG provvede a disciplinare con disposizioni strutturali immediatamente precettive ed operative, le trasformazioni e le utilizzazioni degli insediamenti urbani storici aggregati, delle quali prevede sostanziale il mantenimento dell’organizzazione territoriale e dell’assetto urbano esistente. Gli insediamenti urbani storici aggregati investono una porzione molto piccola del territorio comunale, circa lo 0,77% e si compone di due zone omogenee (v. elab. P-02):

**Zona A:** aree edificate e limitrofe di interesse storico e paesaggistico;

**Zona B:** aree edificate e limitrofe.

Il PUCG prevede disposizioni strutturali immediatamente precettive ed operative riguardanti il territorio di nuova edificazione o da assoggettare a riqualificazione o ristrutturazione urbana, nonché alle unità edilizie ricadenti in queste aree. Anche il territorio di nuova edificazione del comune di Vejano ha una percentuale molto bassa; il suo valore si aggira intorno al 2%

dell'intero territorio comunale, del quale la metà sarà impegnata per lo sviluppo delle zone turistiche. Le zone omogenee di cui si compone sono (v. elab. P-02):

**Zona C:** aree per la realizzazione di nuovi complessi insediativi, a prevalente destinazione residenziale;

**Zona D:** aree per attività produttiva;

**Zona S:** aree di completamento e recupero a normativa specifica;

**Zona T:** aree di sviluppo di complessi di tipo turistico.

Il Piano propone una ulteriore suddivisione delle zone omogenee in sottozone.

## **6 - DISPOSIZIONI PROGRAMMATICHE**

Nel presente capitolo si enunciano gli aspetti relativi alle Disposizioni Programmatiche.

### **6.1 - Specificazioni disposizioni strutturali**

Le disposizioni programmatiche del PUCG specificano le disposizioni strutturali del PUCG, precisandone i tempi di attuazione ed in particolare:

- a) i perimetri delle zone da sottoporre alla redazione dei PUOC;*
- b) quali PUOC devono essere formati ed i termini entro i quali devono essere compiuti i relativi adempimenti;*
- c) i caratteri delle trasformazioni fisiche e funzionali ammissibili negli ambiti urbani non assoggettati alla redazione dei PUOC, specificando le modalità di attuazione delle trasformazioni;*
- d) quali trasformazioni fisiche e funzionali di immobili aventi rilevanza territoriale urbanistica e, pertanto, soggetti al rilascio della concessione edilizia, si prevede siano attuate senza l'intervento di un PUOC, specificando le trasformazioni ammissibili e le modalità ed i termini di attuazione delle trasformazioni;*
- e) le destinazioni d'uso specifiche, con particolare riferimento a quelle per funzioni pubbliche o collettive, attribuite ad immobili determinati, i cambi di destinazione d'uso ammissibili e le incompatibilità assolute;*
- f) gli interventi di urbanizzazione e di realizzazione di spazi per funzioni pubbliche e collettive;*
- g) gli immobili da acquisire alla proprietà pubblica;*
- h) quali trasformazioni debbono attuarsi previa acquisizione pubblica di immobili esattamente individuati o mediante le forme di perequazione previste nei PUOC;*
- i) il piano economico di competenza comunale relativo agli interventi di cui alle lettere f) e g), comprendente i costi derivanti dalle relative indennità per occupazione ed espropriazione, distinguendo i costi afferenti agli interventi volti a soddisfare esigenze pregresse da quelli relativi agli interventi conseguenti alle trasformazioni da attuare.*

#### **6.1.1 - Zona A - Aree edificate e limitrofe di interesse storico e paesaggistico**

La zona omogenea A una superficie di circa 97'682 mq, interessa lo 0,22% del territorio comunale; le sottozone di cui si compone sono: la A1 e la A2 (v. elab. P-02). . Queste contengono manufatti del patrimonio edilizio storico, presente sul territorio e porzioni della limitrofa area costituente con esso una uniforme disposizione paesaggistico-ambientale. Per ulteriori chiarimenti e specifiche si rimanda ai relativi articoli presenti nelle NTA.

### **6.1.1 - 1 Sottozona A1 - insediamento storico urbano**

La sottozona omogenea A1, ampliata in ossequio al PTPR e ad una verifica dello stato dei luoghi, di circa 74'582 mq, interessa lo 0,17% del territorio comunale e costituisce l'insediamento storico del centro urbano. Tale sottozona contiene manufatti del patrimonio edilizio storico, presente sul territorio che insieme alla limitrofa A2 costituisce un uniforme continuo paesaggistico-ambientale. All'interno del perimetro di tale sottozona è ricompreso anche la sottozona A2 che segue le specifiche del successivo sottoparagrafo 2.

Per tale sottozona si prevede un'attuazione indiretta con idoneo strumento, parte di questa è interessata da un Piano Particolareggiato in via di formazione.

### **6.1.1 - 2 Sottozona A2 - riqualificazione e ristrutturazione urbanistica**

La sottozona omogenea A2, circa 23'100 mq, interessa lo 0,05% del territorio comunale; tale sottozona è costituita da un complesso di immobili precedentemente di natura produttiva o a servizi di vecchie stalle, ad oggi in abbandono, a sud del centro storico a ridosso di una rupe tufacea di notevole rilievo paesaggistica che sostiene il medesimo centro storico; per tale area è già previsto un piano di recupero e risanamento (Vedi B.U.R. n°36 del 30/12/1980, deliberazione del G.R. n°5323 del 13/10/1980 pag. 6206 ex stalle da comprendere come zona A).

È prevista la diretta attuazione di ciascun comparto definito negli elaborati grafici con l'obiettivo di rivitalizzare l'ambito anche attraverso il cambiamento di destinazione d'uso dei piani superiori a destinazione residenziale, con un riferimento tipologico popolare di "casa e Bottega".

### **6.1.2 - Zona B - Aree edificate e limitrofe**

La zona omogenea B con una superficie di circa 212'883 mq, interessa lo 0,49% del territorio comunale; tali aree corrispondono alla parte dell'insediamento urbano di scarsa valenza storico-paesaggistica. Essa si compone di quattro sottozone: la sottozona B1, la B2, la B3 e la B4 (v. elab. P-02). Per ulteriori chiarimenti e specifiche si rimanda ai relativi articoli presenti nelle NTA.

#### **6.1.2 - 1 Sottozona B1 – edificate sature**

La sottozona B1, circa 28'429 mq cioè lo 0,06% del territorio comunale, riguarda una porzione di comune interessata da urbanizzazione consolidata, sostanzialmente satura.

Si prevede una edificazione diretta mirata all'omogeneizzazione delle cortine urbane esistenti.

#### **6.1.2 - 2 Sottozona B2 – di completamento dell'edificato di tipo lineare**

La sottozona B2, circa 53'034 mq cioè lo 0,12% del territorio comunale, riguarda una porzione di comune interessata da urbanizzazione consolidata, sostanzialmente satura, con caratteristica edilizia tipo "linea".

Si prevede una edificazione diretta mirata delle minime aree libere e la facoltà di recupero attraverso la demolizione e ricostruzione con ampliamento una tantum.

#### **6.1.2 - 3 Sottozona B3 - Di completamento dell'edificato di tipo areale**

La sottozona B3, circa 120'337 mq cioè lo 0,27% del territorio comunale, riguarda una porzione di comune interessata da urbanizzazione consolidata, sostanzialmente satura, con caratteristica edilizia tipo "palazzina".

Si prevede una edificazione diretta mirata delle minime aree libere e la facoltà di recupero attraverso la demolizione e ricostruzione con ampliamento una tantum.

#### **6.1.2 - 4 Sottozona B4 - PEEP**

La sottozona B4, circa 16'547 mq cioè lo 0,04% del territorio comunale, riguarda una porzione di comune interessata da urbanizzazione consolidata, sostanzialmente satura, destinata ad edilizia economica popolare, con caratteristica edilizia tipo "palazzina".

È prevista la demolizione e ricostruzione con mantenimento della sagoma ed aumento della cubatura del 10% per la parte satura B4.1; per quella incompleta è in corso di formazione uno strumento attuativo in variante rispetto al Piano vigente e in conformità rispetto al presente Piano

### **6.1.3 - Zona C - Aree per la realizzazione di nuovi complessi insediativi, a prevalente destinazione residenziale**

La zona omogenea C con una superficie di circa 187'654 mq, interessa lo 0,42% del territorio comunale; tale zona si compone di tre sottozone: la sottozona C1, la C2 e la C3 (v. elab. P-02). È quella porzione di territorio interessata da manufatti ed infrastrutture di varia consistenza variabile tra la mediamente densa, la rada e la nulla. Contiene: aree urbanizzate da riqualificare ed aree da destinare a nuovi insediamenti.

---

L'edificazione è subordinata alla formazione di piani particolareggiati o di piano di lottizzazione d'iniziativa privata da convenzionare con il comune ai sensi dell'art. 28 della legge 6 agosto '67 n. 765, dalla legge regionale 22 luglio 1974 n. 34.

Il Piano ricomprende alcune delle sottozone C all'interno di "AMBITI" di attuazione informati dalla potenzialità della cessione compensativa; tali ambiti prevedono preferenzialmente una progettazione attuativa unitaria con le altre sottozone destinate a servizi pubblici o privati ricompresi nei medesimi perimetri.

#### **6.1.3 - 1 Sottozona C1 - di nuova realizzazione**

La sottozona C1, circa 28'626 mq cioè lo 0,06% del territorio comunale, è interessata da aree destinate a nuova urbanizzazione ed edificazione.

#### **6.1.3 - 2 Sottozona C2 - di nuova realizzazione**

La sottozona C2, circa 60'126 mq cioè lo 0,14% del territorio comunale, è interessata da aree destinate a nuova urbanizzazione ed edificazione.

#### **6.1.3 - 3 Sottozona C3 - di nuova realizzazione**

La sottozona C3, circa 98'902 mq cioè lo 0,22% del territorio comunale, è interessata da aree destinate a nuova urbanizzazione ed edificazione.

### **6.1.4 - AMBITI di pianificazione attuativa integrata**

Gli AMBITI di pianificazione attuativa integrata sono delle perimetrazioni che ricomprendendo al loro interno sottozone disomogenee (residenziale + servizi); proponendo così un mix di servizi pubblici e privati a supporto delle nuove zone di nuova espansione residenziale, si cercherà di arrivare ad uno sviluppo urbano più armonico e completo.

Tali ambiti prevedono una progettazione attuativa unitaria comprensiva delle sottozone C con le altre destinate a servizi pubblici o privati ricompresi nei medesimi perimetri. Ogni Ambito è illustrata da una scheda grafica allegata alla Relazione Tecnica come di seguito illustrata.

In tutti gli ambiti è prevista la cessione di immobili e/o terreni finalizzata all'incremento di dotazione di spazi pubblici attraverso cessione compensativa determinata in forma di SUL aggiuntiva residenziale da integrare perequativamente nella zona C ricompresa. Tali quantificazioni aggiuntive non sono state considerate nel fabbisogno complessivo data la indeterminatazza della loro attuazione.

**Ambito 1**

L'Ambito 1 si trova nelle vicinanze del Cimitero, lungo la S.P. Claudia-Braccianese, in località "Sassicheta"; l'area dell'intervento è circa 28'456 mq e ricomprende nel suo interno le seguenti sottozone:

Sottozona C3.1:	Sup. Territoriale	22'764 mq
Sottozona F5:	Sup. Territoriale	2'846 mq
Sottozona F7:	Sup. Territoriale	2'846 mq

L'Ambito 1 è illustrato dalla tabella e dalla scheda Sc-01 allegate all'elaborato Sc "SCHEDE ATTUATIVE".

**Ambito 2**

L'Ambito 2 si trova nelle vicinanze del Cimitero, lungo la S.P. Claudia-Braccianese, in località "l'impresa"; l'area dell'intervento è circa 27'239 mq e ricomprende nel suo interno le seguenti sottozone:

Sottozona C1.1:	Sup. Territoriale	15'059 mq
Sottozona F7:	Sup. Territoriale	11'637 mq

L'Ambito 2 è illustrato dalla tabella e dalla scheda Sc-02 allegate all'elaborato Sc "SCHEDE ATTUATIVE".

**Ambito 3**

L'Ambito 3 si trova lungo la strada di Pastinello, in località "l'impresa"; l'area dell'intervento è circa 14'951 mq e ricomprende nel suo interno le seguenti sottozone:

Sottozona C1.2:	Sup. Territoriale	11'014 mq
Sottozona F5:	Sup. Territoriale	3'937 mq

L'Ambito 3 è illustrato dalla tabella e dalla scheda Sc-03 allegate all'elaborato Sc "SCHEDE ATTUATIVE".

**Ambito 4**

L'Ambito 4 si trova lungo la via della Vignarella, in località "Bagnolo"; l'area dell'intervento è circa 12'369 mq e ricomprende nel suo interno le seguenti sottozone:

Sottozona C2.2:	Sup. Territoriale	9'277 mq
Sottozona F5:	Sup. Territoriale	1'546 mq

---

Sottozona F7:	Sup. Territoriale	1'546 mq
---------------	-------------------	----------

L'Ambito 4 è illustrato dalla tabella e dalla scheda Sc-04 allegate all'elaborato Sc "SCHEDE ATTUATIVE".

#### **Ambito 5**

L'Ambito 5 si trova nelle vicinanze della zona A, in località "Fosso del Bagnolo"; l'area dell'intervento è circa 7'210 mq e ricomprende nel suo interno le seguenti sottozone:

Sottozona C2.4:	Sup. Territoriale	2'574 mq
-----------------	-------------------	----------

Sottozona F2:	Sup. Territoriale	3'668 mq
---------------	-------------------	----------

Nuova viabilità:	Sup. Territoriale	968 mq
------------------	-------------------	--------

L'Ambito 5 è illustrato dalla tabella e dalla scheda Sc-05 allegate all'elaborato Sc "SCHEDE ATTUATIVE".

### **6.1.5 - Zona D - Aree per attività produttive**

La zona omogenea D con una superficie di circa 164'354 mq, interessa lo 0,37% del territorio comunale; tale zona si compone di due sottozone: la sottozona D1 e la D2 (v. elab. P-01 e P-02).

Tale zona comprende le porzioni di territorio comunale con attuale destinazione produttiva e quelle destinate a future aree produttive secondarie e terziarie, annonario-distributive e tecnologiche relative ai trasporti ed al commercio.

È destinata inoltre a: grande distribuzione, esposizione e vendita di prodotti artigianali-industriali, attrezzature di supporto alla trasformazione dei prodotti agricoli, infrastrutture pubbliche o private legate al trasporto.

#### **6.1.5 - 1 Sottozona D1 – Produttiva Industriale**

La sottozona D1, circa 97'015 mq cioè lo 0,22% del territorio comunale, è interessata da aree con destinazione produttiva di tipo industriale; in un intento perequativo rivolto a favore della comunità di Vejano, tale area è stata individuata su terreni della università agraria, sentiti gli organi dell'università stessa; conseguentemente sono state avviate le necessarie procedure ai fini del cambio di destinazione d'uso.

### **6.1.5 - 2 Sottozona D2 – Produttiva Artigianale**

La sottozona D2, circa 67'339 mq cioè lo 0,15% del territorio comunale, è interessata da aree con destinazione produttiva di tipo artigianale.

### **6.1.6 - Zona S - Aree di completamento e recupero a normativa specifica**

La zona omogenea S con una superficie di circa 14'620 mq, interessa lo 0,033% del territorio comunale; tale zona si compone di quattro sottozone S.1, S.2, S.3 ed S.4 costituite da lotti "liberi" localizzate all'interno o in adiacenza dell'urbanizzato di completamento "Zona B"; gli interventi previsti sono di modeste dimensioni attuabili attraverso un'attuazione diretta condizionata come esplicitato nel capitolo relativo alla cessione perequativa.

#### **6.1.6 - 1 Sottozona S.1, realizzazione residenziale e servizi pubblici**

La sottozona S.1, circa 2'895 mq cioè lo 0,007% del territorio comunale, si trova a monte della sottozona *F1 – aree per il parcheggio* che costeggia il tratto urbano della S.R. Claudia Braccianese, tra le zone verdi F2 dei campi sportivi ed F3 del verde privato vincolato del Cimitero, in località "la palara". È destinata alla nuova edificazione di volumetria residenziale ed alla realizzazione di una viabilità pubblica e di un parcheggio pubblico per circa 30 posti.

#### **6.1.6 - 2 Sottozona S.2, realizzazione residenziale e servizi pubblici**

La sottozona S.2, circa 2'967 mq cioè lo 0,007% del territorio comunale, si trova ai margini delle sottozone *B3.6 e B3.7 – di completamento dell'edificato di tipo aree* e della nuova rotatoria antistante il cimitero, all'interno del perimetro definito dal PRG vigente "Piano Particolareggiato l'impresa". È destinata alla nuova edificazione di volumetria residenziale ed alla realizzazione di una viabilità pubblica e di un parcheggio pubblico per circa 30 posti.

#### **6.1.6 - 3 Sottozona S.3, realizzazione residenziale e servizi pubblici**

La sottozona S.4, circa 2'940 mq cioè lo 0,007% del territorio comunale, si trova all'interno della sottozona *B3.6 – di completamento dell'edificato di tipo aree* e della nuova rotatoria antistante il cimitero, all'interno del perimetro definito dal PRG vigente "Piano Particolareggiato l'impresa". È destinata alla nuova edificazione di volumetria residenziale ed alla realizzazione di un parcheggio pubblico per circa 20 posti.

#### **6.1.6 - 4 Sottozona S.4, realizzazione residenziale e servizi pubblici**

La sottozona S.5, circa 5'818 mq cioè lo 0,013% del territorio comunale, insieme con l'Ambito 5, andrà a costituire un'azione di riqualificazione e completamento della limitrofa sottozona *B1 – edificate sature*. L'intervento, oltre a prevedere una nuova edificazione di

volumetria residenziale, garantirà la realizzazione di una viabilità pubblica, di un parcheggio pubblico e di una volumetria destinata a servizi pubblici.

### **6.1.7 - Zona T - Aree di sviluppo di complessi di tipo turistico**

La zona omogenea T si compone di tre sottozone: la sottozona T1, T2 e la T3 (v. elab. P-01 e P-02), due ricadenti ne territorio urbanizzato T1 e T2 ed una sottozona, la T3, ricadente in territorio non urbanizzato.

La zona omogenea T, ricadente all'interno del territorio urbanizzato (T1 e T2), ha una superficie di circa 457'468 mq ed interessa l'1,03% del territorio comunale.

Tale zona riguarda aree prevalentemente inedificate destinate a nuovi insediamenti. Il Piano indica le sottozone che devono essere oggetto di piani particolareggiati esecutivi.

L'edificazione è subordinata alla formazione di piani particolareggiati o di piano di lottizzazione di iniziativa privata da convenzionare con il comune ai sensi dell'art. 28 della legge 6 agosto '67 n. 765, legge regionale 22 luglio 1974 n. 34.

#### **6.1.7 - 1 Sottozona T1 – P.P. “Le Pantane”**

Con circa 357'627 mq di superficie, cioè lo 0,81% del territorio comunale, la sottozona T1 – P.P. “Le Pantane” prevede la conferma delle norme esistenti per l'omonimo piano particolareggiato vigente ovvero una sua ripianificazione con i medesimi pesi insediativi.

#### **6.1.7 - 2 Sottozona T2 – Turistico-Residenziale**

La sottozona T2, circa 99'841 mq cioè lo 0,23% del territorio comunale.

## **6. 2 - Territorio non Urbanizzato - trasformazioni e utilizzazioni**

Il Territorio non urbanizzato comprende quelle parti del territorio a prevalente uso agro-silvo-pastorale, caratterizzate dalla presenza di elementi di rilevante interesse morfologico, naturalistico e paesaggistico, per le quali il piano prevede la tutela e la valorizzazione, articolata in riferimento ai diversi tipi di paesaggio; nonché le forme insediative, per le quali il progetto prevede livelli di trasformabilità differenziati in funzione del modello aggregativo, delle funzioni presenti e di quelle potenzialmente insediabili.

### **6. 2.1 - Zona E - Aree a destinazione agricola**

La zona omogenea E si compone di tre sottozone: la sottozona E1, la E2 e la E3 (v. elab. P-01). Essa comprende le porzioni di territorio comunale destinate all'esercizio dell'agricoltura, alla lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli, all'attività silvo-pastorale. Tali attività sono intese non solamente come funzione produttiva alimentare, ma anche come funzione di servizio e protezione del sistema idrogeologico, del paesaggio agrario e dell'equilibrio ecologico.

#### **6. 2.1 - 1 Sottozona E.1, aree agricole a produzione tipica o specializzata**

La sottozona E1 comprende quelle parti del territorio comunale prevalentemente pianeggianti destinate all'agricoltura non interessate da particolari problematiche ambientali. Le prescrizioni di sottozona sono rivolte esclusivamente alla conferma ed al rafforzamento di tale destinazione e alla conduzione produttiva agricola dei fondi.

#### **6. 2.1 - 2 Sottozona E.2, aree agricole di tutela del sistema insediativo Storico-Urbano**

La sottozona E2 comprende quelle parti del territorio comunale limitrofe al Centro Urbano destinate all'agricoltura delle quali si vuole mantenere l'integrità morfologica e l'unità del paesaggio insediativo storico-urbano. Le prescrizioni sono rivolte esclusivamente alla conferma ed al rafforzamento di tale destinazione e alla conduzione produttiva agricola dei fondi.

#### **6. 2.1 - 3 Sottozona E.3, aree agricole di valorizzazione del sistema ambientale**

La sottozona E3 comprende quelle parti del territorio comunale prevalentemente caratterizzate dal sistema ambientale; le prescrizioni sono rivolte esclusivamente alla valorizzazione del paesaggio e degli elementi di vegetazione naturale. La valorizzazione è volta alla salvaguardia della continuità del paesaggio mediante il mantenimento di forme di uso agricolo del suolo.

---

## **6. 2.2 - Zona T - Aree di sviluppo di complessi di tipo turistico**

La zona omogenea T si compone di tre sottozone: la sottozona T1, T2 e la T3 (v. elab. P-01 e P-02), due ricadenti ne territorio urbanizzato T1 e T2 ed una sottozona, la T3, ricadente in territorio non urbanizzato.

### **6. 2.2 - 1 Sottozona T3 – Turistico-Rurale**

Ai sensi della normativa regionale vigente, (L.R. 2 novembre del 2006, n. 14) per turismo rurale s'intende: "un settore del mercato turistico regionale costituito da molteplici attività finalizzate alla corretta fruizione dei beni naturalistici, ambientali e culturali del territorio, alla conoscenza ed alla valorizzazione dell'agricoltura locale nonché relative all'ospitalità, alla ristorazione e al tempo libero."

Tale definizione mette in evidenza la netta distinzione esistente tra agriturismo e turismo rurale.

Per turismo rurale s'intende una serie di iniziative rientranti nella normativa del settore turismo, che dovranno diventare delle componenti a supporto delle attività agricole (coltivazione del fondo, allevamento di animali, selvicoltura), che dovranno comunque rimanere prevalenti.

Pertanto "ad un certo punto della parabola di vita aziendale, un'impresa agrituristica può porsi il dilemma se conservare lo statuto di azienda agricola, ma non espandere il volume di attività, o espandere tale volume e rinunciare allo statuto di impresa agricola. In questo caso si assiste al consolidamento di un'imprenditorialità di tipo commerciale, che costituisce un importante elemento di sviluppo rurale" (M. Gregori, Agriturismo e turismo rurale, Osservatorio di ricerca sul territorio e per il turismo, Udine 1994).

Purtroppo Vejano rientra nei comuni con una bassa offerta strutturale turistica; pertanto i turisti rurali che vengono attratti dall'alta valenza territoriale della zona sono costretti ad allontanarsi dall'area comunale con i relativi svantaggi in termini di apporto economico

Si tratta di una componente fondamentale per lo sviluppo del turismo rurale. L'alloggio e la ristorazione sono gli elementi cardine su cui si basa l'offerta turistica del territorio, in quanto, pur non essendo l'obiettivo prioritario del turista che si reca nell'area comunale al fine di fruire delle "cose belle e delle "cose buone" e di godere del tempo libero, la mancanza di tali strutture rende il territorio poco idoneo ad un turismo dinamico (mancata realizzazione dei bisogni primari come il cibo e il riposo).

---

Per i contenuti Operativi si rimanda alla proposta accolta in sede di consultazione e alla relativa specifica di cui al paragrafo 2, e alla normativa di sottozona.

L'insieme dell'apparato normativo è volto a rendere accessibile una vasta parte del territorio agricolo di Vejano con forte attrattiva turistica rurale e a creare dei centri residenziali turistici quali punti di sviluppo della fruizione degli stessi territori.

### **6.3 - Componenti Sistemiche - trasformazioni e utilizzazioni**

Le Componenti Sistemiche, presenti nel territorio urbanizzato e non urbanizzato, sono distinte in:

- Sistema del verde;
- Sistema dei servizi e delle attrezzature;
- Sistema della mobilità.

Le disposizioni strutturali del PUCG definiscono, altresì, il “Sistema del Verde” pubblico e privato, il “Sistema dei servizi e delle attrezzature di interesse collettivo” pubblici e privati e il “Sistema della Mobilità”, infrastrutture di comunicazione e dei trasporti, anche di rilevanza sovracomunale ove le relative disposizioni della pianificazione sovraordinata non siano immediatamente precettive ed operative.

#### **6.3.1 - Il Sistema del verde**

Il PUCG individua nell'elab. P-02 i principali spazi di definizione morfologica relativi alle componenti del sistema del verde, le quali sono costituite da:

F1 – verde privato:

- *verde privato prevalentemente arborato;*
- *verde privato con presenza di orti;*

F2 – verde pubblico attrezzato:

- *a parco;*
- *a giardino;*

F3 – aree attrezzate per le attività sportive:

Fanno anche parte delle componenti del sistema del verde di progetto aree interne al “territorio urbanizzato”, la cui destinazione specifica a parco, a giardino pubblico, ad area

---

attrezzata per il gioco e lo sport all'aria aperta ovvero a verde privato è imposta dalle modalità di attuazione indiretta.

#### **6.3.1 - 1 Sottozona F1 - verde privato**

Gli interventi relativi al sistema del verde sono differenziati come segue:

Nelle aree di verde privato interne al perimetro dello spazio urbano (v. elab. P-02) sono consentiti gli interventi sul patrimonio vegetazionale esistente volti alla conservazione dello stesso ed al mantenimento della produttività delle colture, nonché all'attrezzatura per una fruizione a giardino.

#### **6.3.1 - 2 Sottozona F2 - verde pubblico attrezzato**

La quantificazione della quota parte di St da destinare a verde pubblico per il soddisfacimento dello standard minimo relativo di cui al DM 1444/68 negli ambiti ad attuazione indiretta, ove non indicata nelle schede normative, è demandata allo strumento urbanistico esecutivo, in relazione alla capacità insediativa effettiva dei singoli ambiti.

Gli interventi relativi al sistema del verde sono attuabili come segue:

Le aree di verde pubblico a parco e a giardino sono costituite da spazi verdi di varie dimensioni, distinti per funzioni e sistemazione naturalistica e compositiva.

I parchi e i giardini pubblici di nuovo impianto devono attuarsi tramite progetti di settore specifici.

Nelle aree di verde pubblico a parco e a giardino è consentita la realizzazione di piccoli chioschi per la vendita di giornali, bevande e alimenti, nonché per il gioco al coperto dei bambini e per il deposito delle attrezzature necessarie alla manutenzione.

Si possono anche individuare minime aree a parcheggio in detti interventi.

#### **6.3.1 - 3 Sottozona F3 - aree attrezzata per le attività sportive**

Tali zone sono destinate al gioco, allo sport e al tempo libero e cioè agli impianti ricreativi, sportivi e culturali.

### **6.3.2 - Il Sistema dei servizi e delle attrezzature di interesse collettivo**

Il PUCG individua nell'elab. P-02 la dotazione di aree destinate o da destinare a servizi e/o attrezzature di interesse collettivo, differenziate in:

F4 – aree per l'istruzione esistenti;

F5 – aree attrezzate per servizi di interesse comune;

F6 – parcheggi pubblici;

F7 – servizi privati.

Tale zona comprende aree prevalentemente inedificate ovvero già interessate da attrezzature di interesse pubblico ed è destinata al completamento del sistema comunale delle attrezzature di servizio. Il Piano include alcune delle seguenti sottozone (F.6 – Servizi Pubblici – e F.7 – Servizi Privati) all'interno di una ripartizione AMBITI che potranno essere oggetto di progettazione esecutiva unitaria con le sottozone residenziali (C1, C2 e C3) ricomprese nello stesso AMBITO.

#### **6.3.2 - 1 Sottozona F4 - aree per l'istruzione esistenti**

La sottozona F4 è destinata alle attrezzature scolastiche ed alle attrezzature di servizio per l'istruzione (culturali, amministrativi e sportive). L'attuazione avverrà tramite edificazione diretta, attraverso l'applicazione degli indici di zona.

#### **6.3.2 - 2 Sottozona F5 – aree attrezzate per i servizi di interesse comune**

La sottozona F5 è destinata ai centri di culto, civici, sociali, culturali, sanitari, amministrativi e per pubblici servizi. L'attuazione avverrà tramite edificazione diretta, attraverso l'applicazione degli indici di zona. In tali zone sono ricomprese anche le aree per nuova edilizia per l'istruzione

#### **6.3.2 - 3 Sottozona F6 – parcheggi pubblici**

La sottozona F6 definisce lo spazio del territorio urbano destinato alle aree attrezzate per il parcheggio ai sensi delle disposizioni del DM 1444/68, in riferimento agli abitanti ad oggi presenti negli insediamenti urbani storici aggregati e classificate come Zona A e B.

#### **6.3.2 - 4 Sottozona F7 – servizi privati**

La sottozona F7 è destinata ai centri di culto, culturali, sanitari, amministrativi privati, servizi privati e direzionali. L'attuazione avverrà tramite edificazione indiretta o diretta, attraverso l'applicazione degli indici di zona come definiti specificamente per ogni area.

### **6.3.3 - Il Sistema della mobilità**

Il PUCG individua negli elabb. P-01 e P-02 le principali infrastrutture della mobilità e/o quelle che assumono, rispetto alla strategia generale del Piano, particolare rilevanza.

Il sistema della mobilità è costituito da:

Viabilità – territorio urbanizzato:

- esistente;*
- da adeguare;*
- nuovo tracciato;*
- nuovo tracciato (doppio senso di marcia);*
- nuovo tracciato (senso unico di marcia);*
- percorso pedonale.*

Viabilità – territorio non urbanizzato:

- esistente;*
- da adeguare;*
- nuovo tracciato.*

#### **6.4 - Formazione dei PUOC**

La formazione dei Piani Urbanistici Operativi Comunali è obbligatoria per:

- a) le zone fortemente degradate ricadenti nei centri storici o negli insediamenti storici puntuali;*
- b) le aree assoggettabili o da assoggettare a riqualificazione o ristrutturazione urbana;*
- c) le zone di nuova urbanizzazione.*

*Art. 39(Contenuti del PUOC)*

*1. I PUOC provvedono, nel rispetto delle disposizioni dettate dal PUCG ed in relazione a specifici e circoscritti ambiti territoriali in esso individuati, a definire una più puntuale disciplina delle trasformazioni ad integrazione di quella contenuta nel PUCG.*

*2. I PUOC prevedono, inoltre, i perimetri entro i quali le trasformazioni si attuano previa acquisizione pubblica mediante esproprio o con l'applicazione del comparto edificatorio di cui all'articolo 48.*

*Art. 41(Soggetti abilitati a redigere il PUOC)*

*1. I PUOC sono redatti: a) a cura del comune, ove ciò sia previsto dalla normativa vigente o dal PUCG; b) a cura ed a spese dei proprietari, ove ciò sia previsto dalla normativa vigente o dal PUCG.*

La determinazione delle zone e sottozone da sottoporre a pianificazione attuativa è determinata in normativa.

## 7 - ELABORATI DEL PIANO

Il PUCG del Comune di Vejano è costituito da una serie di elaborati di analisi o di progetto con diverse valenze. Gli ELABORATI DI ANALISI hanno valore descrittivo e valutativo ai fini della comprensione del progetto di pianificazione proposto dal piano; gli ELABORATI DI PROGETTO DI INDIRIZZO P-01 e P-02 insieme con gli elaborati 01 RELAZIONE TECNICA e 02 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE hanno valore di indirizzo; gli elaborati di progetto Sc SCHEDE ATTUATIVE hanno valore normativo.

Costituiscono parte integrante del PUCG gli elaborati G *Relazione Geologica* redatta a cura del Dott. Geol. Giuseppe Pagano e la V *Relazione Agro-Pedologica* a cura del Dott. Agr. Francesco Violani.

Il PUCG del Comune di Vejano è costituito dai seguenti elaborati:

### 01 RELAZIONE TECNICA

### 02 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

#### A ELABORATI DI ANALISI:

- A-01 *Inquadramento funzionale*
- A-02 *Assetto del Territorio – Morfologia Proprietà*
- A-03 *PTP n.3 Estratto Tav E3*
- A-04 *PTPR Estratto Tav A14 foglio 355 – Osservazioni PTPR*
- A-05 *PTPR Estratto Tav B14 foglio 355 – Osservazioni PTPR*
- A-06 *Zone a Protezione Speciale – Siti di Interesse Comunitario*
- A-07 *Assetto del territorio - Carta dell'Uso del Suolo*
- A-08 *Elementi di interesse ambientale*
- A-09 *Elementi di interesse storico - processo insediativo*
- A-10 *Pianificazione Vigente Comunale*
- A-11 *Zone omogenee – Centro Urbano*
- A-12 *Servizi pubblici esistenti*
- A-13 *PTPG – Estratti Tavole (allegati all'elab. 01 Relazione Tecnica)*

#### P ELABORATI DI PROGETTO DI INDIRIZZO:

- P-01 *Zonizzazione – Planimetria generale*
- P-02 *Zonizzazione – Centro Urbano*

---

**Sc ELABORATI DI PROGETTO NORMATIVI:**

- Sc-01    Ambito 1*
- Sc-02    Ambito 2*
- Sc-03    Ambito 3*
- Sc-04    Ambito 4*
- Sc-05    Ambito 5*
- Sc-06    Sottozona S.1*
- Sc-07    Sottozona S.2*
- Sc-08    Sottozona S.3*
- Sc-09    Sottozona S.4*

**G RELAZIONE GEOLOGICA:**

- G-01    Carta geomorfologica*
- G-02    Carta geolitologica*
- G-03    Carta idrogeologica*
- G-04    Carta del vincolo idrogeologico*
- G-05    Carta del rischio idrogeologico*

**V RELAZIONE AGRO-PEDOLOGICA:*****STUDIO AGROPEDOLOGICO******INDAGINE VEGETAZIONALE – Relazione Tecnica***

- Tav-01    Carta agropedologica*
- Tav-02    Carta classificazione delle zone agricole*
- Tav-03    Carta usi civici*
- Tav-04    Allegato fotografico – Zona “A”*
- Tav-04    Allegato fotografico – Zona “B”*
- Tav-04    Allegato fotografico – Zona “C”*
- Tav-04    Allegato fotografico – Zona “D”*
- Tav-05    Classificazione spaziale struttura verticale*
- Tav-06    Carta agropedologica*

## **8 - Esposizione dati sintetizzate in tabelle**

I dati urbanistici generali del presente Piano sono riportati nelle seguenti tabelle:

PUCG – Zonizzazione -

PUCG – Fabbisogno abitativo -

PUCG – Servizi Pubblici -

## **9 - ALLEGATI GRAFICI**

Estratti Tavole Piano Territoriale Provinciale Generale:

A ELABORATI DI ANALISI:

A-13.1 Estratto PTPG Tav 2.2.1

A-13.2 Estratto PTPG Tav 3.4.1

A-13.3 Estratto PTPG Tav 3.4.2

A-13.4 Estratto PTPG Tav 4.1.1

A-13.5 Estratto PTPG Tav 4.1.2

A-13.6 Estratto PTPG Tav 4.1.3

A-13.7 Estratto PTPG Tav 6.1.1

A-13.8 Estratto PTPG Tav 6.1.2

PUCG - Zonizzazione -					
		Sup. Territoriale		SUL	Abitanti
		mq	%	mq	n
Insediamenti Urbani Storici aggregati	Sottozona A1	74.528	0,17%		
	Sottozona A2	23.100	0,05%		
	<b>Zona A</b>	<b>97.628</b>	<b>0,22%</b>		
	Sottozona B1	28.429	0,06%		
	Sottozona B2	53.034	0,12%		
	Sottozona B3	120.337	0,27%		
	Sottozona B4 PEEP	16.547	0,04%		
	<b>Zona B</b>	<b>218.347</b>	<b>0,49%</b>		
	<b>TOT</b>	<b>315.975</b>	<b>0,71%</b>		
	Territorio di nuova edificazione:	Sottozona C1	28.626	0,06%	13.439
Sottozona C2		60.126	0,14%	14.755	284
Sottozona C3		98.902	0,22%	7.634	147
<b>Zona C</b>		<b>187.654</b>	<b>0,42%</b>	<b>35.828</b>	<b>689</b>
Sottozona D1		97.015	0,22%		
Sottozona D2		67.339	0,15%		
<b>Zona D</b>		<b>164.354</b>	<b>0,37%</b>		
Sottozona S1		2.895	0,007%	232	4
Sottozona S2		2.967	0,007%	237	5
Sottozona S3		2.940	0,007%	993	19
Sottozona S4		5.818	0,000%	1.818	35
<b>Zona S</b>		<b>14.620</b>	<b>0,033%</b>	<b>3.280</b>	<b>63</b>
Sottozona T1		357.627	0,81%		
Sottozona T2		99.841	0,23%		
<b>Zona T</b>		<b>457.468</b>	<b>1,03%</b>		
<b>TOT</b>		<b>824.096</b>	<b>1,86%</b>	<b>39.108</b>	<b>752</b>
Servizi:		F1 - Verde privato	67.760	0,15%	
	F2 - Verde pubblico attrezzato	57.725	0,13%		
	F3 - aree attrezzate per le attività sportive	44.065	0,10%		
	F4 - aree per l'istruzione esistenti	3.162	0,01%		
	F5 - aree attrezzate per i servizi di interesse comune	46.379	0,10%		
	F6 - Parcheggi pubblici	3.263	0,01%		
	F7 - Servizi Privati	32.338	0,07%		
	<b>TOT</b>	<b>254.692</b>	<b>0,57%</b>		
<b>Totale Territorio Urbanizzato</b>		<b>1.394.763</b>	<b>3,14%</b>	<b>39.108</b>	<b>752</b>
<b>Sup Ter Comunale</b>		<b>44.360.000</b>	<b>100,00%</b>		

<b>PUCG - Fabbisogno abitativo -</b>	
Abitanti ISTAT 2001	2.085
<b>Tasso di crescita decennale</b>	<b>16,5%</b>
<b>Calcolo Abitanti 2010:</b>	
Incremento abitanti 2010	310
Abitanti 2010	2.395
<b>Calcolo Abitanti PUCG:</b>	
Incremento decennale 2010/20 previsto dal PUCG	752
Abitanti 2020	3.147
<b>Tasso di crescita previsto dal PUCG</b>	<b>31,4%</b>

<b>PUCG - Servizi Pubblici -</b>				
Abitanti ISTAT 2001	2.085	100%		
Abitanti ISTAT 2001 "centri abitati"	1.793	86%		
Abitanti ISTAT 2001 "case sparse"	292	14%		
<b>Calcolo Abitanti PUCG:</b>				
Incremento decennale 2010/20 previsto dal PUCG	752			
Abitanti 2020	3.147			
<b>Calcolo Standard DM 1444/68:</b>				
<b>DM 1444/68 Art. 3 e 4</b>	<i>abitanti 52 mq/ab</i>	<i>incidenza 100 mc/ab</i>	<i>mq/ab</i>	<i>mq</i>
Abitanti 2020 "centri abitati"	2.122	3.502	12,00	42.022
Abitanti 2020 "case sparse"	335	553	6,00	3.320
Abitanti 2020 "Zona C"	689	1.137	12,00	13.642
<b>DM 1444/68 Art. 4 comma 5</b>				
Zona F:	<i>abitanti 52 mq/ab</i>	<i>incidenza 100 mc/ab</i>	<i>mq/ab</i>	<i>mq</i>
Attrezzature per l'istruzione superiore all'obbligo	3.147	5.192	1,50	7.788
Attrezzature sanitarie ed ospedaliere	3.147	5.192	1,00	5.192
Parchi pubblici urbani e territoriali	3.147	5.192	15,00	77.881



<b>Edilizia residenziale sociale LR 21/09</b>					
	<b>PRG Vigente</b>	<b>PUCG</b>	<b>PRG Vigente</b>	<b>PUCG</b>	<b>Totale</b>
	SUL	nuova SUL	20%	50%	
	<i>mq</i>	<i>mq</i>	<i>mq</i>	<i>mq</i>	<i>mq</i>
C1.1	0	7.530	0	3.765	3.765
C1.2	0	5.507	0	2.754	2.754
C1.3	0	1.277	0	638	638
<b>Sottozona C1</b>	<b>0</b>	<b>14.313</b>	<b>0</b>	<b>7.157</b>	<b>7.157</b>
C2.1	1.629	7.434	326	3.717	4.043
C2.2	0	2.319	0	1.160	1.160
C2.3	0	3.007	0	1.503	1.503
C2.4	0	644	0	322	322
<b>Sottozona C2</b>	<b>1.629</b>	<b>13.403</b>	<b>326</b>	<b>6.701</b>	<b>7.027</b>
C3.1	0	2.277	0	1.138	1.138
C3.2	0	6.344	0	3.172	3.172
C3.3	299	970	60	485	545
<b>Sottozona C3</b>	<b>299</b>	<b>9.591</b>	<b>60</b>	<b>4.796</b>	<b>4.855</b>
<b>Zona C</b>	<b>1.928</b>	<b>37.307</b>	<b>386</b>	<b>18.654</b>	<b>19.039</b>

OGGETTO:

**Estratto PTPG Tav 2.2.1  
Sistema Ambientale Paesistico**

DATA:  
Febbraio 2010

SCALA:  
1:100.000

TAVOLA:  
**A-13.1**

**LEGENDA:**

-  CONFINI PROVINCIALI
-  CONFINI COMUNALI
-  FIUMI PRINCIPALI
-  FIUMI AFFLUENTI PRINCIPALI

 PTP SUB-AMBITI

 SISTEMI PAESISTICI

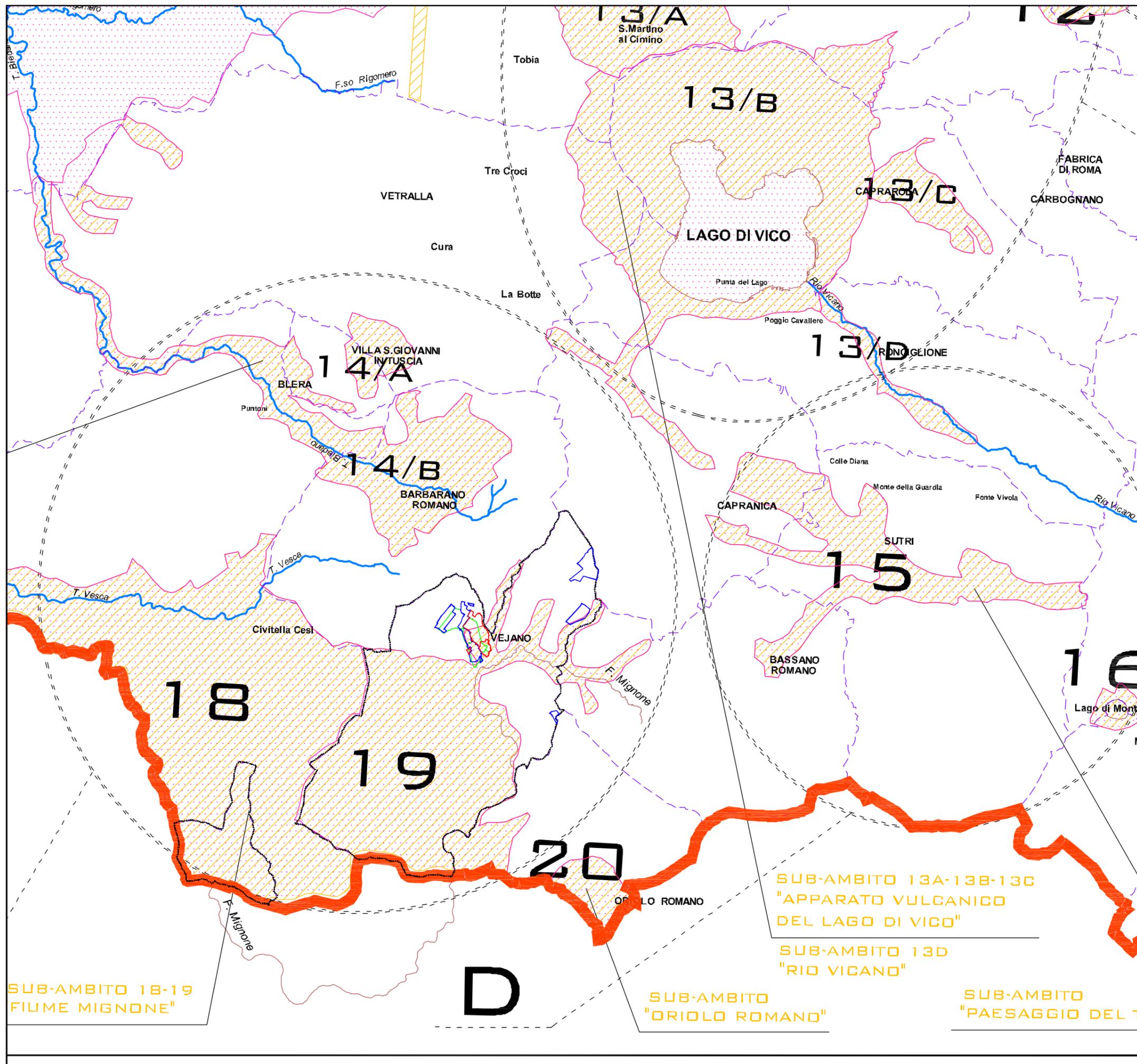
**SISTEMI PAESISTICI**

- 1 VALLE DEL PAGLIA E MONTE RUFENO
- 2 VALLE DEL FIDRA - SELVA DEL LAMONE
- 3 CONCA DEL LAGO DI BOLSENA
- 4 ZONA DEI CALANCHI
- 5 CORSO DEL FIUME FIDRA E LITORALE VITERBESE
- 6 CORSO DEL FIUME MARTA
- 7 LE FORRE DI CASTEL D'ASSO E DI NORCHIA
- 8 DA FERENTO A VITERBO
- A APPARATO VULCANICO CIMINO E VICANO
  - 9 Soriano nel Cimino
  - 11 S. Eutizio
  - 10a Vitorchiano - Selva di Malano
  - 10c Chia
  - 12 Sella di Vallerano e Vignanello
  - 13a S. Martino al Cimino
  - 13b Lago di Vico
  - 13c Caprarola
  - 13d Ronciglione - Rio Vicano
- B TEVERE NORD
  - 10b Area del Tevere e del Veza
  - 10d Piana del Tevere presso Lghetto
  - 10e Piana di Orte e pendici dei Cimini
  - 10f Grande Tevere Nord
  - 10g Valloni di Galleso
  - 10h Piana del Tevere presso Borghetto
- 17 VALLE DEL TREJA
- C VALLI DEL F. MIGNONE E AFFLUENTI
  - 14a Villa S. Giovanni In Tuscia
  - 14b Barbarano Romano - Blera
  - 18 Civitella Cesl - Torrente Vesca
  - 19 Veiano - Fiume Mignone
  - 21 Monti della Tolfa
- D FOSSI E LAGO DI MONTEROSI
  - 15 Capranica - Sutri - Bassano Romano
  - 16 Conca del Lago di Monterosi
- 20 ORIOLO ROMANO

 Previsione di manutenzione in organizzazione territoriale esistente

 Nuova edificazione e riqualificazione strutturale urbana

 Adeguamento e nuova realizzazione in infrastrutture di comunicazione e dei trasporti



SUB-AMBITO 18-19  
"FIUME MIGNONE"

SUB-AMBITO 13A-13B-13C  
"APPARATO VULCANICO  
DEL LAGO DI VICO"

SUB-AMBITO 13D  
"RIO VICANO"

SUB-AMBITO  
"ORIOLO ROMANO"

SUB-AMBITO  
"PAESAGGIO DEL T...

OGGETTO:

**Estratto PTPG Tav 3.4.1  
Insediativo P.R.G.**

DATA:  
Febbraio 2010

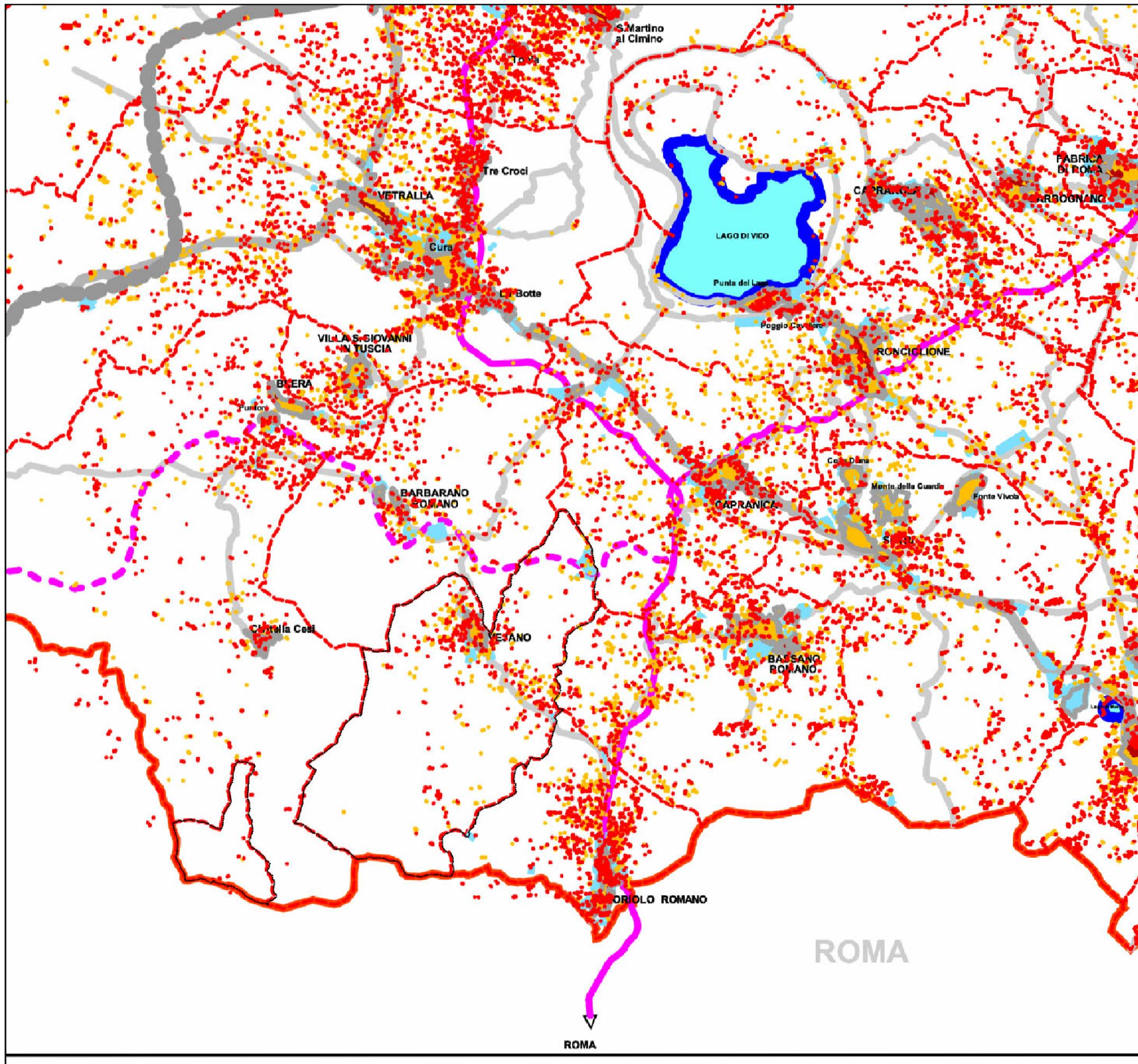
SCALA:  
1:100.000

TAVOLA:  
**A-13.2**

**LEGENDA:**

- CONFINI PROVINCIALI
- CONFINI COMUNALI
- AUTOSTRADE
- RAGGORDO ORTE-VITERBO-CIVITAVECCHIA
- VIABILITA' PRINCIPALE
- VIABILITA' SECONDARIA
- FERROVIE DI INTERESSE NAZIONALE
- FERROVIE DI INTERESSE LOCALE-REGIONALE
- FERROVIE DI INTERESSE TURISTICO

<span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: red; border: 1px solid black;"></span>	NUCLEI STORICI DA PRG
<span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: yellow; border: 1px solid black;"></span>	TESSUTO INSEDIATIVO ANTERIORE AL 1990
<span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: red; border: 1px solid black;"></span>	EVOLUZIONE INSEDIATIVA DAL 1990 AL 2000
<span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: gray; border: 1px solid black;"></span>	AGGLOMERATO URBANO COMPATTO AL 1990
<span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: lightblue; border: 1px solid black;"></span>	INVILUPPO DEI PRG



OGGETTO:

Estratto PTPG Tav 3.4.2 Insedlativo Ato

DATA:  
Febbraio 2010

SCALA:  
1:100.000

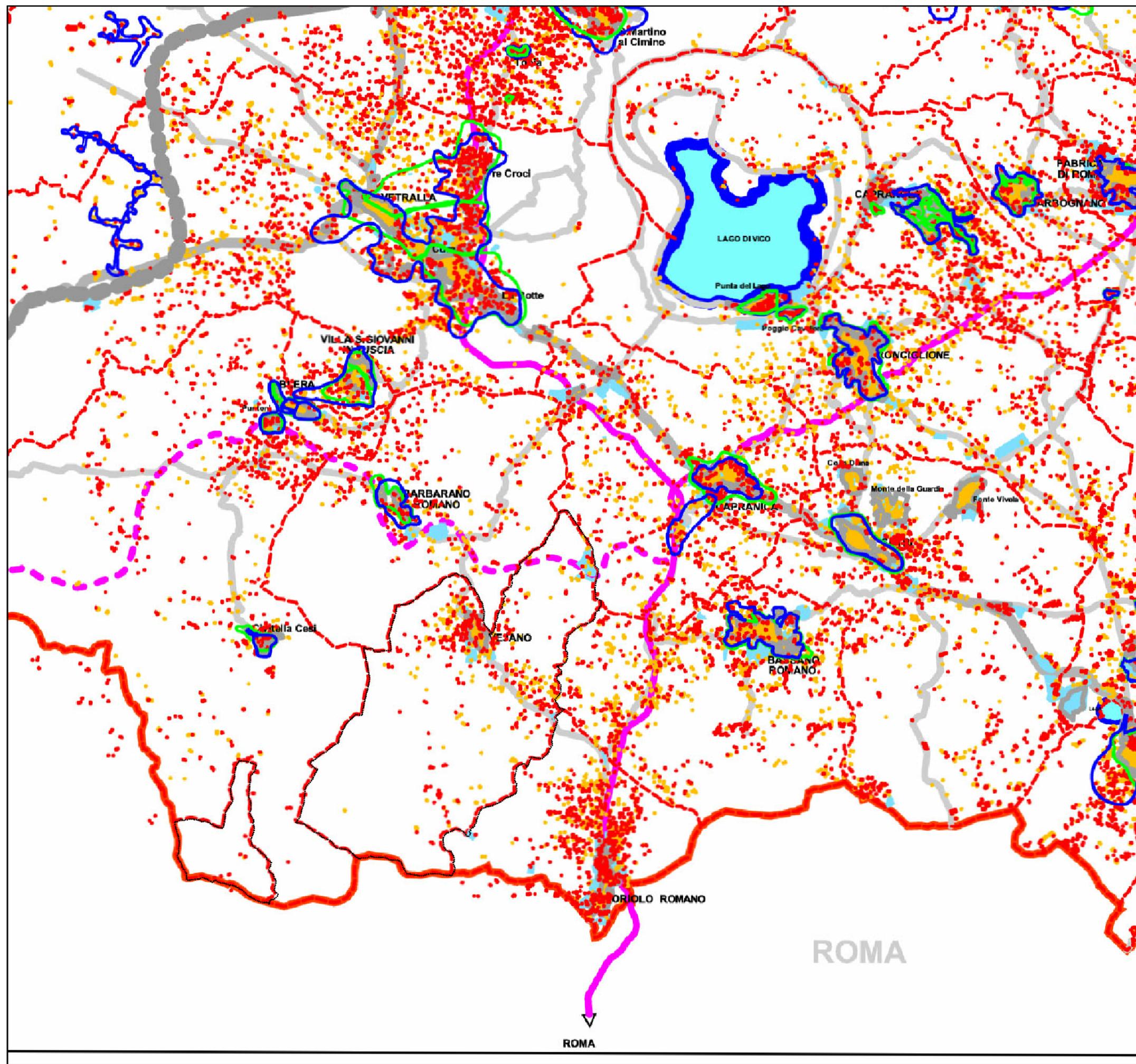
TAVOLA:  
**A-13.3**

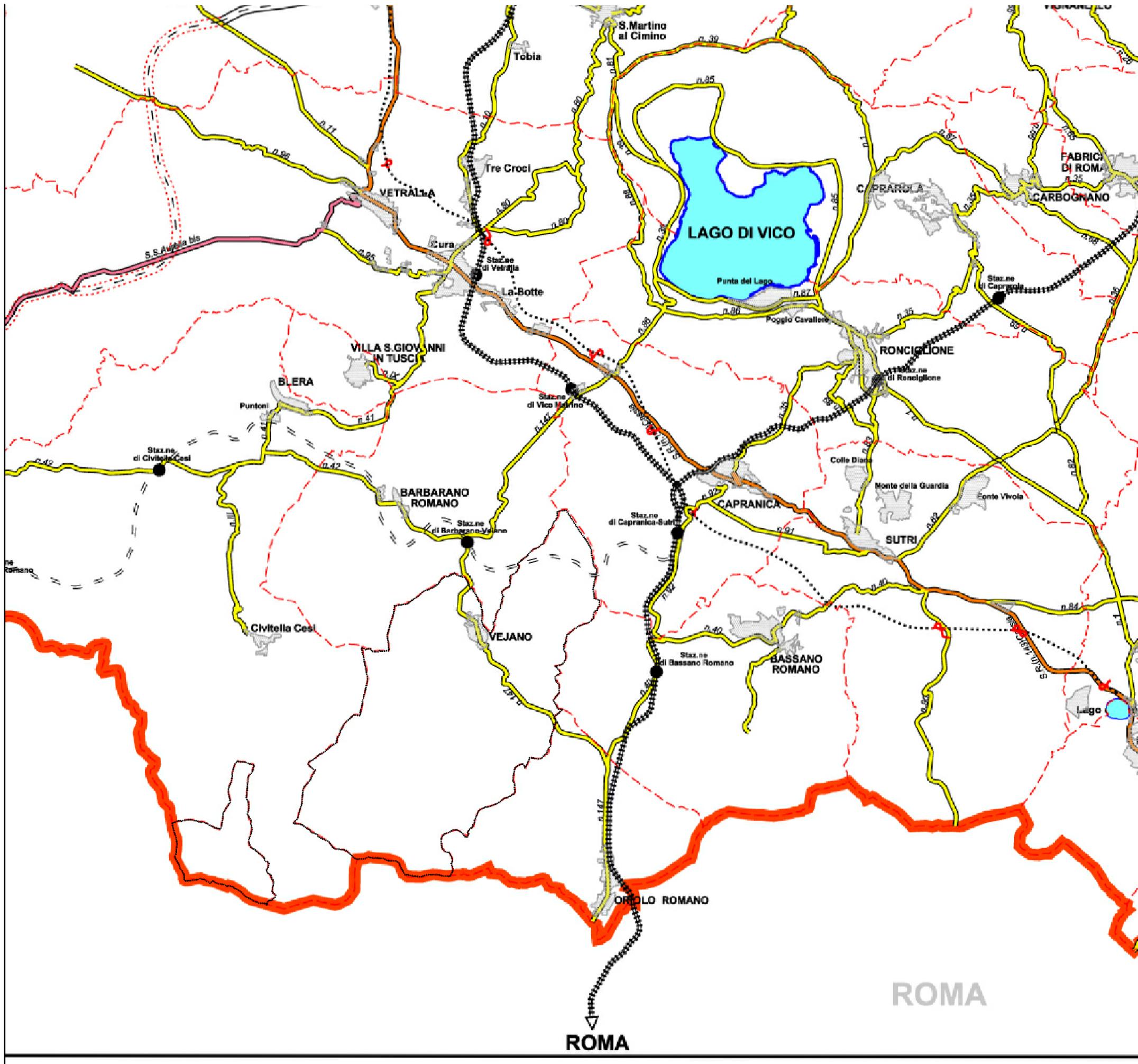
**LEGENDA:**

-  CONFINI PROVINCIALI
-  CONFINI COMUNALI
-  AUTOSTRADE
-  RACCORDO ORTE-VITERBO-DIVITAVEDEGhia
-  VIABILITA' PRINCIPALE
-  VIABILITA' SECONDARIA
-  FERROVIE DI INTERESSE NAZIONALE
-  FERROVIE DI INTERESSE LOCALE-REGIONALE
-  FERROVIE DI INTERESSE TURISTICO

-  TESSUTO INSEDIATIVO ANTERIORE AL 1990
-  EVOLUZIONE INSEDIATIVA DAL 1990 AL 2000
-  AGGLOMERATO URBANO COMPATTO AL 1990
-  INVILUPPO DEI PRG (escluso caso estremo)

-  INVILUPPO RETE DISTRIBUZIONE POTABILE
-  INVILUPPO REFLUI RETE FOGNARIA





**LEGENDA:**

- CONFINI PROVINCIALI
- CONFINI COMUNALI
- AUTOSTRADE
- RACCORDO ORTE-VITERBO-CIVITAVECCHIA
- STRADE STATALI
- STRADE REGIONALI
- STRADE PROVINCIALI
- FERROVIE DI INTERESSE NAZIONALE
- FERROVIE DI INTERESSE LOCALE-REGIONALI
- FERROVIE DI INTERESSE TURISTICO
- URBANIZZAZIONI

**STRADE PROVINCIALI**

<ul style="list-style-type: none"> <li>1- DIMINA</li> <li>2- TUSCANESE</li> <li>3- TARQUINENSE</li> <li>4- ORTANA 1° E 2° TRONCO</li> <li>5- TEVERINA</li> <li>6- SAGNONESE</li> <li>7- COMMENDA</li> <li>8- VERENTANA</li> <li>9- SANMARTINESE</li> <li>10- GARCARELLE</li> <li>11- VETRALLESE</li> <li>12- MARTANA</li> <li>13- PIANSAESE</li> <li>14- CANINESE</li> <li>15- LAGO DI BOLSENA</li> <li>16- OMBRONE</li> <li>17- GROTIANA</li> <li>18- VALLE DEL TEVERE</li> <li>19- SOMARZESE</li> <li>20- STAZ. DI VITORCHIANO</li> <li>21- VITORCHIANESE</li> <li>22- VALLE DEL VEZZA</li> <li>23- FERENTO</li> <li>24- CANINESE</li> <li>25- VIRNANELESE</li> <li>26- FALCRIANENSE</li> <li>27- S. LUCA 1° TRONCO</li> <li>28- DENCIANO</li> <li>29- VABANELLESE</li> <li>30- MARANO</li> <li>31- COLUNNETTA</li> <li>32- S. EUTIZIO</li> <li>33- GALLINIANA</li> <li>34- RONCIGLIONESE</li> <li>35- MASSARELLA</li> <li>36- MAZZANESE</li> <li>37- SETTEVENE</li> <li>38- VALLE DI VICO</li> <li>39- BASSANESE</li> <li>40- BLERANA</li> <li>41- BARBARANESE</li> <li>42- MONTAROCCHI</li> <li>43- PORTO CLEMENTINO</li> <li>44- LITORANEA</li> <li>45- STAZ. DI MONTALTO</li> <li>46- LAMONE</li> <li>47- GROTTI DI CASTRO</li> <li>48- ORNANESE</li> <li>49- TORRE ALFINA</li> <li>50- TREVINANESE</li> <li>51- PROGENESE</li> <li>52- BOLSENESE</li> <li>53- PARRACCIA</li> <li>54- LUBRIANESE</li> <li>55- ADOGIA ROSSA</li> <li>56- DIRAMAZ. CANEPINESE</li> <li>57- STAZ. DI BASSANO IN TEV.</li> <li>58- DEVIAZ. ORTANA</li> <li>59- SANGUETTA</li> <li>60- MOLINELLA</li> <li>61- FABBETA DEL CIMINO</li> <li>62- PIANSOLI</li> <li>63- BOCCAFATTA</li> <li>64- VALLERANESE</li> <li>65- CARROSIANESE</li> <li>66- S. ROCCO</li> <li>67- CAPANNELLE</li> <li>68- FARELLATA</li> <li>69- STAZ. DI CAPRAROLA</li> <li>70- GORCHIANESE</li> <li>71- STAZ. DI VITORCHIANO</li> <li>72- S. LUCA 2° TRONCO</li> <li>73- QUARTACCIO</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>74- STAZ. DI FABRICA DI ROMA</li> <li>75- BRACCIO TREIA</li> <li>76- CASTEL S. ELIA</li> <li>77- FALERICA</li> <li>78- CALGATESE</li> <li>79- MONTE FOGLIANO</li> <li>80- GRODE DI S. MARTINO</li> <li>81- PONTEROTTO</li> <li>82- SEOPADOTTO</li> <li>83- SUTRINA</li> <li>84- LAGO DI VICO</li> <li>85- FOSSIO D'AVALLIERE</li> <li>86- ACCESSO LAGO DI VICO</li> <li>87- CINE DI MONTE FOGLIANO</li> <li>88- FICCIARELLA</li> <li>89- ROCCA ROMANA</li> <li>90- CAPRANICHESE</li> <li>91- STAZ. DI CAPRANICA</li> <li>92- VEJANO</li> <li>93- MAZZOCCHIO</li> <li>94- NEDROPOLI STRUSCA</li> <li>95- VALLE DEL MIGNONE</li> <li>96- MARTA MONTEBELLO</li> <li>97- LUPO GERRINDI</li> <li>98- DIRAMAZ. PORTO CLEMENTINO</li> <li>99- STAZ. DI TARQUINIA</li> <li>100- TRONCO EX AURELIA</li> <li>101- VALLE DEL MARTA</li> <li>102- ROCCACCIA</li> <li>103- DEL FIGRÀ</li> <li>104- DODANELLA</li> <li>105- DELL'ABBAZIA</li> <li>106- RIMININO 1° TRONCO</li> <li>107- VALLE DI RIPA ALTA</li> <li>108- DIRAMAZ. VALLE DI RIPA ALTA</li> <li>109- S. LUCA 1° E 2° TRONCO</li> <li>110- ARLENESE</li> <li>111- LAGO DI BOLSENA 2° TRONCO</li> <li>112- FOSSIO MARANO</li> <li>113- PONTE S. PIETRO</li> <li>114- VALLE DELL'OLPETA</li> <li>115- LAGO DI MEZZANO</li> <li>116- LATERNESE</li> <li>117- GROTTI DI CASTRO LABO</li> <li>118- MONTONE</li> <li>119- SORANESE</li> <li>120- TORRICELLA</li> <li>121- TORRETTA</li> <li>122- MONALDESCA</li> <li>123- VALLE DEL FAGLIA</li> <li>124- FABELLO</li> <li>125- DELL'ENESE</li> <li>126- PRATOLEVA</li> <li>127- CUNICCHIO</li> <li>128- VETRIOLESE</li> <li>129- GRAFFIGNANESE</li> <li>130- SIFIDDIANESE</li> <li>131- STAZ. DI SIFIDIANO</li> <li>132- DIVINO AMORE</li> <li>133- CASTIGLIONESE</li> <li>134- VALLE DI SONDREBIO</li> <li>135- CASALACCIO</li> <li>136- DEL BILLE</li> <li>137- PERCIA ROMANA</li> <li>138- VARIANTE DI CASTIGLIONE IN TEV.</li> <li>139- MARCMMANA</li> <li>140- DI BRACCI</li> <li>141- CLAUDIA BRACCIANESE</li> <li>142- NEPERINA</li> <li>143- STAZ. DI MONTALTO</li> <li>144- STAZ. DI MONTALTO</li> <li>145- UMBRO-CASENTINESE</li> </ul>
--	---

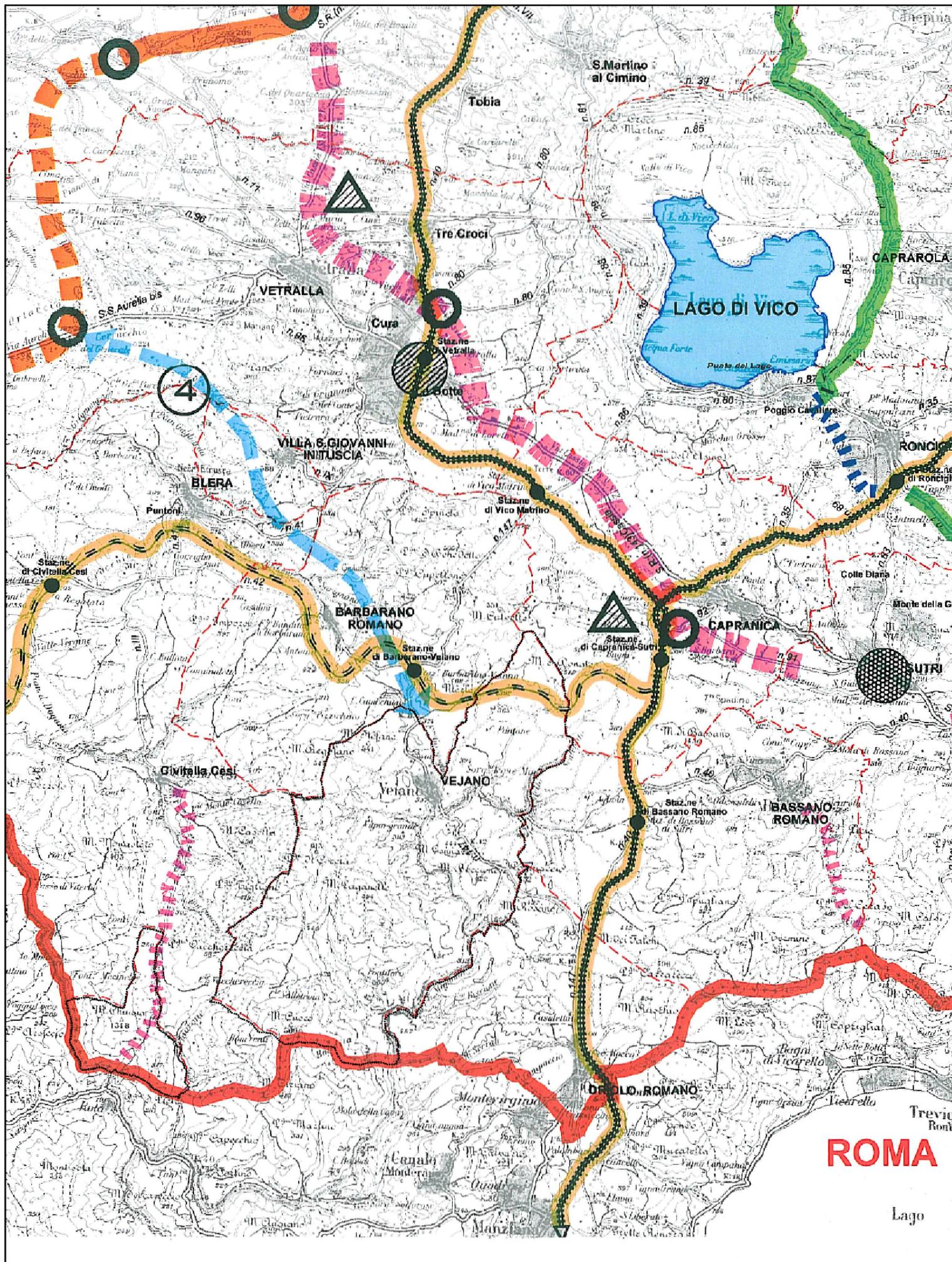
**STRADE REGIONALI**

143- CASSIA	148- FLAMINIA
146- GASTRENSE	

**STRADE STATALI**

1- AURELIA	AURELIA-BIS
------------	-------------

ROMA



**Legenda:**

PROPOSTE DI PIANO	
	POTENZIAMENTO E ADEGUAMENTO DELLA DIRETTRICE TIRRENICA (S.S. AURELIA) POTENZIAMENTO VIABILITÀ LIDRANEA
	A POTENZIAMENTO DIRETTRICE STRADALE "ACQUESIANA" CON L'ADEGUAMENTO DELLA G.M. 48 PARTENDO DA MONTATO DI C. A. LATERA, E DELLA S.P. 144 MARINIANA, DAL CONFINO CON LA TUSCANIA A C. LUZZANO N. (CONFINO UMBRO)
	B ADEGUAMENTO S.P. 149 NEPECINA (L. S. S. 3111) PER MIGLIORARE IL COLLEGAMENTO DELL'AREA DI CIVITAVECCHIA ALLA S.P. 142 LASCIA E AL CASELLO AUTOSTRADALE "MARIANO CABINA" SULLA A1 ATTRAVERSO LA S.P. 148 FLAMINA
	C ADEGUAMENTO DIRETTRICE VITERBOLIMARE PER MIGLIORARE IL COLLEGAMENTO DELL'AREA DI VITERBO ALLE LOCALITÀ BALNEARE: MONTALI DI CASTRO E TARQUINIA
	RECUPERO VIABILITÀ A FINI PACSISTICI: S.R. 143 (CASSIA) MONTETRAFACONE - PENTENO S.P. 1 (CIMINA)
	VALORIZZAZIONE A FINI TURISTICHE: FERROVIA ROMA - CIVITAVECCHIA - VITERBO
	POTENZIAMENTO VITERBO-BATTIGLIANDOPORTE
	RADDOPPIO VITERBO-ROMA (VITERBO-PESANO) RIABILITAZIONE TRATTA ESISTENTE CAPRANICA-ORTE E RIPRISTINO TRATTO CAPRANICA-CIVITAVECCHIA

**PROPOSTE PRUSST INSERITE NEL PIANO**

	POTENZIAMENTO E ADEGUAMENTO S.R. 143 CASSIA DA MONTETRAFACONE A PENTENO (CONFINO REGIONE TOSCANA) SU PASE MONTECASSIALE (SAN LUIGINO N. ATTRAVERSO LA S.P. 52 UMBRO-DASENTINESE E LA S.P. 144 MARINIANA E LA CREAZIONE DELLE VARIANTI LUNGH'ADRIATI
	MIGLIORAMENTO VIABILITÀ PROPRIETA' DEI COMUNI
	AMPLIAMENTO PORTO DI CIVITAVECCHIA
	AEROPORTO DI VITERBO - ISTITUZIONE DI UN TERZO LIVELLO COLLEGAMENTO ALLA VIABILITÀ ESISTENTE
	5 ADDIZIONE STATALE PONTE SUL Fiume Tevere (DA OPERARE IN STAGIONE)
	NUOVO CASELLO AUTOSTRADALE "VALLE DEL TEVERE"
	1 COLLEGAMENTO LAGO DI BOLSENNA-NUOVO CASELLI
	2 COLLEGAMENTO VITERBO-VALLE DEL TEVERE
	3 COLLEGAMENTO CAPRAROLA-BORGHETTO

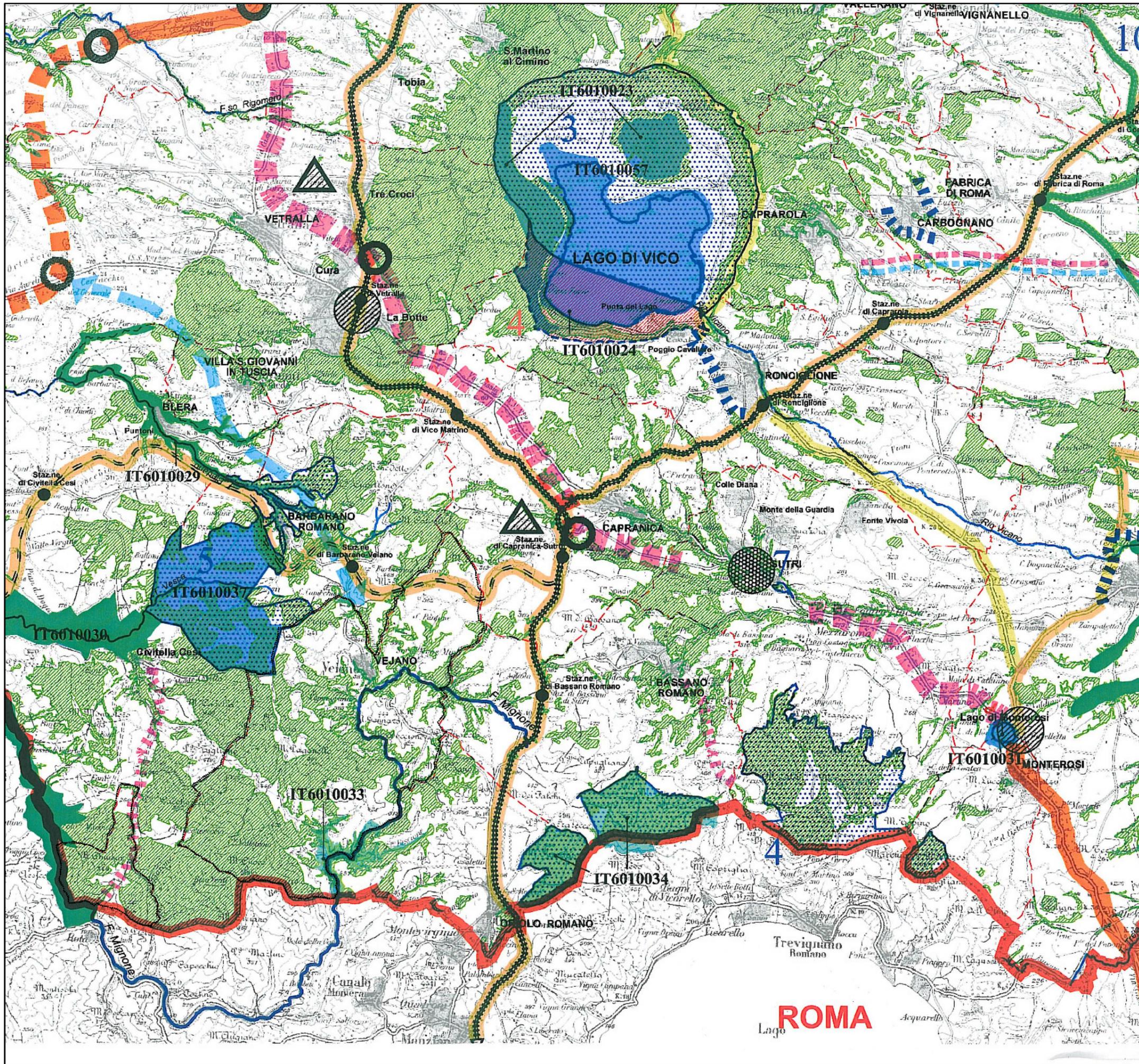
**ASSESSORATO AI LL.PP. E TRASPORTI INTERVENTI PROGRAMMATI E FINANZIABILI**

	1 COLLEGAMENTI ZONA SUBURBANA AI
	2 COLLEGAMENTO VALLE DEL TEVERE CON ZONA INDUSTRIALE VT, VARIANTE GRUITE S. STEFANO ADEGUAMENTO STRADA COLLEVALE, COMUNE DI BOMARZO
	3 COLLEGAMENTO CAPRAROLA-BORGHETTO FLAMINA
	4 COLLEGAMENTO ZONA SUD DELLA PROVINCIA CON LA TRASVERSALE E IN ZONA CINELLI
	5 ADDIZIONE STATALE PONTE SUL Fiume Tevere
	6 REALIZZAZIONE VARIANTE CENTRO ABITATO DI ONANI
	7 VARIANTE AL CENTRO ABITATO DI LUBRIANO
	8 IPOTESI DI COLLEGAMENTO TRA LA S.P. CIMINA E L'OSPEDALE DI BELUZZE E LA TRASVERSALE
	9 COLLEGAMENTO ZONA CIMINI CON BASSANO IN T. COMPRESO SVINCOLLI SULLA TRASVERSALE COMPLETAMENTO VARIANTE VIGNANELLO-PENIGNANO
	10 COLLEGAMENTO VITERBO MARE CON VARIANTE ALL'ABBAIO DI TUSCANI

OGGETTO: **Estratto PTPG Tav 4.1.2 Mobilità (Proposte)**

DATA: Febbraio 2010 | SCALA: 1:100.000 | TAVOLA: **A-13.5**

	CONFINI PROVINCIALI
	CONFINI COMUNALI
	ESISTENTE VIABILITÀ DI INTERESSE NAZIONALE E INTERREGIONALE
	DI PROGETTO COMPLETAMENTO TRASVERSALE NORD CIVITAVECCHIA - VITERBO - ORTE
	VIABILITÀ DI PROGETTO DA STRUMENTI URBANISTICI UGENTI O ADOTTATI
	FERROVIE DI INTERESSE NAZIONALE
	FERROVIE DI INTERESSE LOCALE-REGIONALE
	COMPLETAMENTO CENTRO MURICI DI ORTE
	NODI CRITICI DERIVANTI DA ATTRAVERRAMENTO DEI CENTRI URBANI
	NODI CRITICI DERIVANTI DA ATTRAVERRAMENTO RARO FRA STRADE, FMA STRADE E FERROVIE
	SVINCOLLI A1, TRASVERSALE E S.R. 143 CASSIA (TRATTO MONTETRAFACONE - VITERBO)
*	VIABILITÀ PROGRAMMA TRIENNALE (2004/2005/2006) D.G.P. 32 / 2004
**	VIABILITÀ PROGRAMMA TRIENNALE (2003/2004/2005) D.G.P. 441 / 2002



**Legenda:**

**SITI DI IMPORTANZA COMUNITARIA (SIC)**  
 (PREDETI AI SENSI DELLA DIRETTIVA "HABITAT" 92/43/CEE)  
**ZONE A PROTEZIONE SPECIALE (ZPS)**  
 (DESIGNANTE AI SENSI DELLA DIRETTIVA "UCCELLI" 79/409/CEE)

- SIC - ZPS, CON PIANO DI GESTIONE
- SIC - ZPS, SENZA PIANO DI GESTIONE

**SIC**

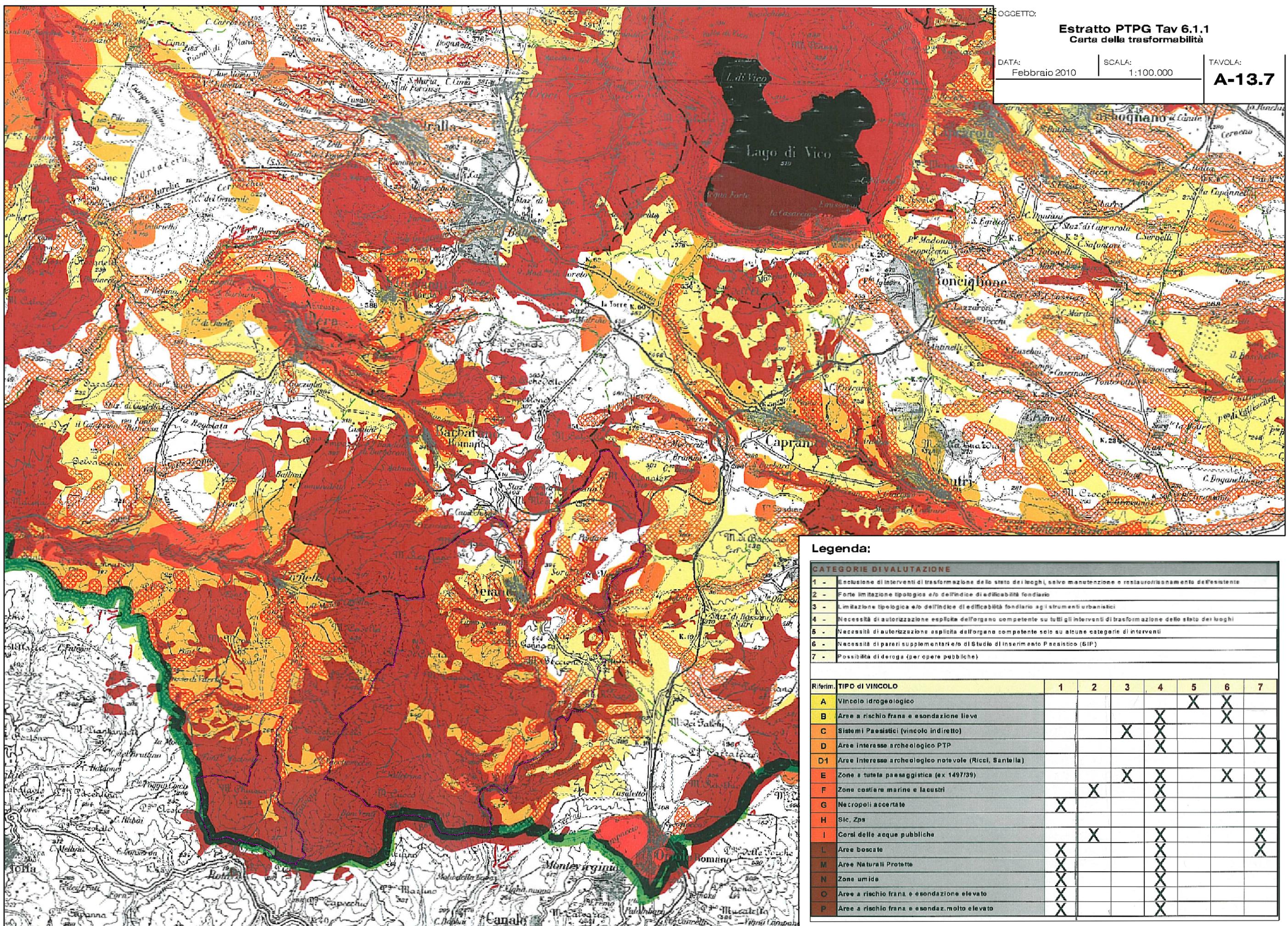
CODICE	TOPONIMO	CODICE	TOPONIMO
IT6010001	SIC Fossali tra i foci del F. Chiusone e F. Fiera	IT6010023	SIC Monte Fogliano e Monte Venere
IT6010002	SIC Fossali antichi Fiume Murella	IT6010024	SIC Lago di Vico
IT6010003	SIC Fossali tra i foci del T. Aniene e del F. Marta	IT6010027	SIC Litorale tra Tarquinia e Montalto di Castro
IT6010004	SIC Fossali tra Marina di Tarquinia e Punta della Quaglia	IT6010028	SIC Necropoli di Tarquinia
IT6010005	SIC Fossali tra Punta S. Agostino e Fiume della Madonna	IT6010029	SIC Gole del Torrente Sediola
IT6010006	SIC Fossali tra Punta S. Agostino e Fiume della Madonna	IT6010030	SIC Arca di S. Cosimato e Civiballa
IT6010007	SIC Fossali tra Punta S. Agostino e Fiume della Madonna	IT6010031	SIC Lago di Monterosi
IT6010008	SIC Fossali tra Punta S. Agostino e Fiume della Madonna	IT6010033	SIC Mula di Civita
IT6010009	SIC Fossali tra Punta S. Agostino e Fiume della Madonna	IT6010034	SIC Faggeta di Monte Mario e Orino
IT6010010	SIC Fossali tra Punta S. Agostino e Fiume della Madonna	IT6010035	SIC Fiume Mignone (Dorso corso)
IT6010011	SIC Fossali tra Punta S. Agostino e Fiume della Madonna	IT6010036	SIC Sughiera di Frosinone
IT6010012	SIC Fossali tra Punta S. Agostino e Fiume della Madonna	IT6010037	SIC Il "Corno" di Barberano Romano
IT6010013	SIC Fossali tra Punta S. Agostino e Fiume della Madonna	IT6010038	SIC Travertini di Bassano in Teverda
IT6010014	SIC Fossali tra Punta S. Agostino e Fiume della Madonna	IT6010039	SIC Acropoli di Tarquinia
IT6010015	SIC Fossali tra Punta S. Agostino e Fiume della Madonna	IT6010040	SIC Monterotondo
IT6010016	SIC Fossali tra Punta S. Agostino e Fiume della Madonna	IT6010041	SIC Lulla Biondina e Martano
IT6010017	SIC Fossali tra Punta S. Agostino e Fiume della Madonna		
IT6010018	SIC Fossali tra Punta S. Agostino e Fiume della Madonna		
IT6010019	SIC Fossali tra Punta S. Agostino e Fiume della Madonna		
IT6010020	SIC Fossali tra Punta S. Agostino e Fiume della Madonna		
IT6010021	SIC Fossali tra Punta S. Agostino e Fiume della Madonna		
IT6010022	SIC Fossali tra Punta S. Agostino e Fiume della Madonna		
IT6010023	SIC Fossali tra Punta S. Agostino e Fiume della Madonna		
IT6010024	SIC Fossali tra Punta S. Agostino e Fiume della Madonna		
IT6010025	SIC Fossali tra Punta S. Agostino e Fiume della Madonna		
IT6010026	SIC Fossali tra Punta S. Agostino e Fiume della Madonna		
IT6010027	SIC Fossali tra Punta S. Agostino e Fiume della Madonna		
IT6010028	SIC Fossali tra Punta S. Agostino e Fiume della Madonna		
IT6010029	SIC Fossali tra Punta S. Agostino e Fiume della Madonna		
IT6010030	SIC Fossali tra Punta S. Agostino e Fiume della Madonna		
IT6010031	SIC Fossali tra Punta S. Agostino e Fiume della Madonna		
IT6010032	SIC Fossali tra Punta S. Agostino e Fiume della Madonna		
IT6010033	SIC Fossali tra Punta S. Agostino e Fiume della Madonna		
IT6010034	SIC Fossali tra Punta S. Agostino e Fiume della Madonna		
IT6010035	SIC Fossali tra Punta S. Agostino e Fiume della Madonna		
IT6010036	SIC Fossali tra Punta S. Agostino e Fiume della Madonna		
IT6010037	SIC Fossali tra Punta S. Agostino e Fiume della Madonna		
IT6010038	SIC Fossali tra Punta S. Agostino e Fiume della Madonna		
IT6010039	SIC Fossali tra Punta S. Agostino e Fiume della Madonna		
IT6010040	SIC Fossali tra Punta S. Agostino e Fiume della Madonna		
IT6010041	SIC Fossali tra Punta S. Agostino e Fiume della Madonna		

**ZPS**

CODICE	TOPONIMO	CODICE	TOPONIMO
IT6010003	ZPS Monte Rufino	IT6010002	SIC-ZPS Bosco del basolato
IT6010005	ZPS Lago di Balneario ed isole Boracina e M. Santa	IT6010005	SIC-ZPS Monti Vulsini
IT6010006	ZPS Bosco del Lariano - Monti di Castro	IT6010009	SIC-ZPS Cimitero di Civita di Bagno Regio
IT6010007	ZPS Lago di Vico - Monte Vettore e Monte Fogliano	IT6010011	SIC-ZPS Cimitero di Casera
		IT6010021	SIC-ZPS Villa Romana
		IT6010022	SIC-ZPS Monte Cimino (versante Nord)
		IT6010025-26	SIC-ZPS Saline di Tarquinia
		IT6010032	SIC-ZPS Fiume Cervara

**PIANO PROVINCIALE PER LA SALVAGUARDIA DELLE FORRE**  
 ADETTATO CON D.D.P. N° 7/2004

FORRE PROTESTE A RISERVA NATURALE PROVINCIALE



**Legenda:**

CATEGORIE DI VALUTAZIONE								
	1	2	3	4	5	6	7	
1 - Esclusione di interventi di trasformazione dello stato dei luoghi, salvo manutenzione e restauro/risanamento dell'esistente								
2 - Forte limitazione tipologica e/o dell'indice di edificabilità fondiaria								
3 - Limitazione tipologica e/o dell'indice di edificabilità fondiaria agli strumenti urbanistici								
4 - Necessità di autorizzazione esplicita dell'organo competente su tutti gli interventi di trasformazione dello stato dei luoghi								
5 - Necessità di autorizzazione esplicita dall'organo competente solo su alcune categorie di interventi								
6 - Necessità di pareri supplementari e/o di Studio di Inserimento Paesistico (SIP)								
7 - Possibilità di deroga (per opere pubbliche)								
Riferim.	TIPO DI VINCOLO	1	2	3	4	5	6	7
A	Vincolo idrogeologico					X	X	
B	Aree a rischio frana e esondazione lieve				X		X	
C	Sistemi Paesistici (vincolo indiretto)			X	X			X
D	Aree interesse archeologico PTP				X		X	X
D1	Aree interesse archeologico notevole (Ricci, Santella)				X		X	X
E	Zone a tutela paesaggistica (ex 1497/39)			X	X		X	
F	Zone costiere marine e lacustri		X		X			X
G	Necropoli accertate	X			X			
H	Sic, Zps				X			
I	Corsi delle acque pubbliche		X		X			X
L	Aree boscate	X			X			X
M	Aree Naturali Protette	X			X			
N	Zone umide	X			X			
O	Aree a rischio frana e esondazione elevato	X			X			
P	Aree a rischio frana e esondaz. molto elevato	X			X			

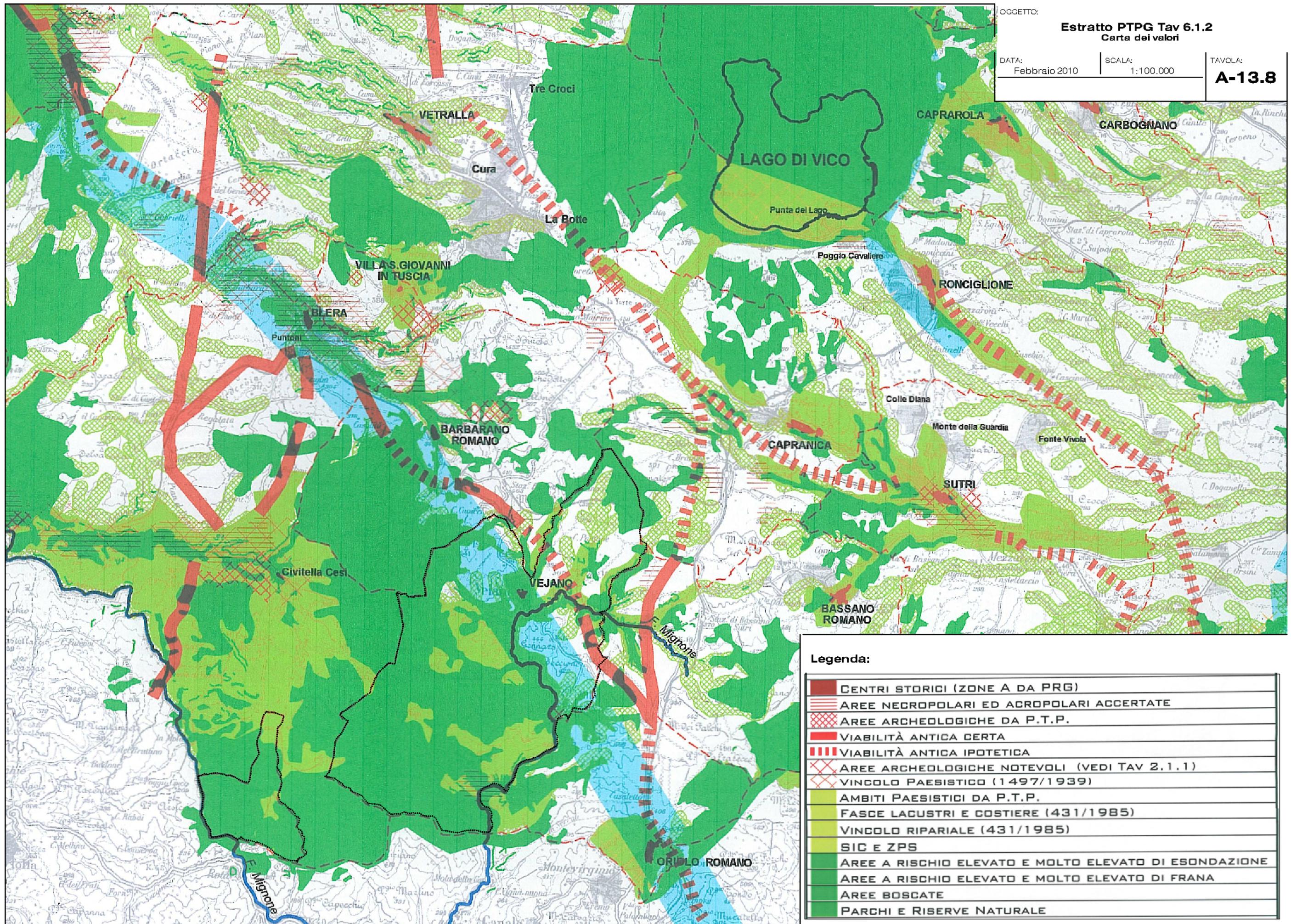
OGGETTO:

**Estratto PTPG Tav 6.1.2**  
**Carta dei valori**

DATA:  
Febbraio 2010

SCALA:  
1:100.000

TAVOLA:  
**A-13.8**



**Legenda:**

	CENTRI STORICI (ZONE A DA PRG)
	AREE NECROPOLARI ED ACROPOLARI ACCERTATE
	AREE ARCHEOLOGICHE DA P.T.P.
	VIABILITÀ ANTICA CERTA
	VIABILITÀ ANTICA IPOTETICA
	AREE ARCHEOLOGICHE NOTEVOLI (VEDI TAV 2.1.1)
	VINCOLO PAESISTICO (1497/1939)
	AMBITI PAESISTICI DA P.T.P.
	FASCE LACUSTRI E COSTIERE (431/1985)
	VINCOLO RIPARIALE (431/1985)
	SIC E ZPS
	AREE A RISCHIO ELEVATO E MOLTO ELEVATO DI ESONDAZIONE
	AREE A RISCHIO ELEVATO E MOLTO ELEVATO DI FRANA
	AREE BOSCADE
	PARCHI E RISERVE NATURALE

Comune di Vejano  
Provincia di Viterbo  
Regione Lazio

---

**P.U.C.G.**  
**Piano Urbanistico**  
**Comunale Generale**

L. 1150/'42 "Legge urbanistica" e succ. integr.  
L.R. 38/'99 "Norme sul governo del territorio"

Tecnico incaricato:

Arch. Vittorio Minio Paluello

Oggetto :

**DOCUMENTO DI SINTESI**

Elaborato :

**DdS**

Adozione del :

Il Sindaco :

Scala :

-

Il Segretario Comunale :

Data :

**Maggio 2019**

# COMUNE DI VEJANO (VT)

## P.U.C.G.

### Piano Urbanistico Comunale Generale

*L.1150/42 “Legge Urbanistica”*

*l.r.38/99 “Norme sul Governo del Territorio”*

## DOCUMENTO DI SINTESI

Proponente:

COMUNE DI VEJANO

Sindaco:

dott. Alberto Rinelli

Tecnico incaricato:

arch. Vittorio Minio Paluello

collaborazione ed elaborazione:

Andrea Birindelli

arch. Emiliano Donda

*Laboratorio di Pianificazione e Progettazione LPP – Via del Tibet, 41 - 00144 Roma - p.el. lpp@labpro.eu*

**SOMMARIO:**

<b>PREMESSA</b> .....	<b>4</b>
<b>1 - FORMAZIONE DEL P.U.C.G. – L.R. 38/99, ART.33 CO.1</b> .....	<b>7</b>
1.1 - ADOZIONE DEL P.U.C.G. – ART.8 E SEGUENTI L.1150/42 / L.R. 38/99, ART.33 CO.2.....	7
1.2 - OSSERVAZIONI AL P.U.C.G. – L.R. 38/99, ART.33 CO.3 .....	10
1.3 - CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI – L.R. 38/99, ART.33 CO.4.....	11
<b>2 - ART.89 DPR N.380/2001</b> .....	<b>15</b>
<b>3 - PARERE USI CIVICI</b> .....	<b>19</b>
<b>4 - VALUTAZIONE D'INCIDENZA - (D.LGS. 152/2006 E SS.MM.II, ART.15)</b> .....	<b>21</b>
<b>5 - RAPPORTO AMBIENTALE DI V.A.S. - D.LGS. 152/2006 E SS.MM.II, ART.13</b> .....	<b>22</b>
5.1 - ADOZIONE DEL R.A.....	22
5.2 - OSSERVAZIONI AL R.A. – D.LGS. 152/2006 E SS.MM.II, ART.14 CO.3 .....	22
<b>6 - PARERE ASL VITERBO</b> .....	<b>23</b>
<b>7 - PARERE DI COMPATIBILITÀ PAESAGGISTICA REGIONE LAZIO</b> .....	<b>24</b>
7.1 - LA SOTTOZONA D1 – PRODUTTIVA INDUSTRIALE .....	24
7.2 - IL CENTRO URBANO.....	24
7.3 - LA SOTTOZONA T3 – TURISTICO-RURALE .....	30
<b>8 - OSSERVAZIONI AL P.U.C.G. / PROCEDURA URBANISTICA – LETTURA AMBIENTALE</b> .....	<b>31</b>
<b>9 - RELAZIONE TECNICA AI SENSI DELL'ART.33, CO.8 DELLA L.R. 38/99</b> .....	<b>33</b>
<b>10 - MODIFICHE ALLE N.T.A.</b> .....	<b>35</b>
<b>11 - MODIFICHE ALLE RELAZIONE</b> .....	<b>41</b>
<b>12 - MODIFICHE ALLE TAVOLE</b> .....	<b>42</b>
<b>13 - MODIFICHE ALLE SCHEDE ATTUATIVE</b> .....	<b>44</b>

**PREMESSA**

Il processo di pianificazione cui è stato sottoposto il progetto di Piano, con le conseguenti varianti, come proposte nei vari momenti istituzionali dagli enti interessati e dai cittadini coinvolti, ha avuto il percorso che qui si sintetizza:

<b>A.P. entra in consultazione con A.C.</b> Contestualmente redige D.P.I. e R.P.	
<b>A.P. Adotta D.P.I.</b> (L.R. 38/99, art.32 co.1) <b>01_D.C.C.</b> n.36 del 07/11/2008	
<b>A.P. avvia la VAS</b> Trasmissione del R.P. (D.Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii, art.12 co1) <b>02_A.P.</b> con nota prot. n.4452 del 19/10/2011 trasmette R.P. alla A.C.	
<b>Avvio consultazioni (FASE DI SCOPING)</b> (D.Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii, art.12) <b>03_A.P.</b> nota prot.1119/2012 trasmette R.P. agli S.C.A.	
<b>A.C. emette il documento di Scoping</b> Chiusura della fase di Scoping <b>04_A.C.</b> nota prot. n.432485 del 09/10/2012 chiude la fase di Scoping	
<b>CONFERENZA DI PIANIFICAZIONE</b> (L.R. 38/99, art.32 co.2) 1° Conferenza 10/04/2009 - 2° Conferenza 08/05/2009 <b>05_A.C.</b> nota prot. n.61431 del 08/05/2009 Parere compatibilità	
<b>REDAZIONE R.A.</b> (D.Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii, art.13)	<b>FORMAZIONE P.U.C.G.</b> (L.R. 38/99, art.33 co.1)
<b>A.P. Adotta il P.U.C.G. e il R.A.</b> (L.R. 38/99, art.33 co.2) <b>06_D.C.C.</b> n.26 del 20/09/2010	
<b>A.P. pubblica il P.U.C.G. e il R.A.</b> (L.R. 38/99, art.33 co.2 e D.Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii, art.14) <b>07_B.U.R.L.</b> n.28 del 08/04/2014	

<p style="text-align: center;"><b>OSSERVAZIONI R.A.</b></p> <p><i>(D.Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii, art.14 co.3)</i></p> <p><b>08_</b> Quattro osservazioni ricevute; nello specifico la Sig.ra M. Colopardi con nota prot. n.356851 del 23/06/2014 rileva "possibili irregolarità nella pubblicazione B.U.R.L. n.28 del 08/04/2014</p> <p><b>A.P. pubblica un seconda volta il P.U.C.G. e il R.A.</b> <i>(L.R. 38/99, art.33 co.2 e D.Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii, art.14)</i></p> <p><b>09_</b> B.U.R.L. n.104 del 30/12/2014</p> <p style="text-align: center;"><b>Secondo Periodo di OSSERVAZIONI R.A.</b></p> <p><i>(D.Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii, art.14 co.3)</i></p> <p>Nessuna osservazione pervenuta</p> <p><b>10_</b> L'A.P. con D.C.C. n.15 del 20/05/2015 controdeduce le osservazioni relative alla V.A.S. del nuovo P.U.C.G</p> <p><b>11_</b> L'A.P. con nota prot. n.3208 del 07/07/2015 trasmette le controdeduzioni all'A.C.</p> <p><b>12_</b> L'A.C. rileva delle mancanze all'interno ai fini dell'espletamento delle attività tecnico-istruttorie propedeutiche alla formulazione del parere motivato di VAS.</p> <p><b>A.P. pubblica un terza volta il P.U.C.G. e il R.A.</b></p> <p><i>(L.R. 38/99, art.33 co.2 e D.Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii, art.14)</i></p> <p><b>13_</b> B.U.R.L. n.101 del 17/12/2015</p> <p style="text-align: center;"><b>Terzo Periodo di OSSERVAZIONI R.A.</b></p> <p><i>(D.Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii, art.14 co.3)</i></p> <p>Nessuna osservazione pervenuta</p>	<p style="text-align: center;"><b>OSSERVAZIONI P.U.C.G.</b></p> <p><i>(L.R. 38/99, art.33 co.3)</i></p> <p>Vengono depositate 7 osservazioni al P.U.C.G. dal 26/11/2010 al 06/06/2012</p>
<p style="text-align: center;"><b>VALUTAZIONE D'INCIDENZA</b></p> <p><i>(D.Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii, art.15)</i></p> <p>Possibilità di coinvolgimento SCA (Urbanistica)</p> <p><b>14_</b> A.P. con nota prot. n.5778 del 04/10/2016 trasmette la V.I. alla A.C.</p> <p><b>15_</b> A.C. con nota prot. n.0641955 del 23/12/2016 esprime il Parere sulla V.I.</p>	<p style="text-align: center;"><b>CONTRODEDUZIONI e adeguamento del PIANO</b></p> <p><i>(L.R. 38/99, art.33 co.4)</i></p> <p><b>16_</b> A.P. con D.C.C. n.38 del 21/05/2013 formula le Controdeduzioni</p>
	<p style="text-align: center;"><b>TRASMISSIONE alla Provincia</b></p> <p><i>(L.R. 38/99, art.33 co.4)</i></p> <p><b>18_</b> A.P. con nota prot. n.3208 del 30/06/2015 trasmette le Controdeduzioni alla A.C.</p>
	<p style="text-align: center;"><b>Art.89 DPR n.380/2001</b></p> <p><b>17_</b> L'A.C. con Determinazione n.G13088 del 17/09/2014 ha espresso parere positivo con prescrizione</p>
	<p style="text-align: center;"><b>Parere USI CIVICI</b></p> <p><b>20_</b> L'A.C. con Determinazione n.G17709 del 28/12/2018 ha espresso parere positivo con prescrizione</p>
	<p style="text-align: center;"><b>Parere di Compatibilità Paesaggistica RL</b></p> <p><i>(L. 1150/42, art.16)</i></p>

	<b>21_L'A.P.</b> con nota n.2407 del 30/04/2019 ha ricevuto parere positivo con prescrizione
<b>PARERE MOTIVATO</b> <i>(D.Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii, art.15)</i> <b>19_ B.U.R.L.</b> n.44 del 01/06/2017 Supplemento 1 Determinazione 24 maggio 2017, n. G07331	

Dalla stesura iniziale del progetto di Piano si arriva quindi ad un diverso disegno ed alle modifiche relative a Norme ed a Relazione. In questo documento l'illustrazione dell'intero percorso.





I dati generali del Piano sono riassunti nella seguente tabella:

<b>PUCG - Zonizzazione -</b>					
		Sup. Territoriale		SUL	Abitanti
		mq	%	mq	n
<b>Insedimenti Urbani Storici aggregati</b>	Sottozona A1	74.528	0,17%		
	Sottozona A2	23.100	0,05%		
	<b>Zona A</b>	<b>97.628</b>	<b>0,22%</b>		
	Sottozona B1	28.429	0,06%		
	Sottozona B2	53.034	0,12%		
	Sottozona B3	120.337	0,27%		
	Sottozona B4 PEEP	16.547	0,04%		
	<b>Zona B</b>	<b>218.347</b>	<b>0,49%</b>		
	<b>TOT</b>	<b>315.975</b>	<b>0,71%</b>		
	<b>Territorio di nuova edificazione:</b>	Sottozona C1	28.626	0,06%	13.439
Sottozona C2		60.126	0,14%	14.755	284
Sottozona C3		98.902	0,22%	7.634	147
<b>Zona C</b>		<b>187.654</b>	<b>0,42%</b>	<b>35.828</b>	<b>689</b>
Sottozona D1		97.015	0,22%		
Sottozona D2		67.339	0,15%		
<b>Zona D</b>		<b>164.354</b>	<b>0,37%</b>		
Sottozona S1		2.895	0,007%	232	4
Sottozona S2		2.967	0,007%	237	5
Sottozona S3		2.940	0,007%	993	19
Sottozona S4		5.818	0,000%	1.818	35
<b>Zona S</b>		<b>14.620</b>	<b>0,033%</b>	<b>3.280</b>	<b>63</b>
Sottozona T1		357.627	0,81%		
Sottozona T2		99.841	0,23%		
<b>Zona T</b>		<b>457.468</b>	<b>1,03%</b>		
<b>TOT</b>		<b>824.096</b>	<b>1,86%</b>	<b>39.108</b>	<b>752</b>
<b>Servizi:</b>	F1 - Verde privato	67.760	0,15%		
	F2 - Verde pubblico attrezzato	57.725	0,13%		
	F3 - Aree attrezzate per le attività sportive	44.065	0,10%		
	F4 - Aree per l'istruzione esistenti	3.162	0,01%		
	F5 - Aree attrezzate per i servizi ... ..	46.379	0,10%		
	F6 - Parcheggi pubblici	3.263	0,01%		
	F7 - Servizi Privati	32.338	0,07%		
	<b>TOT</b>	<b>254.692</b>	<b>0,57%</b>		
<b>Totale Territorio Urbanizzato</b>	<b>1.394.763</b>	<b>3,14%</b>	<b>39.108</b>	<b>752</b>	
<b>Sottozona T3</b>	<b>77.939</b>	<b>0,18%</b>			
<b>Sup Ter Comunale</b>	<b>44.360.000</b>	<b>100,00%</b>			

**1.2 - Osservazioni al P.U.C.G. – L.R. 38/99, art.33 co.3**

La parte convenzionale delle modifiche relative alle osservazioni ex art.9 L.1150/42, valutate in sede tecnica dal professionista redattore del Piano ed infine acquisite o respinte dal Consiglio Comunale, riguardano le 7 osservazioni presentate dal 26/11/2010 al 06/06/2012 alla sede comunale.

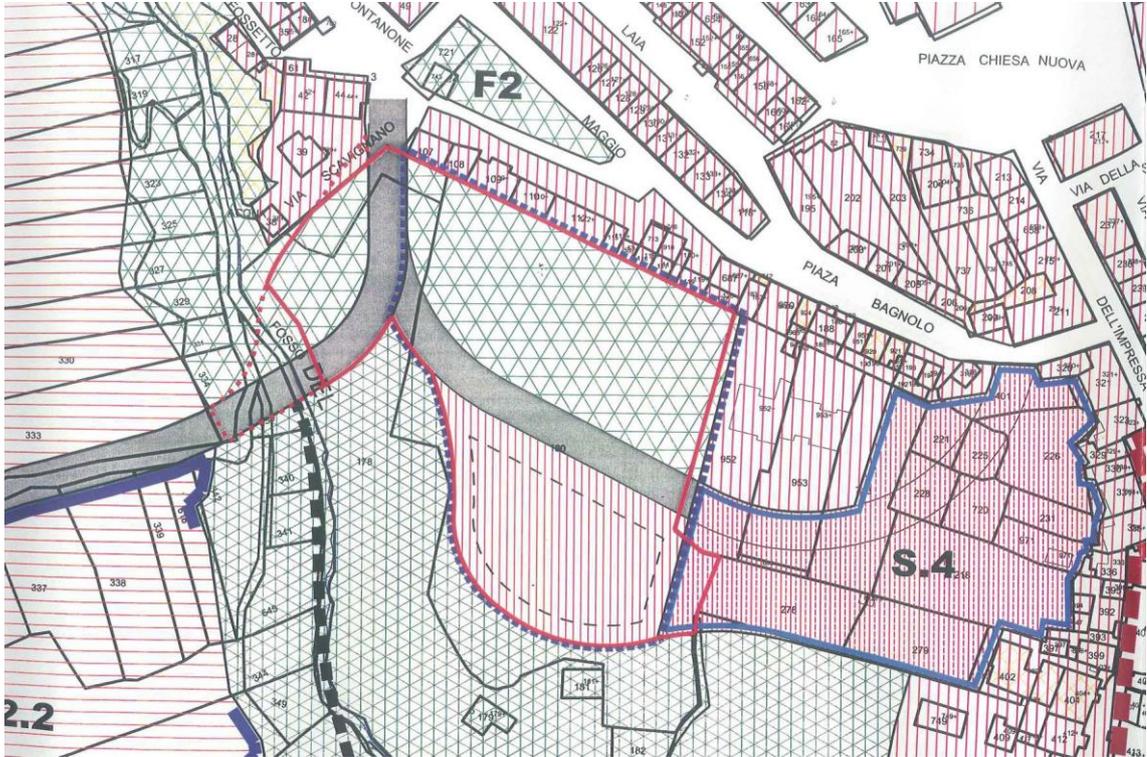
N.	DATA	PROTOCOLLO	PROPONENTE
1	26.11.2010	4864	PAPACCHIOLI MARIO
2	26.11.2010	4872	FABIANI LUCA - FABIANI MARIA LUISA
3	27.11.2010	4881	ALLEGRUCCI ANGELO - CIAPONI CATERINA - ROMITI FABIANO - RAGNONI MARGHERITA
4	01.12.2010	4931	REMOLI PIERO
5	04.12.2010	4985	PALOMBI LUCA - PIETRINI BRUNO
6	08.01.2011	57	DE SANTIS CARLO - PERNICE DOMENICO
7	06.06.2012	2706	CRISTOFARI UMBERTO - CRISTOFARI ANNA

Nei seguenti paragrafi vengono riportate le istanze che hanno proposto modifiche al disegno iniziale e che in seguito alla valutazione tecnica positiva ed alla successiva acquisizione da parte del Consiglio Comunale, hanno prodotto Variante.

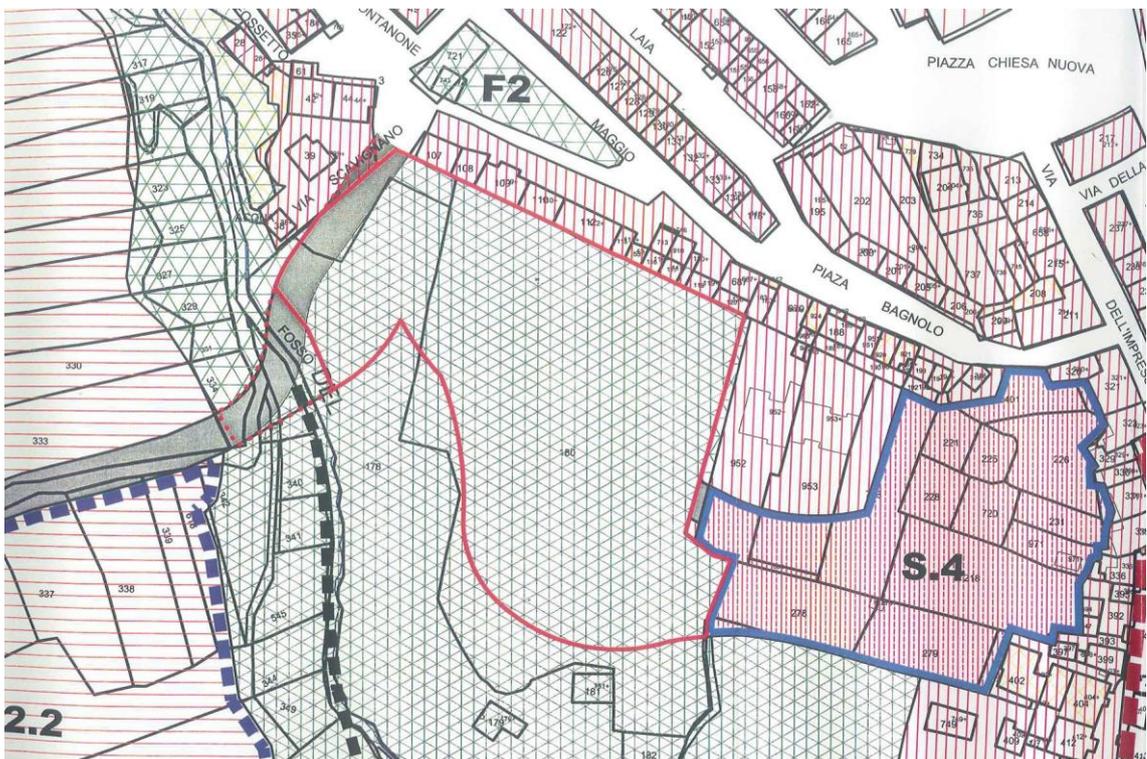
### 1.3 - Controdeduzioni alle Osservazioni – L.R. 38/99, art.33 co.4

A.P. con D.C.C. n.38 del 21/05/2013 formula le Controdeduzioni.

L'Osservazione n.2: *“Accoglibile in quanto non inficia l’attuazione dell’impianto generale del Piano considerando in oltre che ne deriva una riduzione di peso insediativo.”*

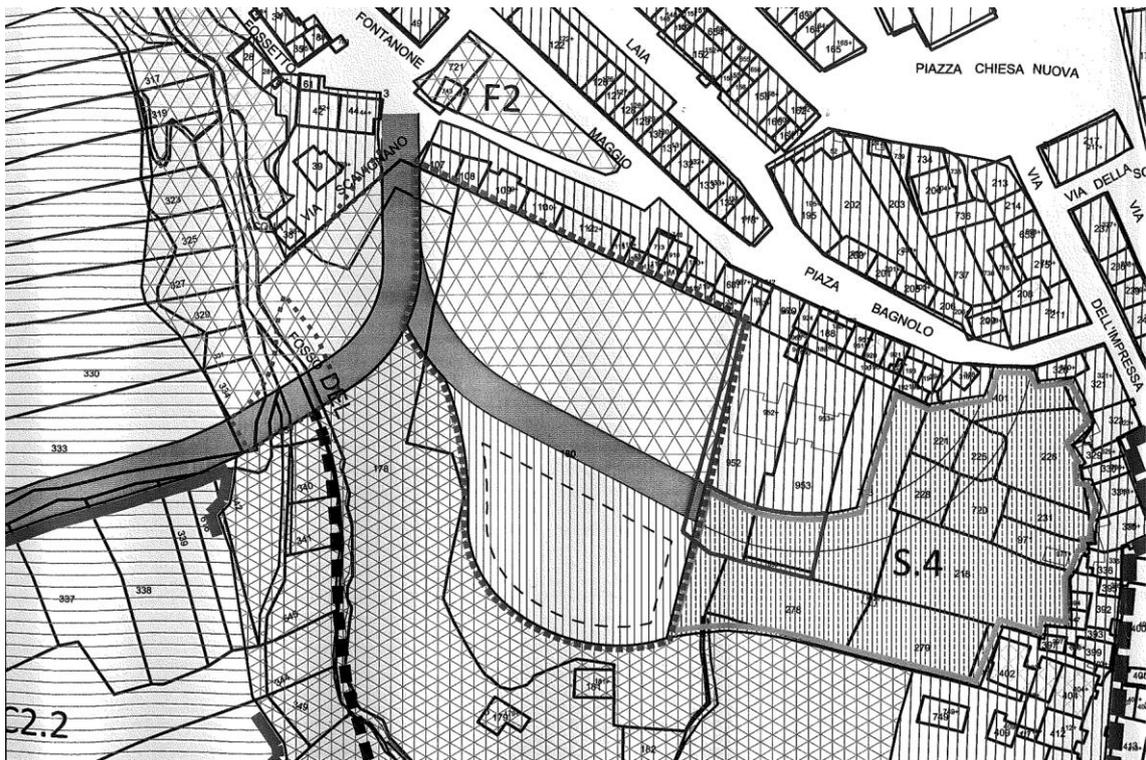


Zonizzazione Adottata + perimetro Osservazione

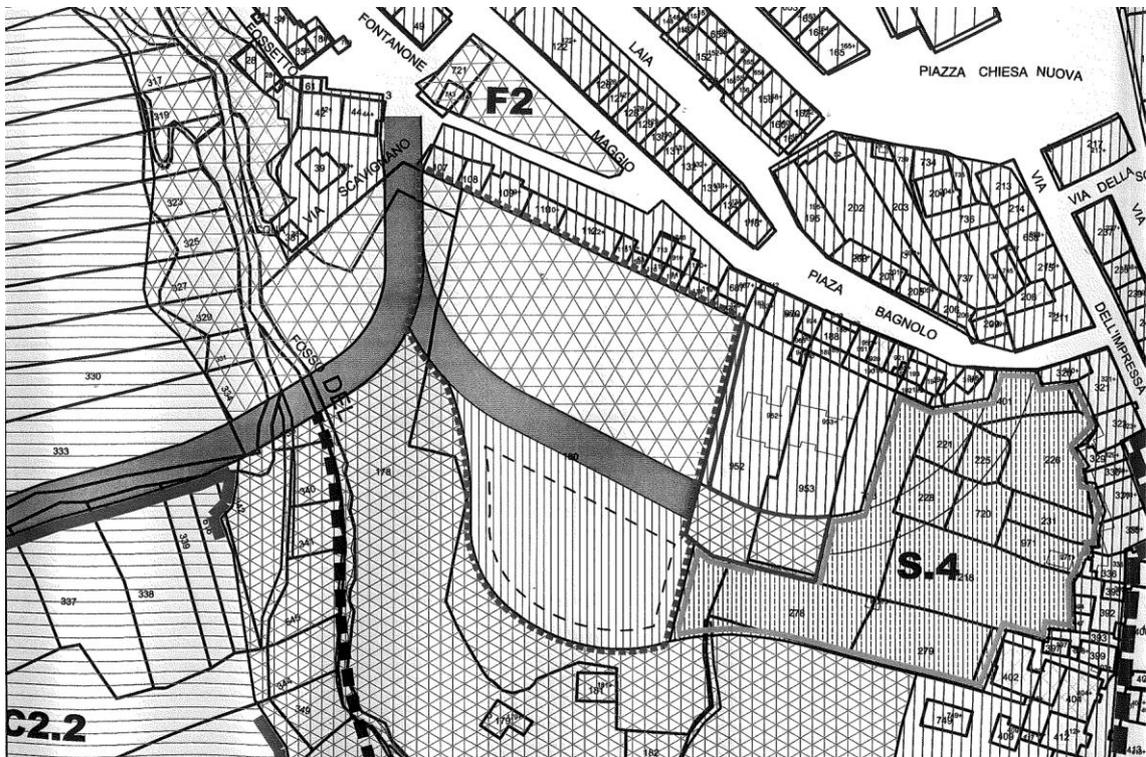


Variante

La Osservazione n.3: “Accoglibile per le medesime motivazione di cui all’osservazione n.2, rilevandone la coerenza con la medesima.”



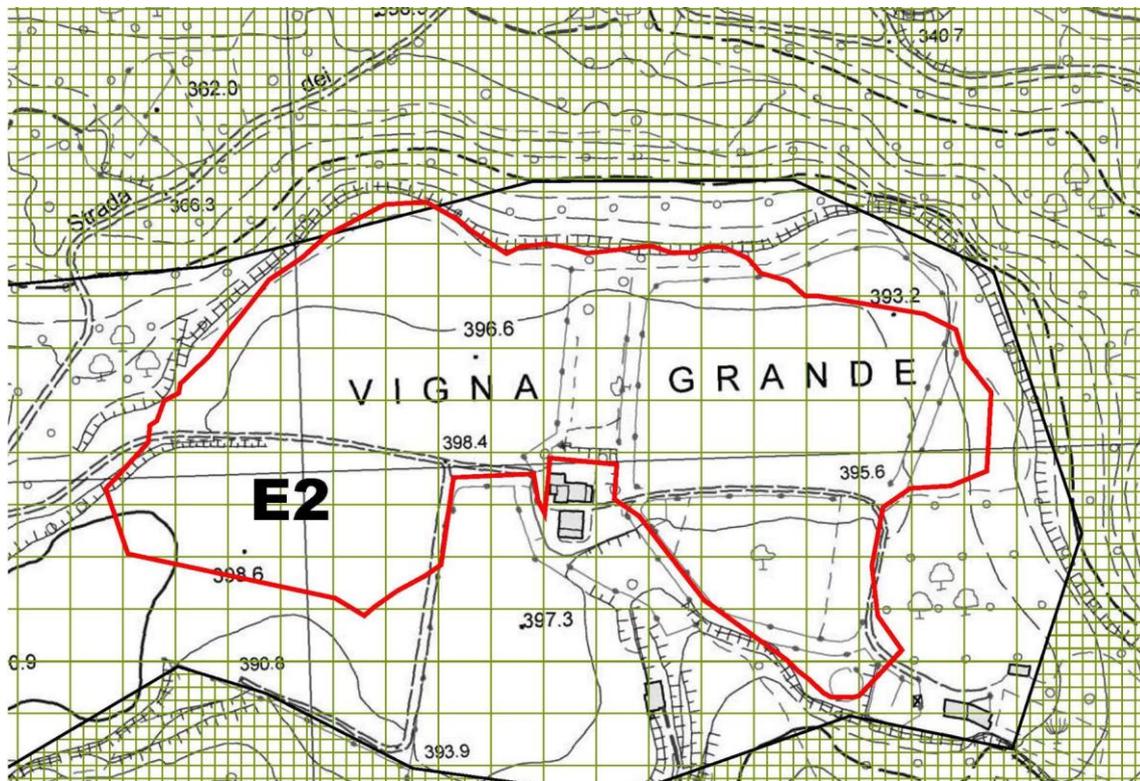
Zonizzazione Adottata + perimetro Osservazione



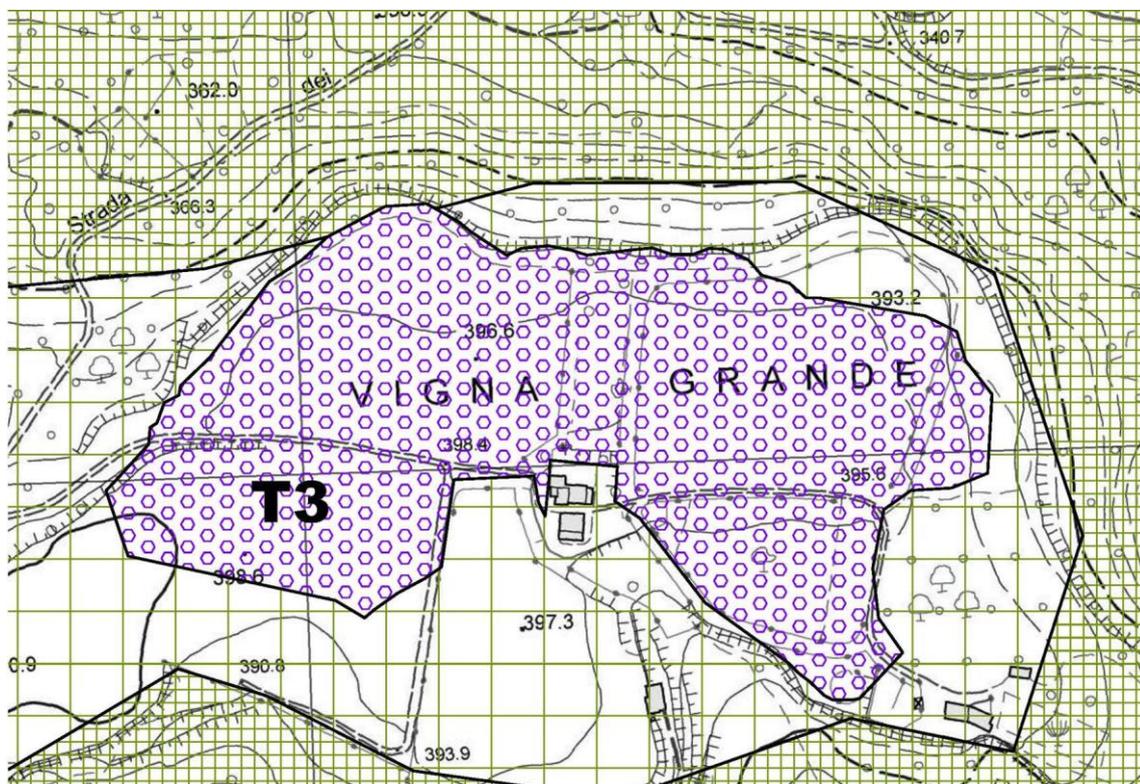
Variante

L’Osservazione n.4: “Accoglibile come norma specifica.” come da D.C.C. n.38/2013 è stata ritenuta non accoglibile in fase Istruttoria “PROVINCIA/UFFICIO TECNICO COMUNALE “ in quanto l’immobile è posto sia all’interno della zona A1 che nella fascia di protezione dei corsi d’acqua.

La Osservazione n.5: “Accoglibile in quanto coerente con gli obiettivi di sviluppo turistico del Piano.”

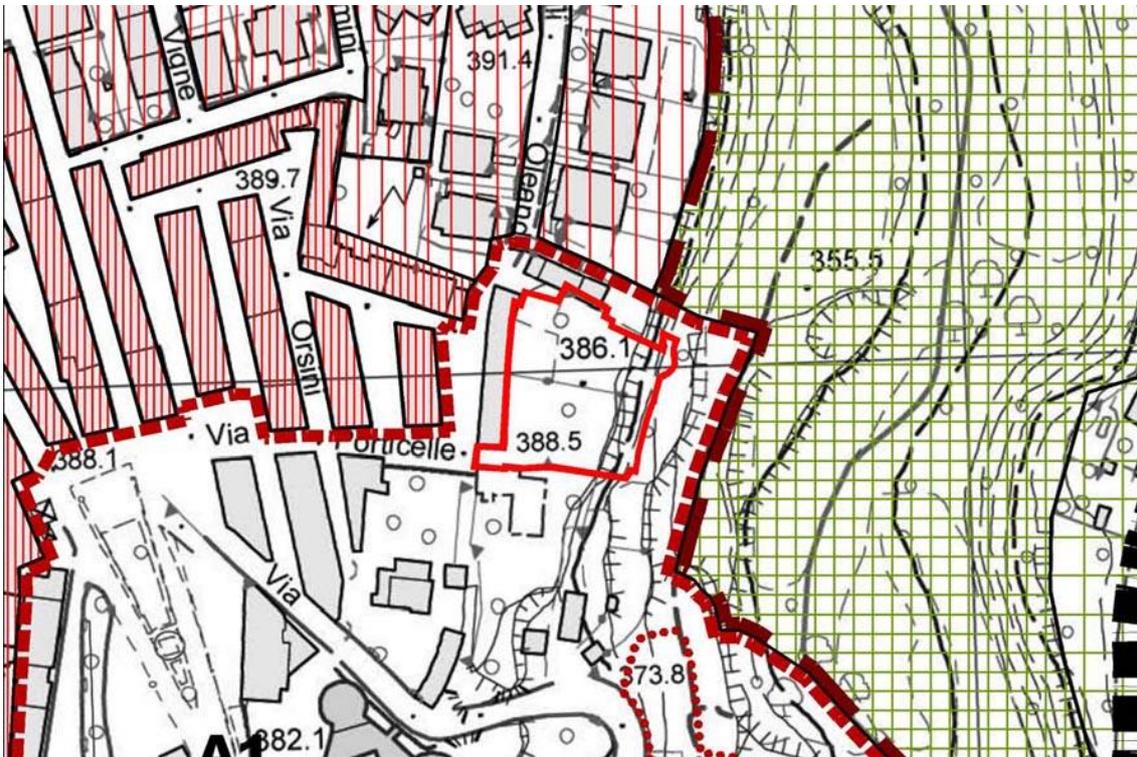


Zonizzazione Adottata + perimetro Ossevaazione

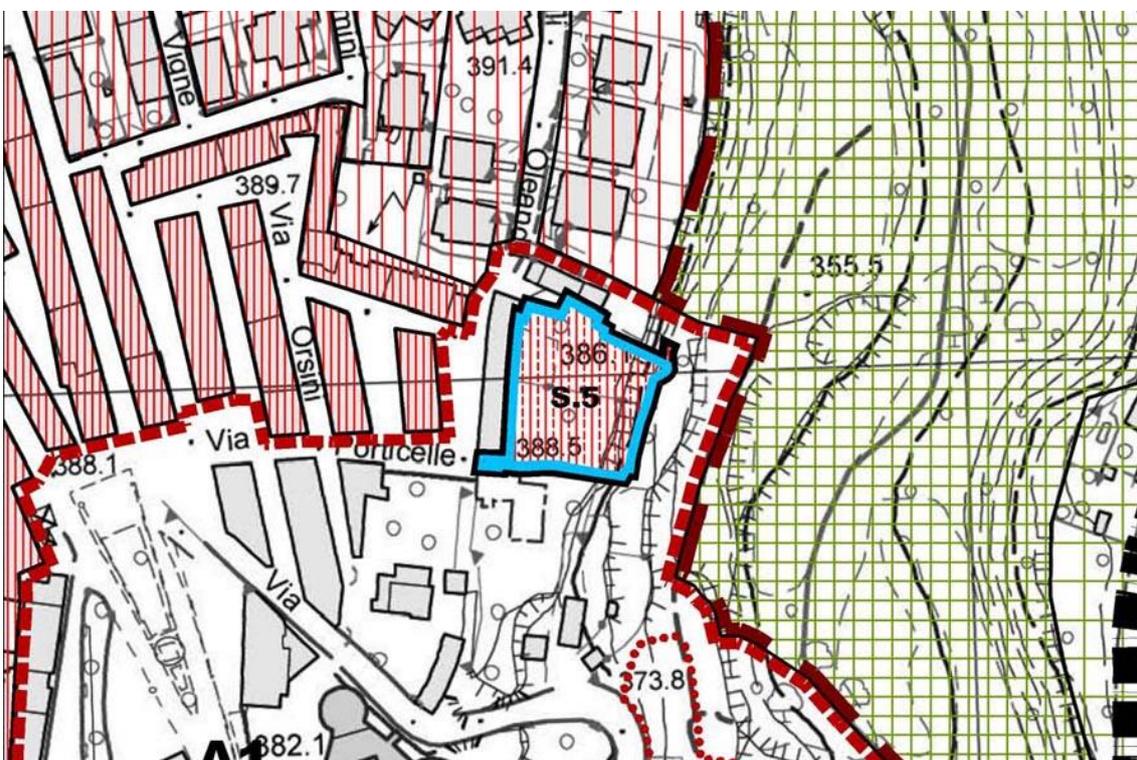


Variante

La Osservazione n.7: “Accoglibile in quanto propone una dotazione supplementare di standard e non appare significativa in termini di peso insediativo anche alla luce della controdeduzione proposta per le osservazioni nn.2 e 3.”



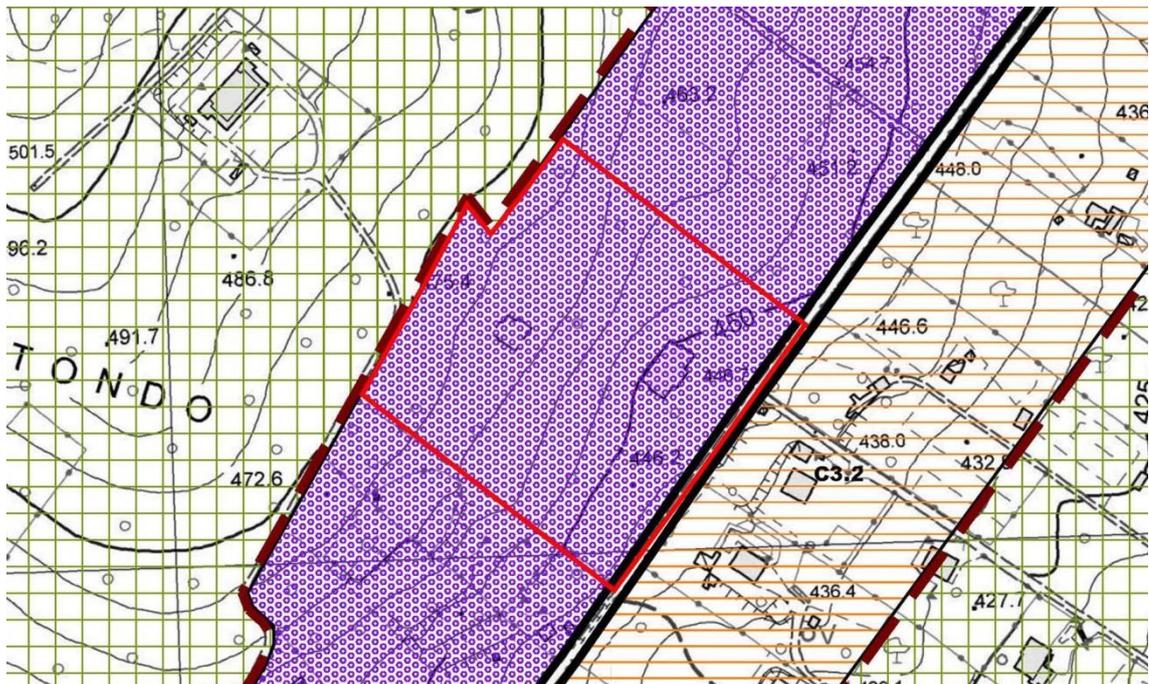
Zonizzazione Adottata + perimetro Ossevezione



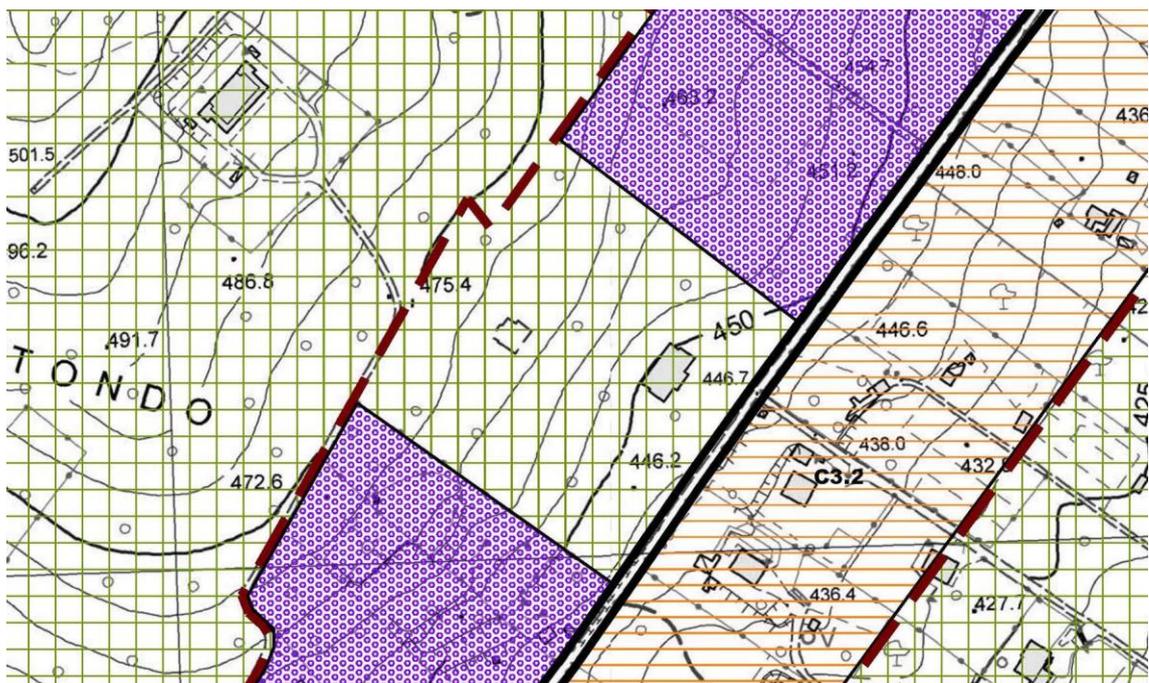
Variante

## 2 - Art.89 DPR n.380/2001

Gli Enti preposti alla Pianificazione sovraordinata sono chiamati a vario titolo a valutare il Progetto di Piano. A seguire gli effetti prodotti. L'A.C. con Determinazione n.G13088 del 17/09/14 ha espresso parere positivo con le seguenti prescrizioni che producono lo stralcio di aree.



Zonizzazione Adottata + perimetro Ossevazione



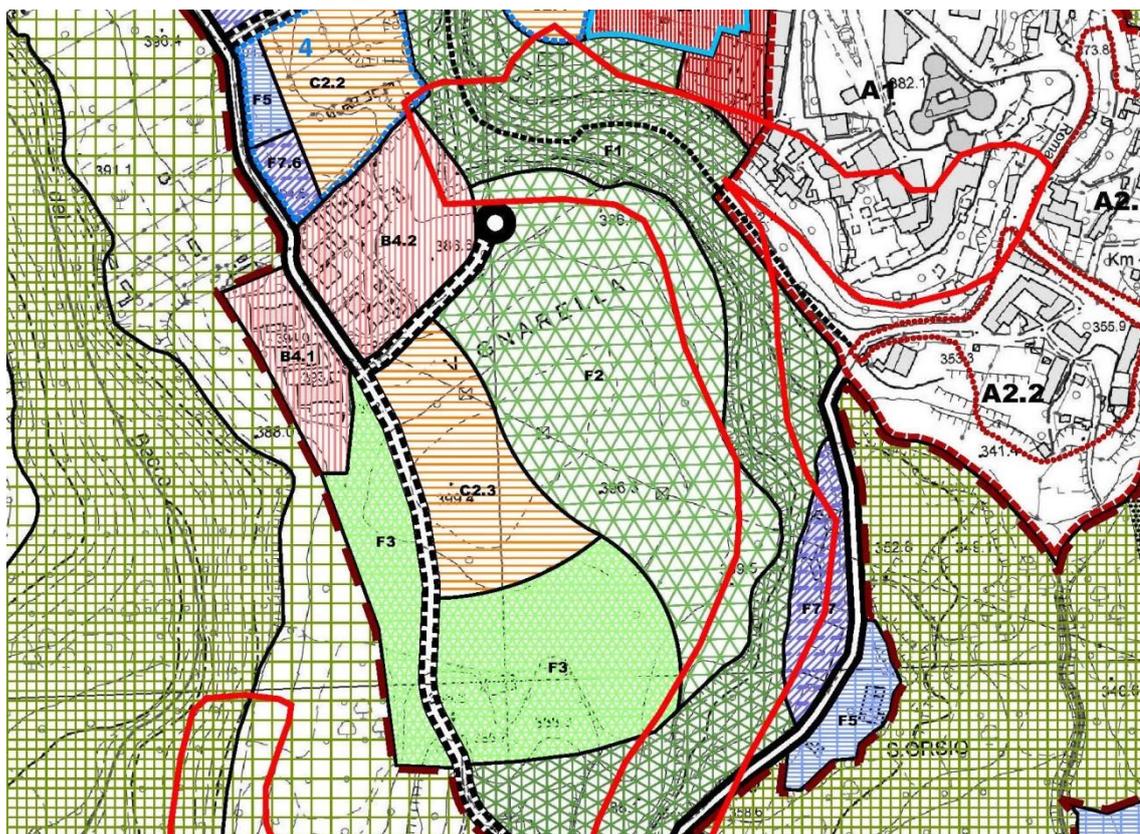
Variante



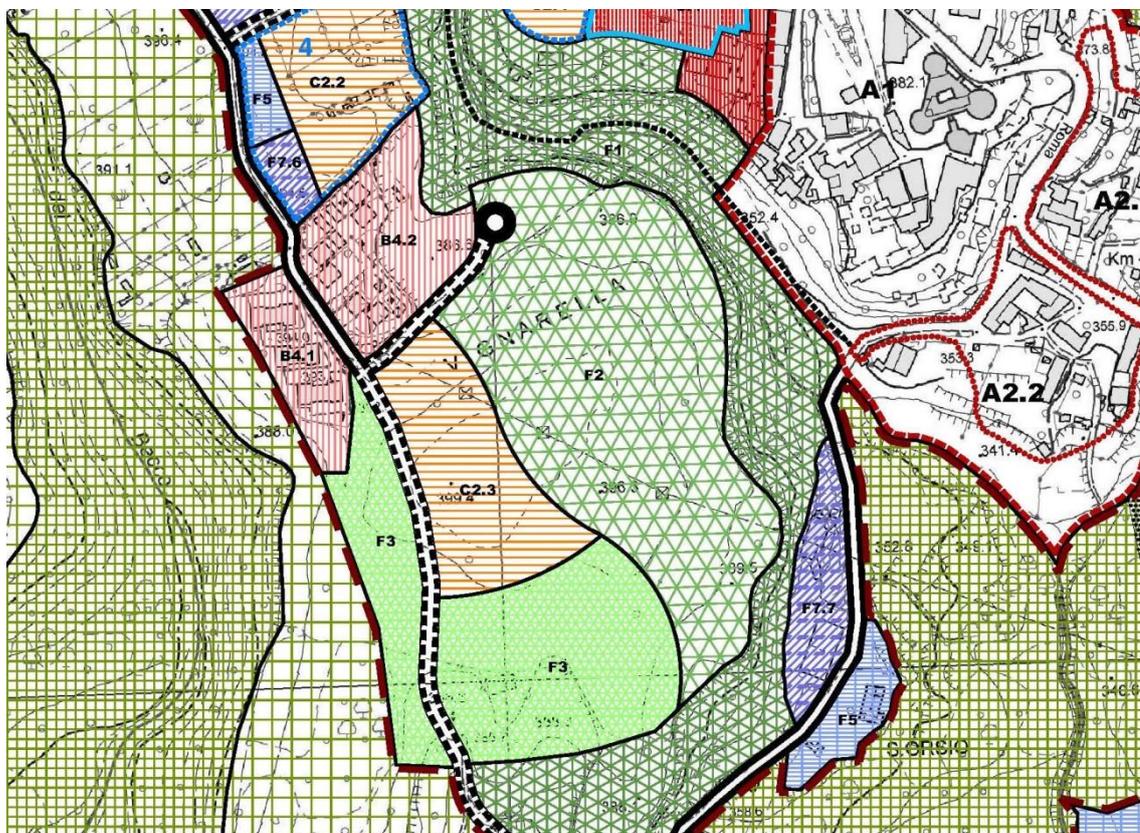
Zonizzazione Adottata + perimetro Ossevezione



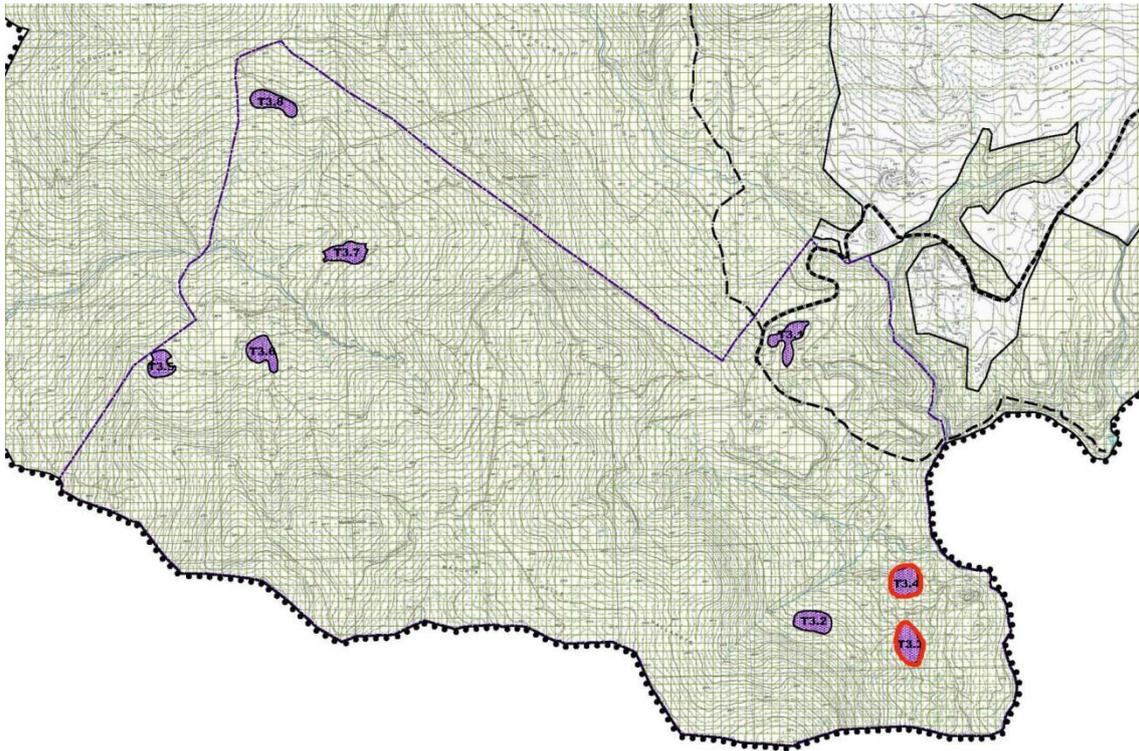
Variante



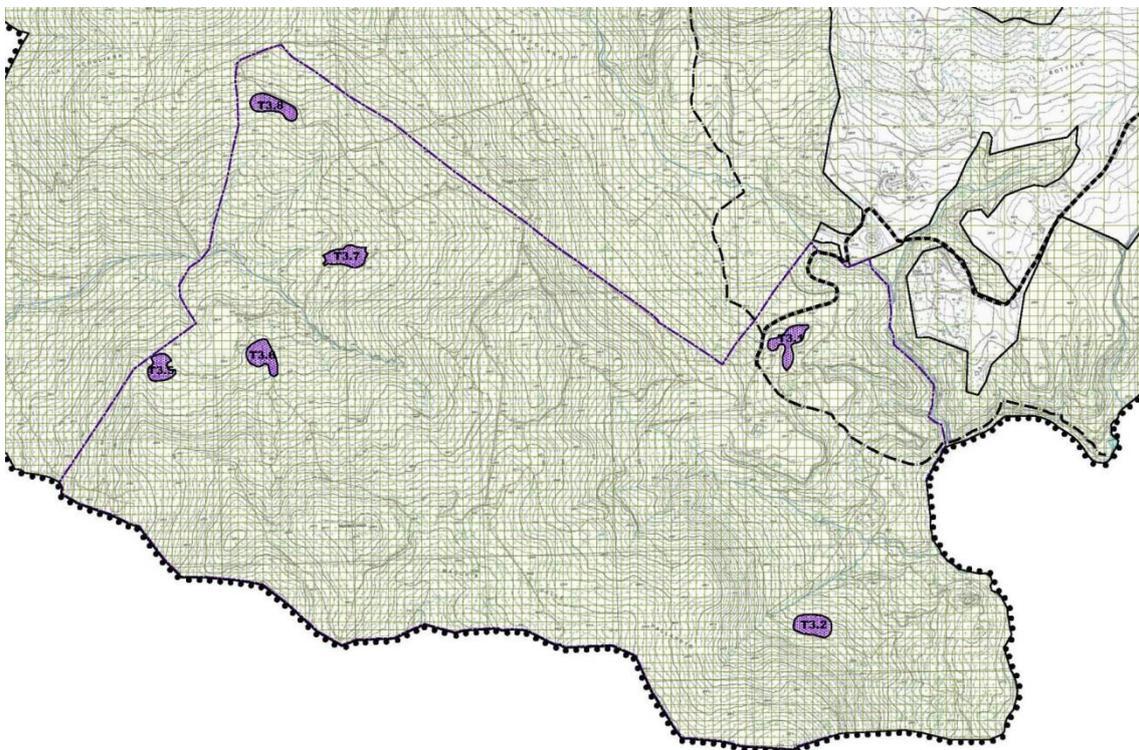
Zonizzazione Adottata + perimetro Ossevazione



Variante



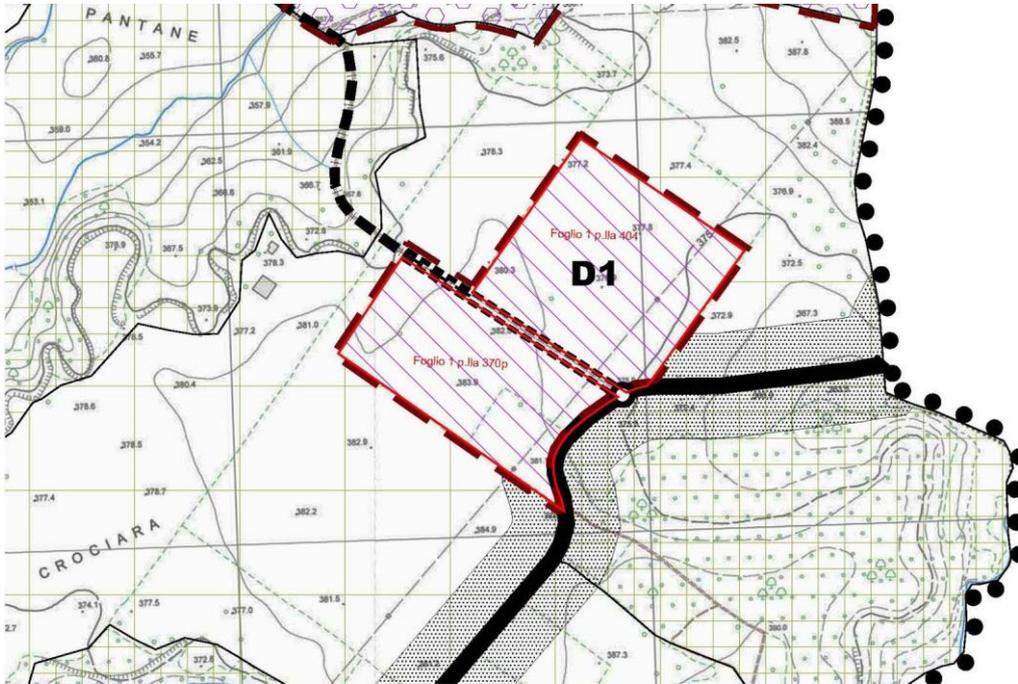
Zonizzazione Adottata + perimetro Ossevezione



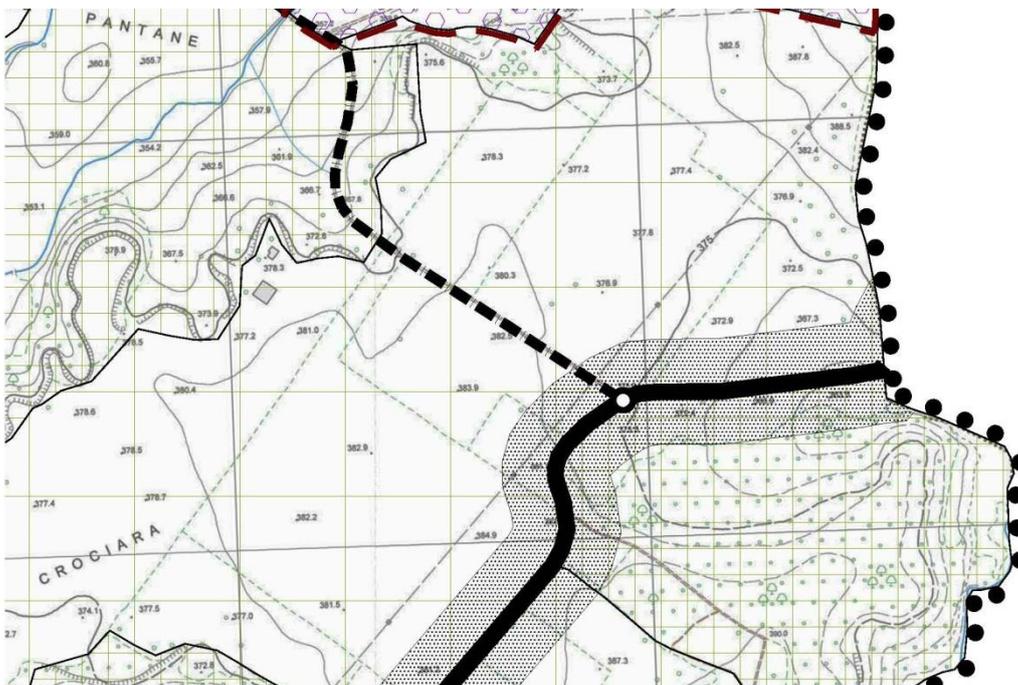
Variante

### 3 - Parere USI CIVICI

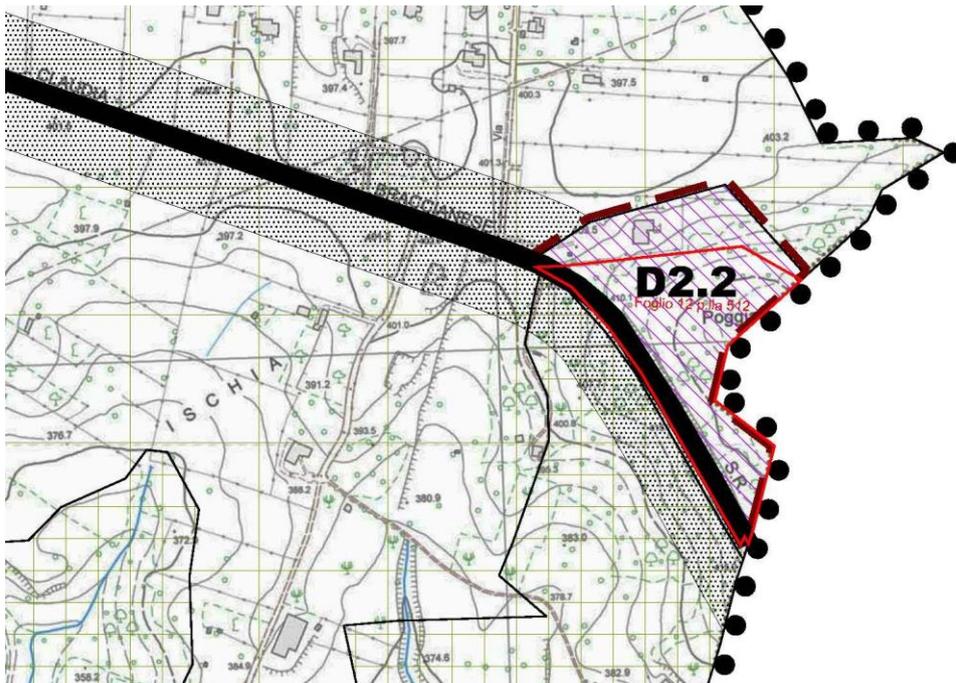
L'A.C. con Determinazione n.G17709 del 28/12/2018 ha espresso parere positivo con prescrizione.



Zonizzazione Adottata + perimetro Ossevazione



Variante



Zonizzazione Adottata + perimetro Ossevaizione

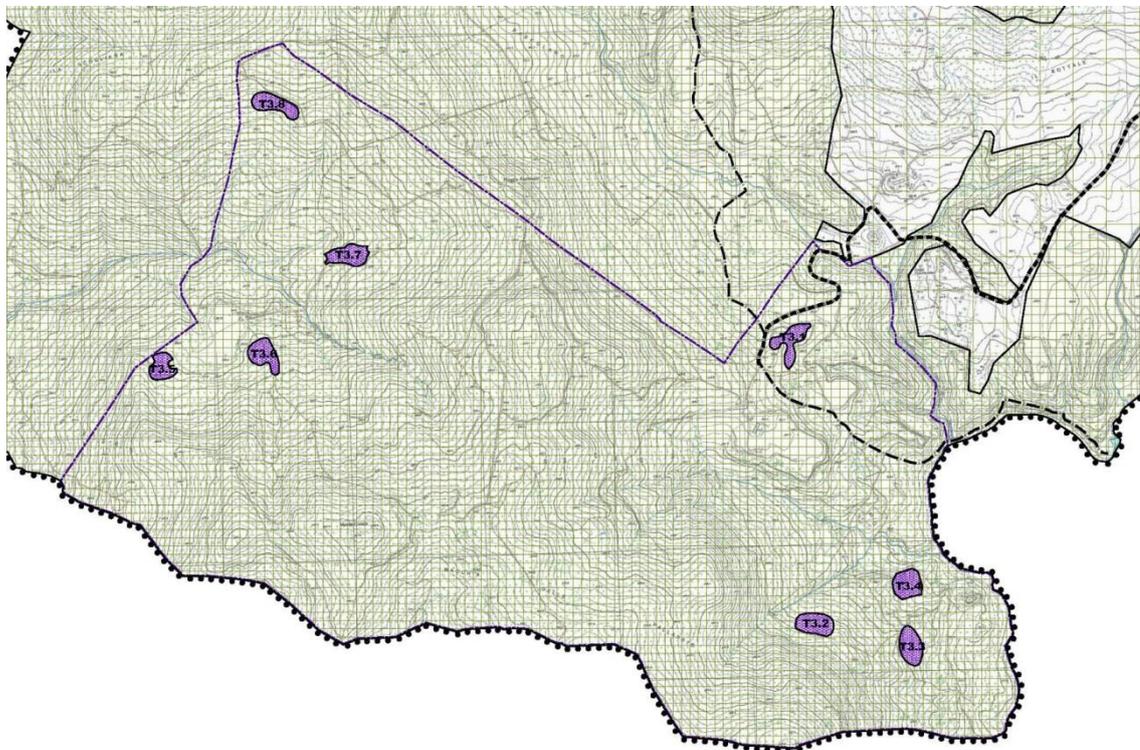


Variante

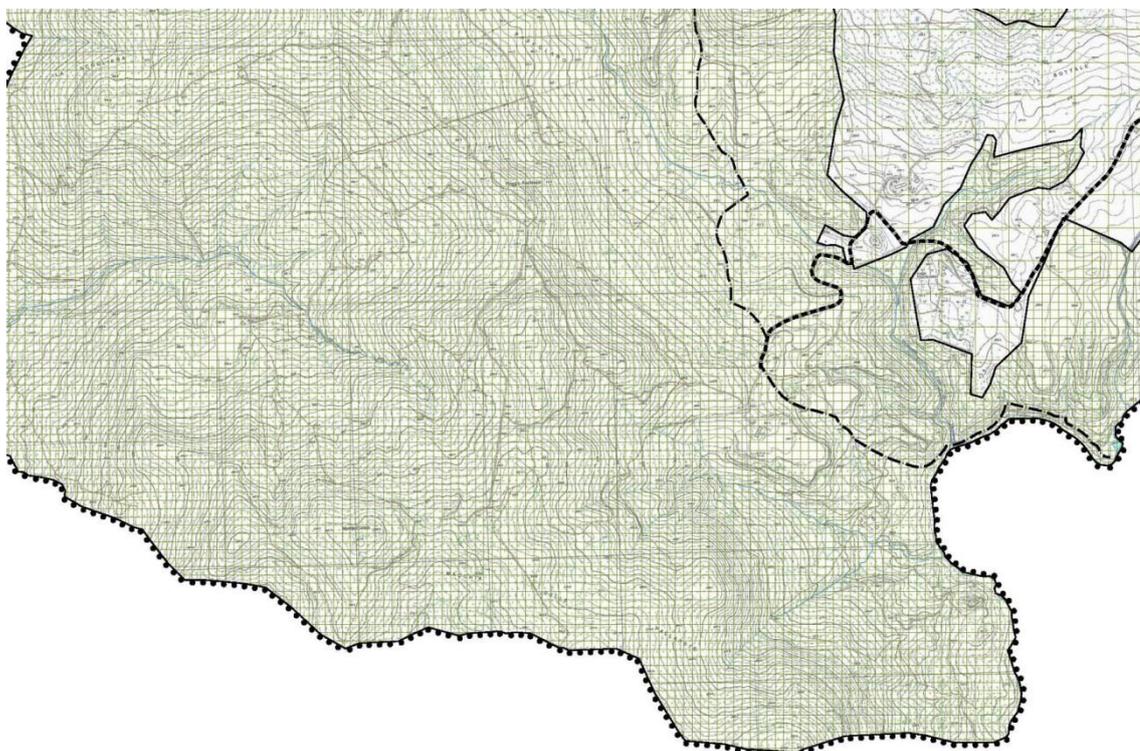
La Provincia ha stralciato in agricolo tutta la Sottozona D2.2 in quanto la costruzione esistente ha carattere residenziale e non produttivo.

**4 - VALUTAZIONE D'INCIDENZA - (D.Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii, art.15)**

A.C. con nota prot. n.0641955 del 23/12/2016 esprime il Parere sulla V.I.



Zonizzazione Adottata



Variante

## **5 - RAPPORTO AMBIENTALE DI V.A.S. - D.Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii, art.13**

### **5.1 - Adozione del R.A.**

Con deliberazione di Consiglio n.26 del 20/09/2010 il Comune adotta il P.U.C.G. ed il R.A. di V.A.S.

### **5.2 - Osservazioni al R.A. – D.Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii, art.14 co.3**

**A.P. pubblica la prima volta** il P.U.C.G. e il R.A. (L.R. 38/99, art.33 co.2 e D.Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii, art.14)

08\_Quattro osservazioni ricevute; nello specifico la Sig.ra M. Colopardi con nota prot. n.356851 del 23/06/2014 rileva "possibili irregolarità nella pubblicazione B.U.R.L. n.28 del 08/04/2014

**A.P. pubblica un seconda volta** il P.U.C.G. e il R.A. (L.R. 38/99, art.33 co.2 e D.Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii, art.14)

09\_B.U.R.L. n.104 del 30/12/2014 Secondo Periodo di OSSERVAZIONI R.A. (D.Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii, art.14 co.3) Non sono pervenute nuove osservazioni

10\_L'A.P. con D.C.C. n.15 del 20/05/2015 controdeduce le osservazioni relative alla V.A.S. del nuovo P.U.C.G

11\_L'A.P. con nota prot. n.3208 del 07/07/2015 trasmette le controdeduzioni all'A.C.

12\_L'A.C. rileva delle mancanze all'interno ai fini dell'espletamento delle attività tecnico-istruttorie propedeutiche alla formulazione del parere motivato di VAS.

**A.P. pubblica un terza volta** il P.U.C.G. e il R.A. (L.R. 38/99, art.33 co.2 e D.Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii, art.14)

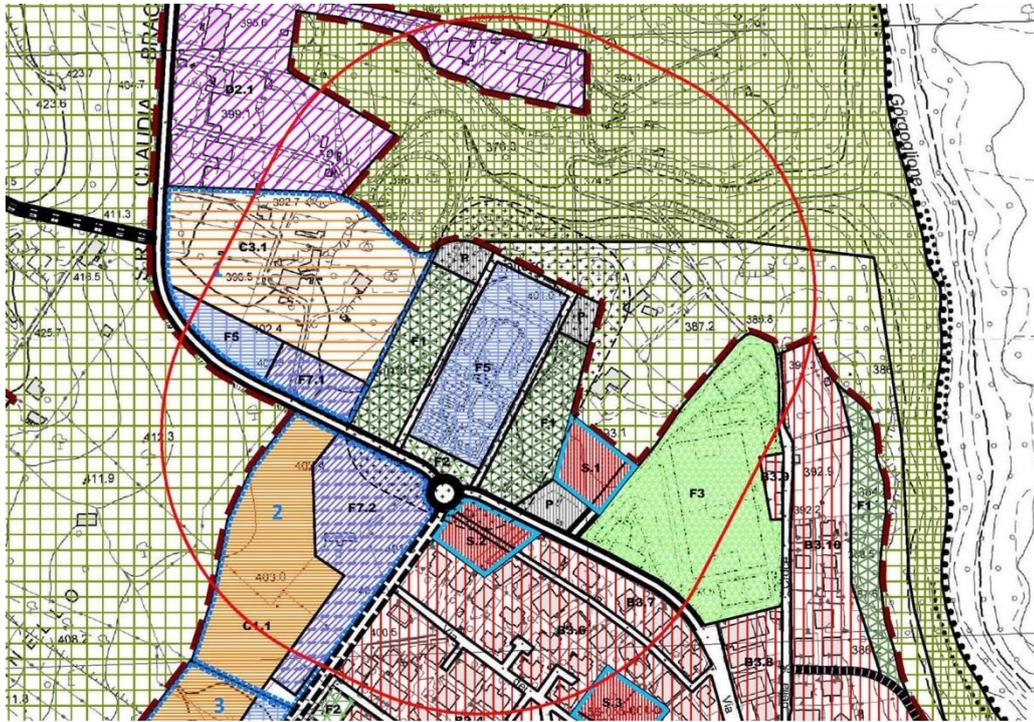
13\_B.U.R.L. n.101 del 17/12/2015

Terzo Periodo di OSSERVAZIONI R.A. (D.Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii, art.14 co.3)

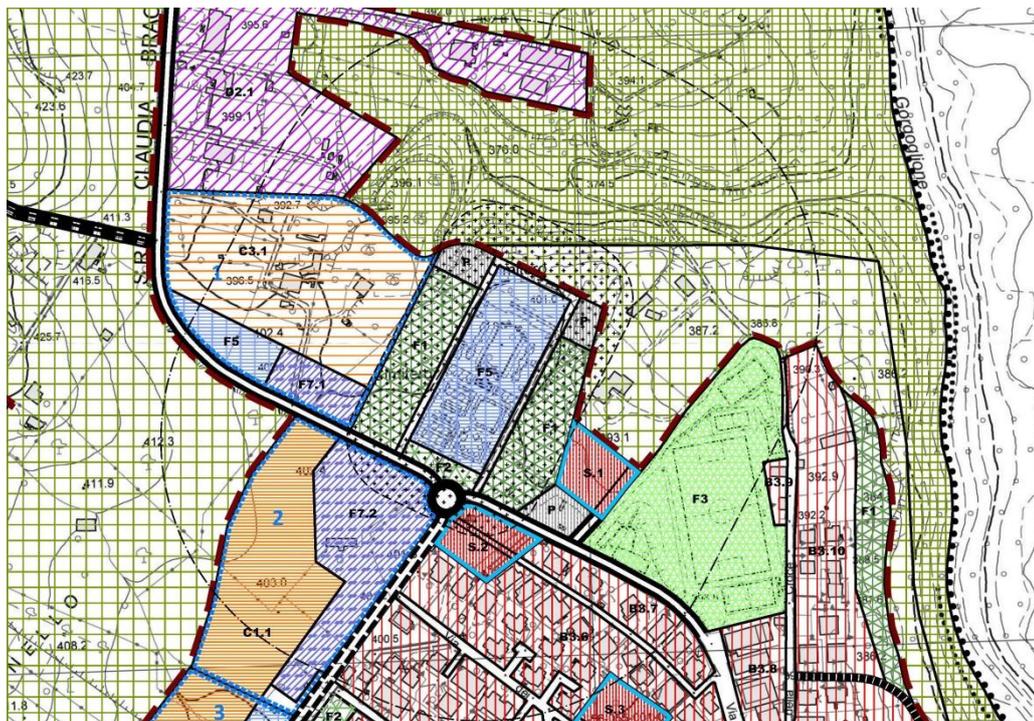
Non sono pervenute nuove osservazioni

## 6 - PARERE ASL Viterbo

Con nota n.98/VT del 30/08/2016 la ASL di Viterbo trasmette il parere sul P.U.C.G. del Comune di Vejano. La pianificazione non cambia, ma la norma prescrive il divieto della trasformazione dell'area all'interno della fascia di rispetto cimiteriale. Per questa ragione l'edificabilità prevista produce volumetria da realizzare al i fuori di questo perimetro.



Zonizzazione Adottata + perimetro Ossevezione



Variante

## **7 - Parere di Compatibilità Paesaggistica Regione Lazio**

Il Parere di Compatibilità Paesaggistica della Regione Lazio, ricevuta dall'A.P. con nota interna n. 2407 del 30/04/2019, ha espresso parere positivo con prescrizioni.

Il Parere si articola con questa premessa:

*“ Le nuove localizzazioni proposte dal PUCG rispetto a quelle di cui al PRG vigente risultano di massima ubicate nei pressi del centro urbano ad esclusione della nuova zona produttiva D1 e delle zone Turistiche T3.”*

### **7.1 - La Sottozona D1 – Produttiva industriale**

Per quanto alla Sottozona D1 viene confermato lo stralcio come già previsto dagli Usi Civici, determina n.G17709 del 28/12/2018.

### **7.2 - Il Centro Urbano**

Per quanto alle zona del Centro Urbano il parere così si esprime:

- *Sia stralciata la sottozona C2 4 in quanto in contrasto con la normativa di cui all'art. 43 delle NTA del PTPR;*

Da modificare come al § 1.3 (Osservazione n.2) da C2.4 a F1.

- *Sia verificata la destinazione F2 posta in adiacenza alla suddetta sottozona C2 4 e rielaborata la relativa norma di attuazione in conformità alle disposizioni di cui al sopra citato art. 43 delle NTA del PTPR che prevede la possibilità di varianti solo per le opere di cui al relativo comma 13, lettera c, che di seguito si riporta: "c) nell'ambito delle fasce di rispetto gli strumenti di nuova formazione o le varianti ai vigenti possono prevedere piazzole parcheggi, piazzole di sosta, servizi ed interventi utili alla sistemazione delle fasce di rispetto ed alla accessibilità e alla fruizione dei centri e nuclei storici previo SIP. Sono fatti salvi gli interventi per opere di somma urgenza. ";*

Da modificare come al § 1.3 (Osservazione n.2) da F2 a F1.

- *La zona F1 che ricade nella fascia di rispetto del corso d'acqua "Fosso di Valle Gorgoglione" a margine dell'abitato a nord è compatibile nell'assoluto rispetto delle norme di tutela delle aree boscate (art. 10 della L.R. 24/98 e art. 38 delle NTA del PTPR);*

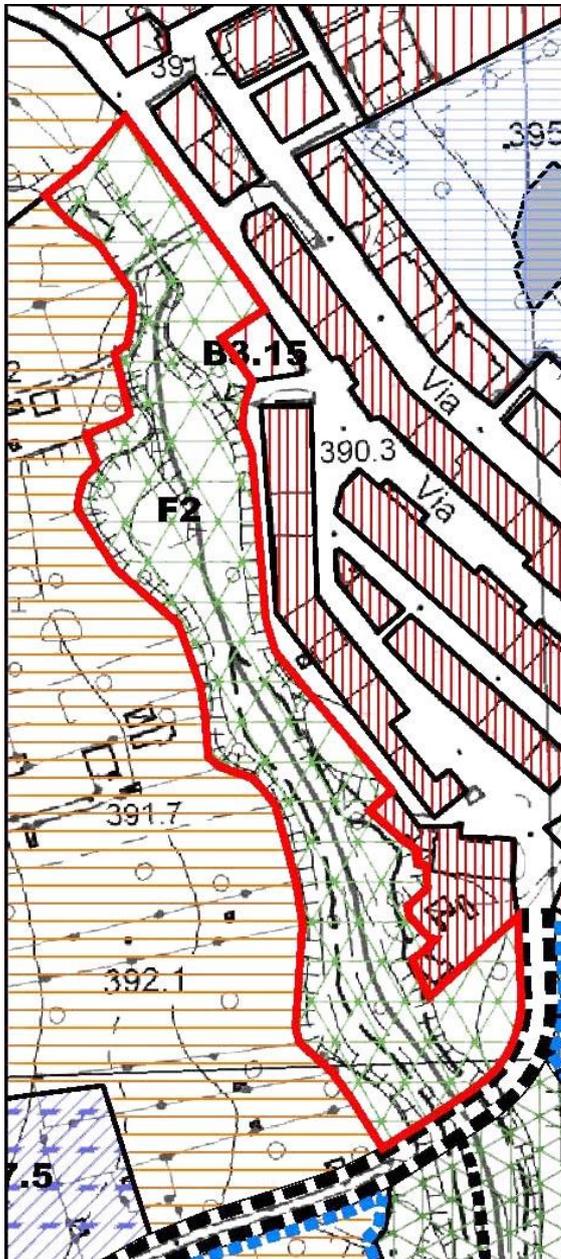
Nota compatibile con le indicazioni di piano.

- *La normativa di attuazione delle zone A2.1 e A2.2 ricadenti nella zona degli insediamenti urbani storici del PTPR deve essere conforme alle norme di tutela paesaggistica di cui all'art. 43 delle NTA del PTPR;*

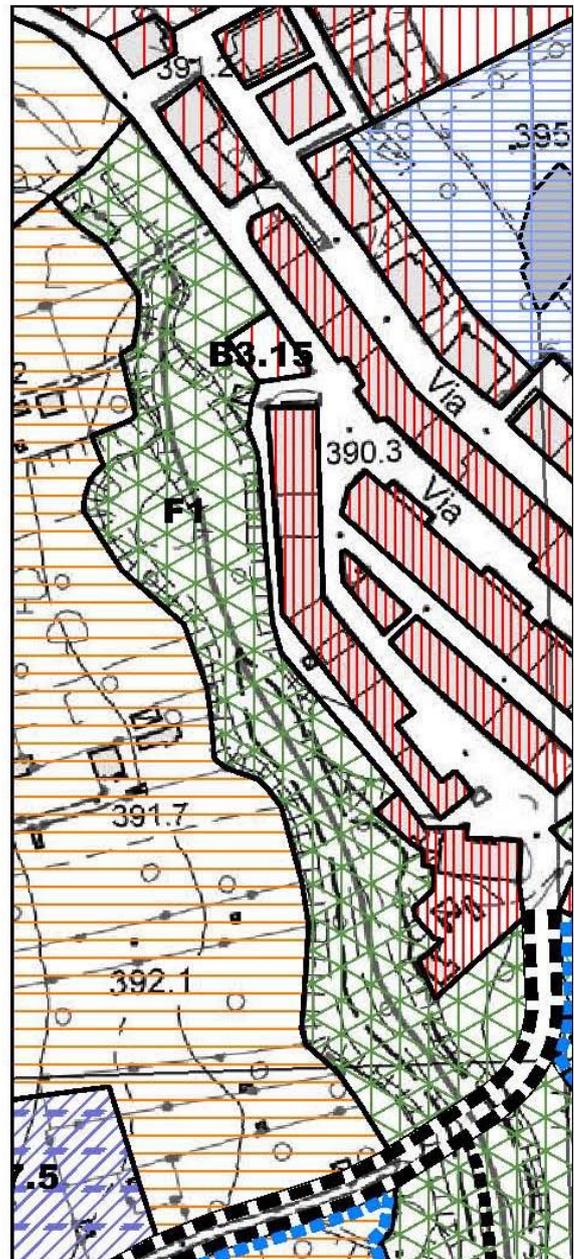
Nota compatibile con le indicazioni di piano.

- *La zona F2 compresa tra la zona C2.1 e la zona di completamento non risulta compatibile con la normativa di tutela paesaggistica a protezione delle aree boscate (art. 10 della L.R. 24/98 e art. 38 delle NTA del PTPR);*

Area modificate da F2 a F1.



Zonizzazione Adottata + perimetro Oss.



Variante

- *La zona F1 compresa tra le zone C2.1, C2.2, B4.2 e F2 sul lato a valle e le zone B ed A verso l'abitato deve garantire l'assoluto rispetto delle norme di tutela delle aree boscate (art. 10 della L.R. 24/98 e art. 38 delle NTA del PTPR);*

Nota compatibile con le indicazioni di piano.

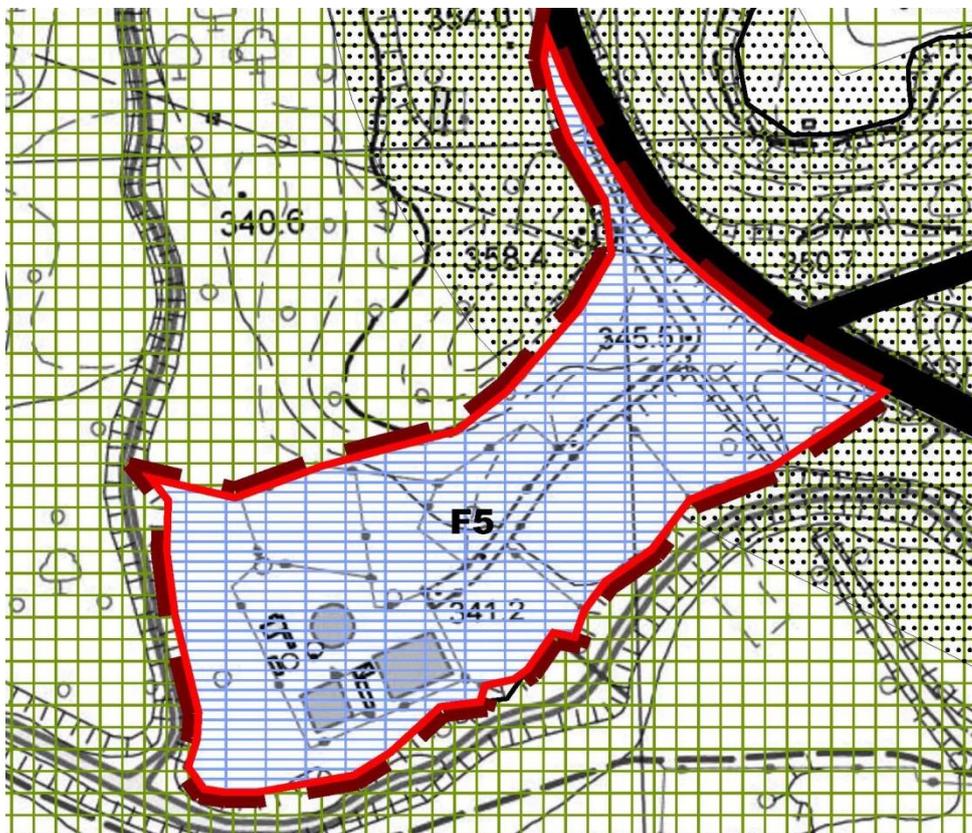
- *Sia verificata la destinazione F2 posta in località Vignarella e rielaborata la relativa norma di attuazione per la parte della medesima soggetta alle disposizioni*

di cui all'art. 43 delle NTA del PTPR che prevede la possibilità di varianti solo per le opere di cui al relativo comma 13 lettera c che di seguito si riporta: "c) nell'ambito delle fasce di rispetto gli strumenti di nuova formazione o le varianti ai vigenti possono prevedere piazzole parcheggi, piazzole di sosta, servizi ed interventi utili alla sistemazione delle fasce di rispetto ed alla accessibilità e alla fruizione dei centri e nuclei storici previo SIP. Sono fatti salvi gli interventi per opere di somma urgenza. ";

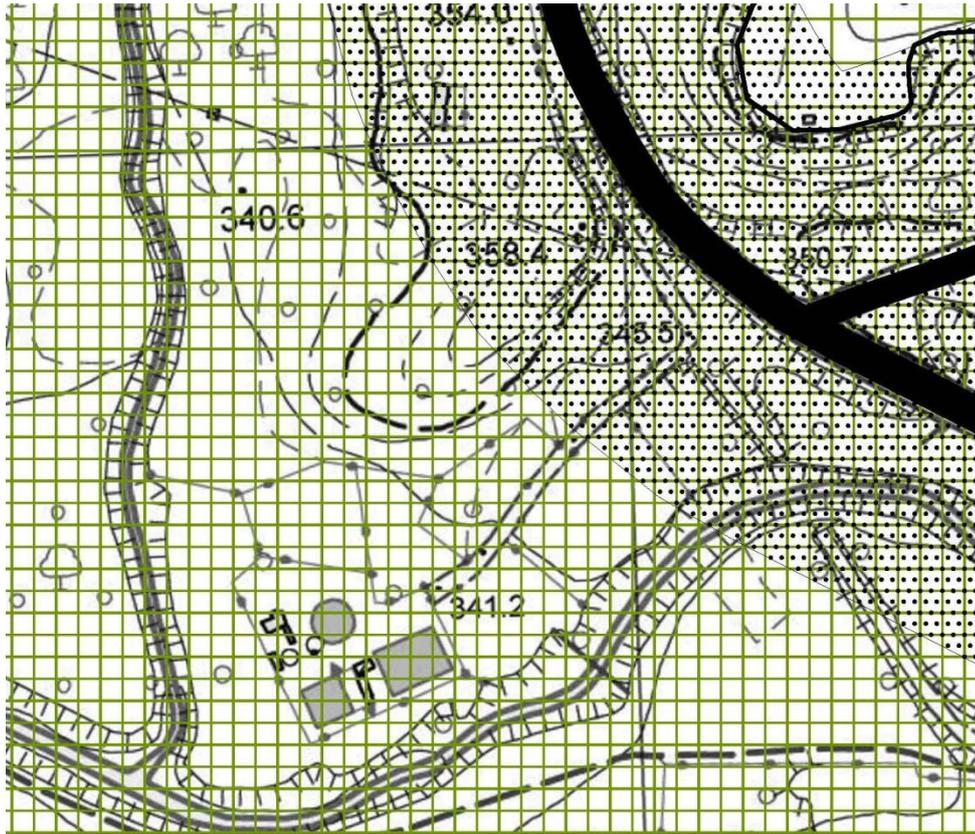
Integrazione NTA di PUCG art.44 (con art.43 PTPR).

- La zona F5 nei pressi di Monte Alessio non è compatibile con la disciplina di tutela paesaggistica in quanto ricadente in tre fasce di rispetto incrociate di corsi d'acqua (art. 7 della L.R. 24/98 e art. 35 delle NTA del PTPR) e interferente con aree boscate (art. 10 della L.R. 24/98 e art. 38 delle NTA del PTPR). Si ricorda che il comma II dell'art. 7 della L.R. 24/98 prevede quanto segue in relazione alle varianti nell'ambito delle fasce di rispetto: "11. Nell'ambito delle fasce di rispetto di cui al comma I, gli strumenti urbanistici di nuova formazione o le varianti a quelli vigenti possono eccezionalmente prevedere infrastrutture o servizi ed interventi utili alla riqualificazione dei tessuti circostanti o adeguamenti funzionali di attrezzature tecnologiche esistenti, previo parere dell'organo competente, nel rispetto delle disposizioni della presente legge, e alle seguenti condizioni:
  - a) mantenimento di una fascia di inedificabilità di metri 50 a partire dall'argine;
  - b) comprovata esistenza di aree edificate contigue;
  - c) rispetto della disciplina di altri eventuali beni dichiarati di notevole interesse pubblico o sottoposti a vincolo paesistico. "
 La variante proposta non dimostra il rispetto delle suddette condizioni, in particolare non risulta "la comprovata esistenza di aree edificate contigue";

Area modificate da F5 a E3.



Zonizzazione Adottata + perimetro Oss.



Variante

- *La zona T1 corrispondente ad un vecchio piano di lottizzazione denominato "Le Pantane" deve essere dotata di una disciplina attuativa specifica in relazione alla porzione della medesima interessata da aree boscate e deve esserne assicurato il rispetto della relativa disciplina di tutela (art. 10 della L.R. 24/98 e art. 38 delle NTA del PTPR), anche in relazione al calcolo delle cubature, e pertanto il relativo articolo delle NTA deve essere riscritto secondo la presente prescrizione, fatto salvo quanto previsto dall'art. 62 delle NTA del PTPR in tema di norme transitorie per il raccordo tra norme del PTPR e quelle degli strumenti urbanistici.*

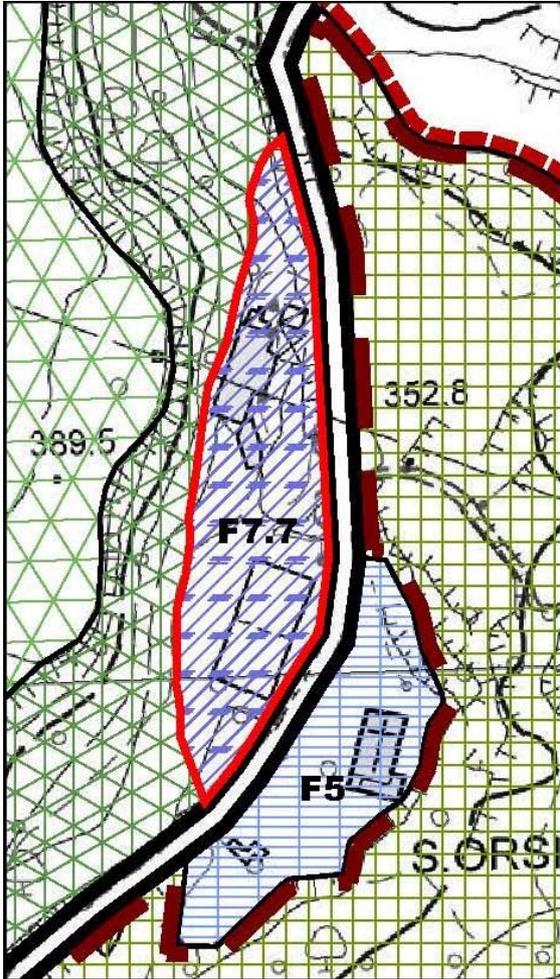
Integrazione NTA di PUCG art.34 (con art.38 PTPR).

- *La zona T2.1 interferisce con aree boscate e pertanto dovrà essere ridefinita nei suoi confini per renderla conforme alle disposizioni di tutela paesaggistica di cui all' art. 10 della L.R. 24/98 e dell'art. 38 delle NTA del PTPR;*

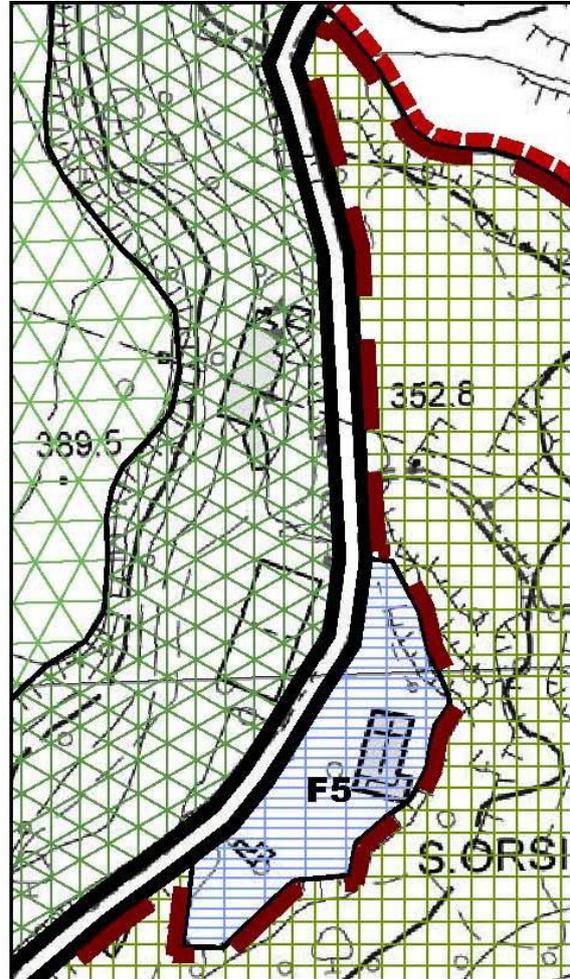
Da modificare come al § 2 (Art.89 DPR n.380/2001) parte da T2 a E2.

- La zona F7.7 non è compatibile con la disciplina di tutela paesaggistica derivante dalla presenza di fasce di rispetto di corsi d'acqua e aree boscate e pertanto dovrà essere ridefinita in maniera tale da non interferire con le aree assoggettate ai suddetti vincoli;

Area variata da F7.7 A F1.



Zonizzazione Adottata + perimetro Oss.

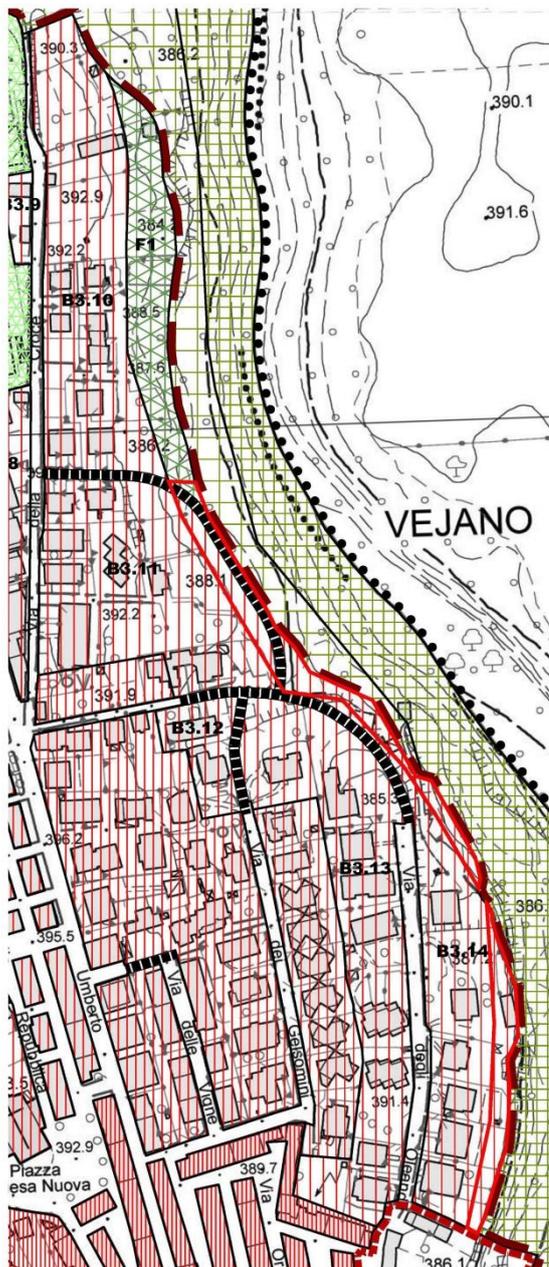


Variante

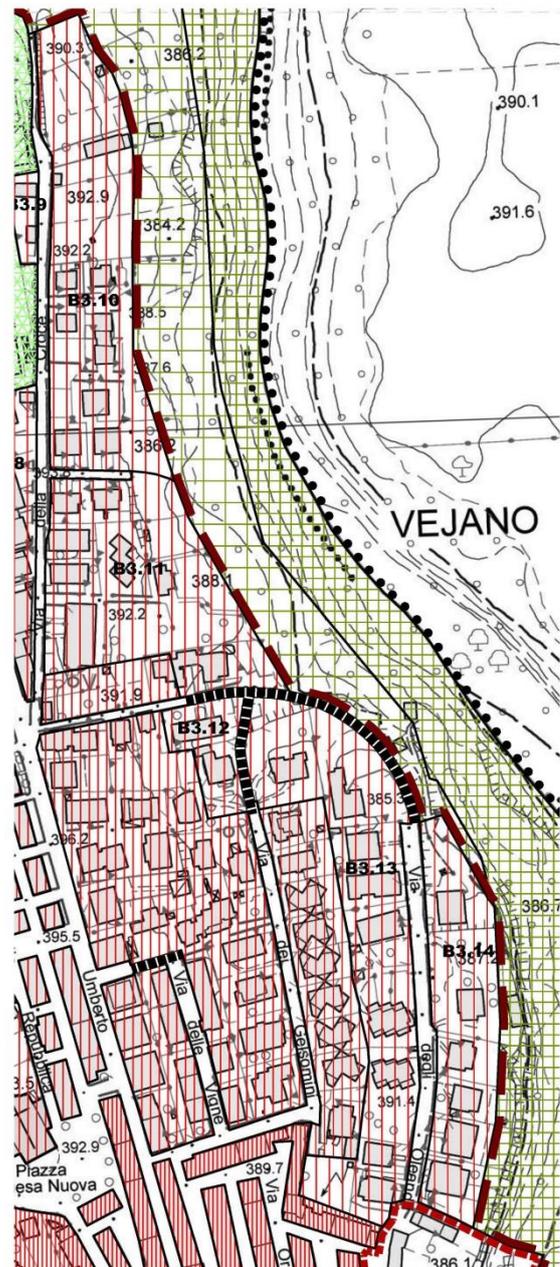
- *La zona di completamento B a margine del Fosso di Valle Gorgoglione deve essere verificata nella relativa delimitazione. Quest'ultima infatti deve coincidere con il perimetro del territorio urbanizzato di cui alle tavole del PTPR, in quanto non sono possibili varianti - a partire dalla zona agricola del PRG vigente - nell'ambito della fascia di rispetto dei corsi d'acqua e comunque in presenza di aree boscate;*

L'area esterna al territorio urbanizzato di PTPR della Zona B è stralciata in Zona E.

In coerenza con questa modifica, in fase Istruttoria "PROVINCIA/UFFICIO TECNICO COMUNALE", è stralciata in Zona E anche la Zona F1 situata a dell'area oggetto di questa osservazione.



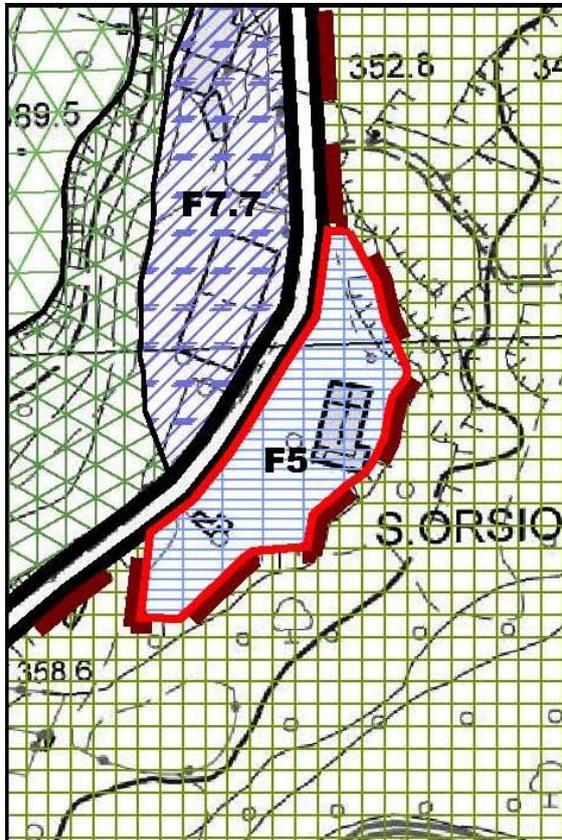
Zonizzazione Adottata + perimetro Oss.



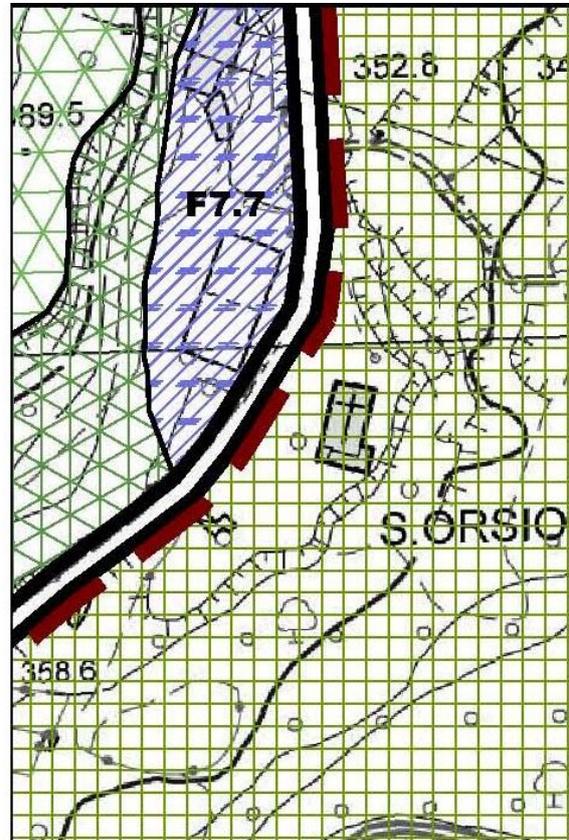
Variante

- *La zona F5 S. Orsio (nel PRG vigente Verde Pubblico) dovrà essere ridefinita nella relativa normativa di attuazione per essere resa conforme alla disciplina di tutela paesaggistica derivante dalla presenza di corsi d'acqua e punto di rispetto archeologico;*

Area stralciata torna in Agricolo (il perimetro del CU si sposta sulla strada).



Zonizzazione Adottata + perimetro Oss.



Variante

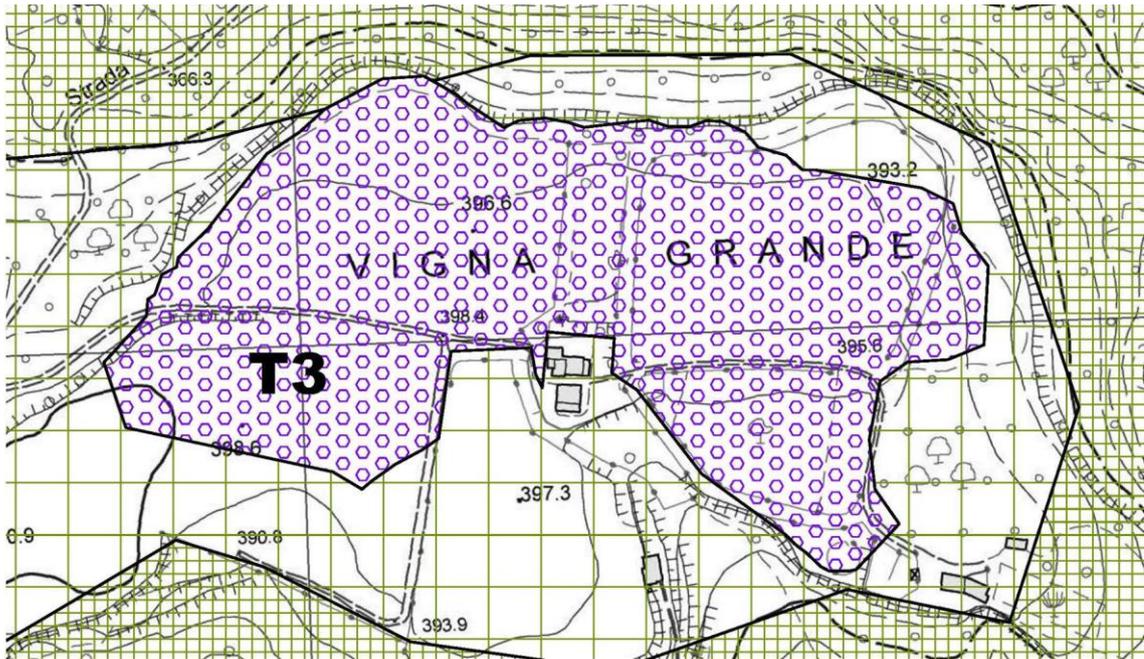
### 7.3 - La Sottozona T3 – Turistico-rurale

Per quanto alla Sottozona T3 Turistico-rurale viene confermato lo stralcio previsto dal parere della competente Direzione Regionale espresso con nota prot. n.0641955 del 23/12/2016 sulla Valutazione d'Incidenza, e dal parere di cui all'art,89 del DPR n.380/2001 espresso con Determinazione n.G13088 del 17/09/14.

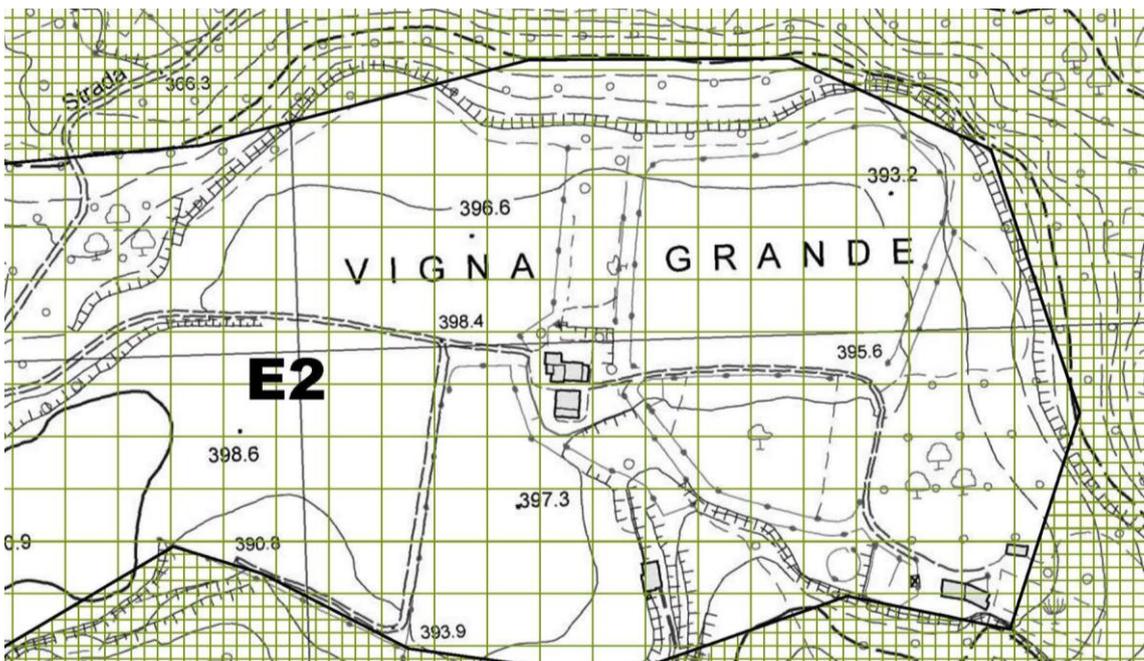
## 8 - Osservazioni al P.U.C.G. / procedura urbanistica – lettura ambientale

Le modifiche relative alle osservazioni ex art.9 L.1150/42 ovvero L.R. 38/99, art.33 co.3 presentate come indicato nel primo capitolo di questa relazione, non hanno subito l'analisi e la successiva valutazione di tipo ambientale, come per il resto delle scelte proposte dal progetto di Piano e sottoposte a valutazione di VAS.

Per analogia, la presente relazione propone l'esito che la probabile presenza di queste aree avrebbe avuto, se sottoposte a VAS.



Zonizzazione da Osservazione Controdedotta

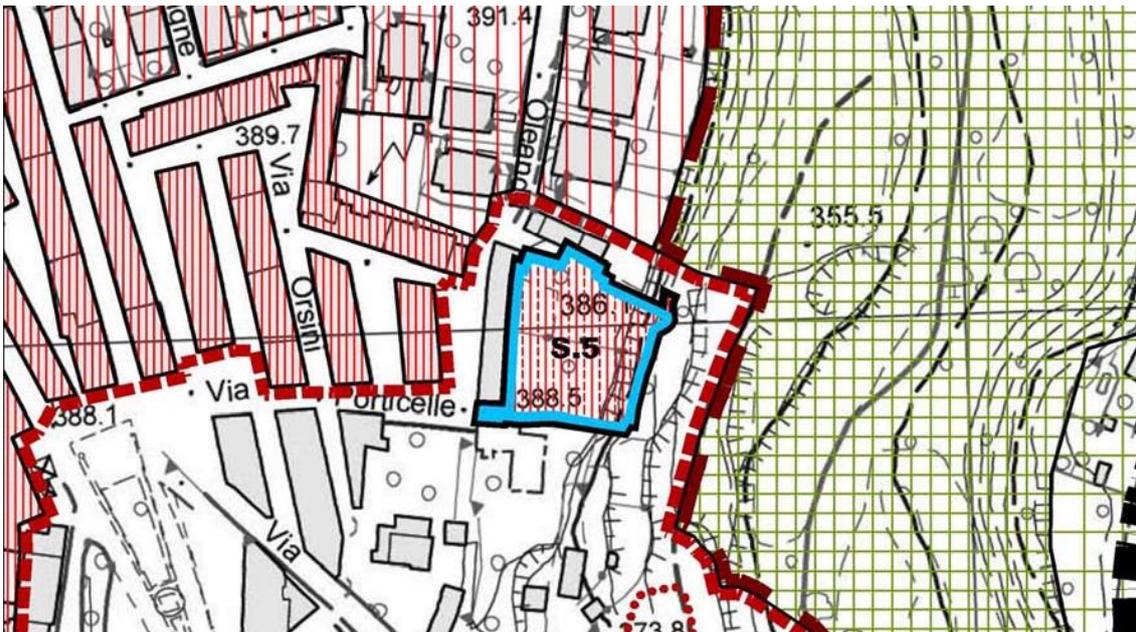


Zonizzazione da Dichiarazione di Sintesi

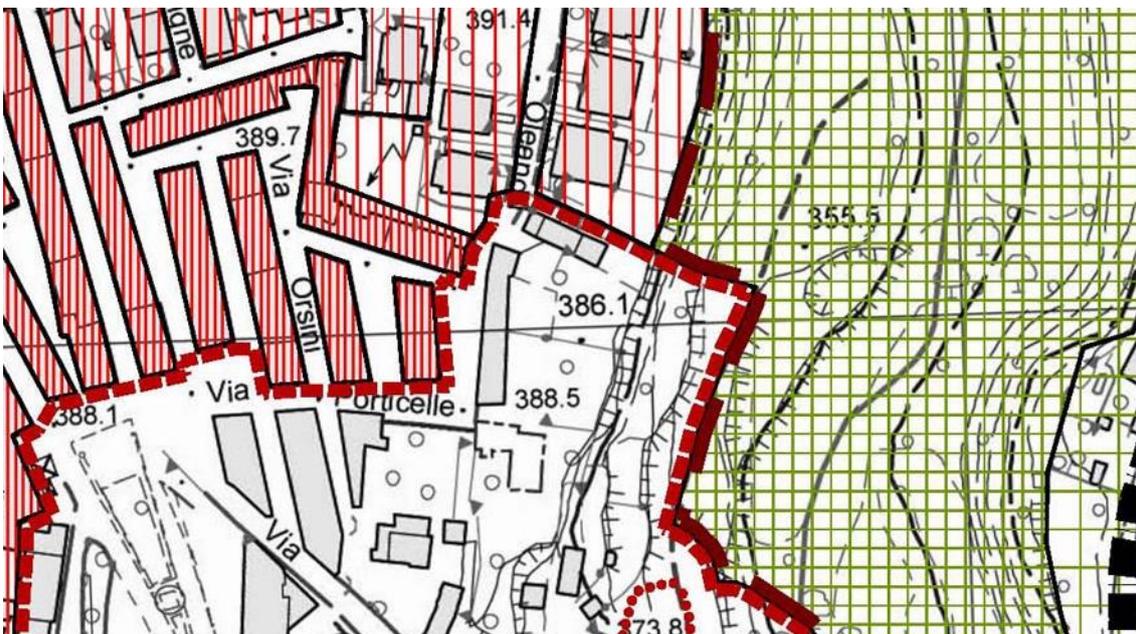
In analogia con lo stralcio proposto alle Zone T3 nella parte sud del territorio comunale, anche questa zona risulta non attuabile nei termini proposti dalla semplice disamina istruttoria delle vicende urbanistiche in quanto, qualsivoglia proposta progettuale proposta per queste aree andrebbe incontro ad una valutazione negativa da parte della Valutazione di Incidenza, comunque necessaria per la zona in argomento.

VALUTAZIONE D'INCIDENZA - (D.Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii, art.15) A.C. con nota prot. n.0641955 del 23/12/2016 esprime il Parere sulla V.I.

Si propone quindi di riconsiderare il parere positivo attribuito alla proposta di variante in sede di verifica urbanistica ed in ragione della valutazione ambientale, lasciare la destinazione delle aree alla originaria destinazione agricola.



Zonizzazione da Osservazione Controdedotta



Zonizzazione da Dichiarazione di Sintesi

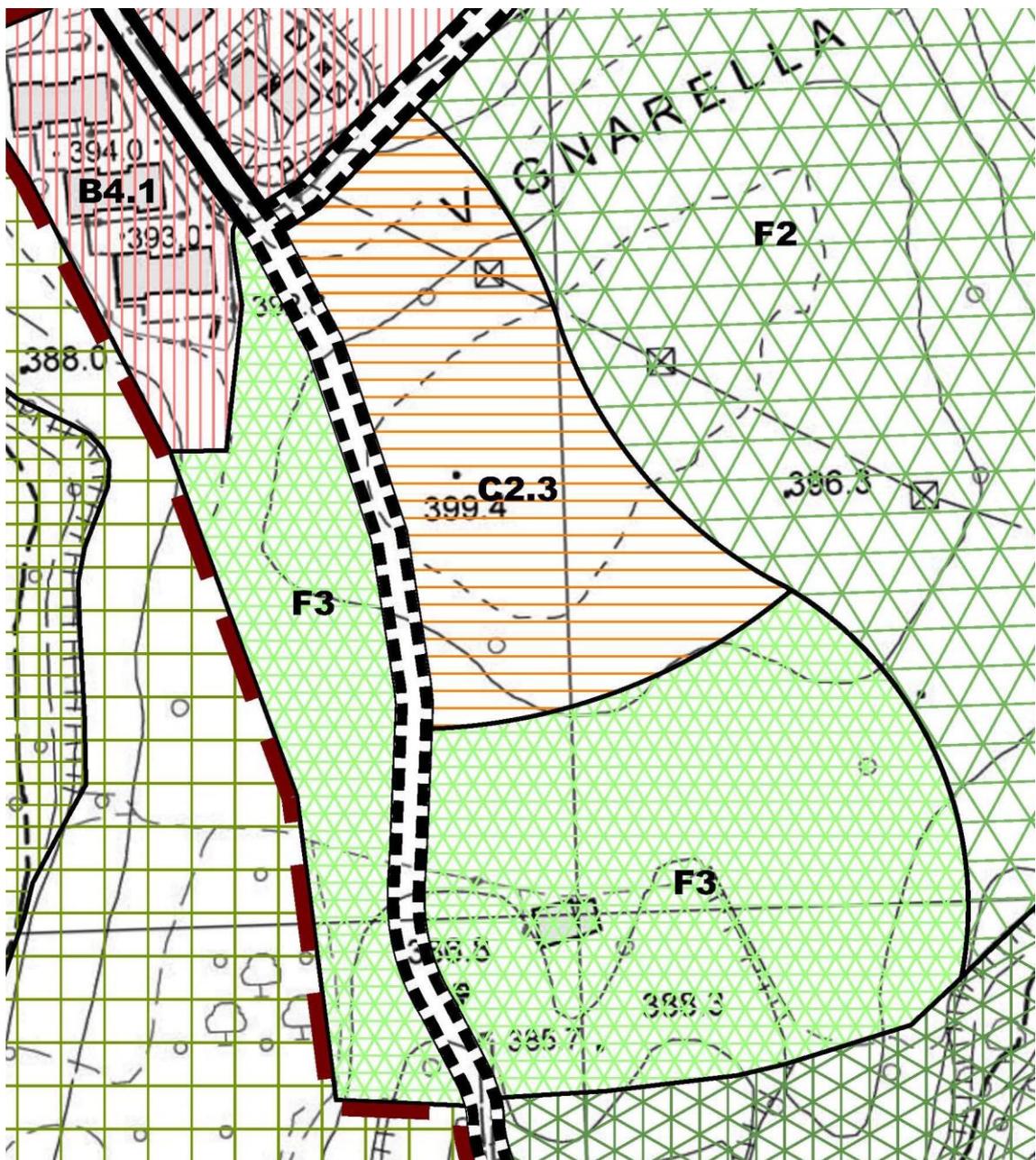
Art.89 DPR n.380/2001. Con Determinazione n.G13088 del 17/09/2014 esprime il Parere.

## 9 - Relazione tecnica ai sensi dell'art.33, co.8 della L.R. 38/99

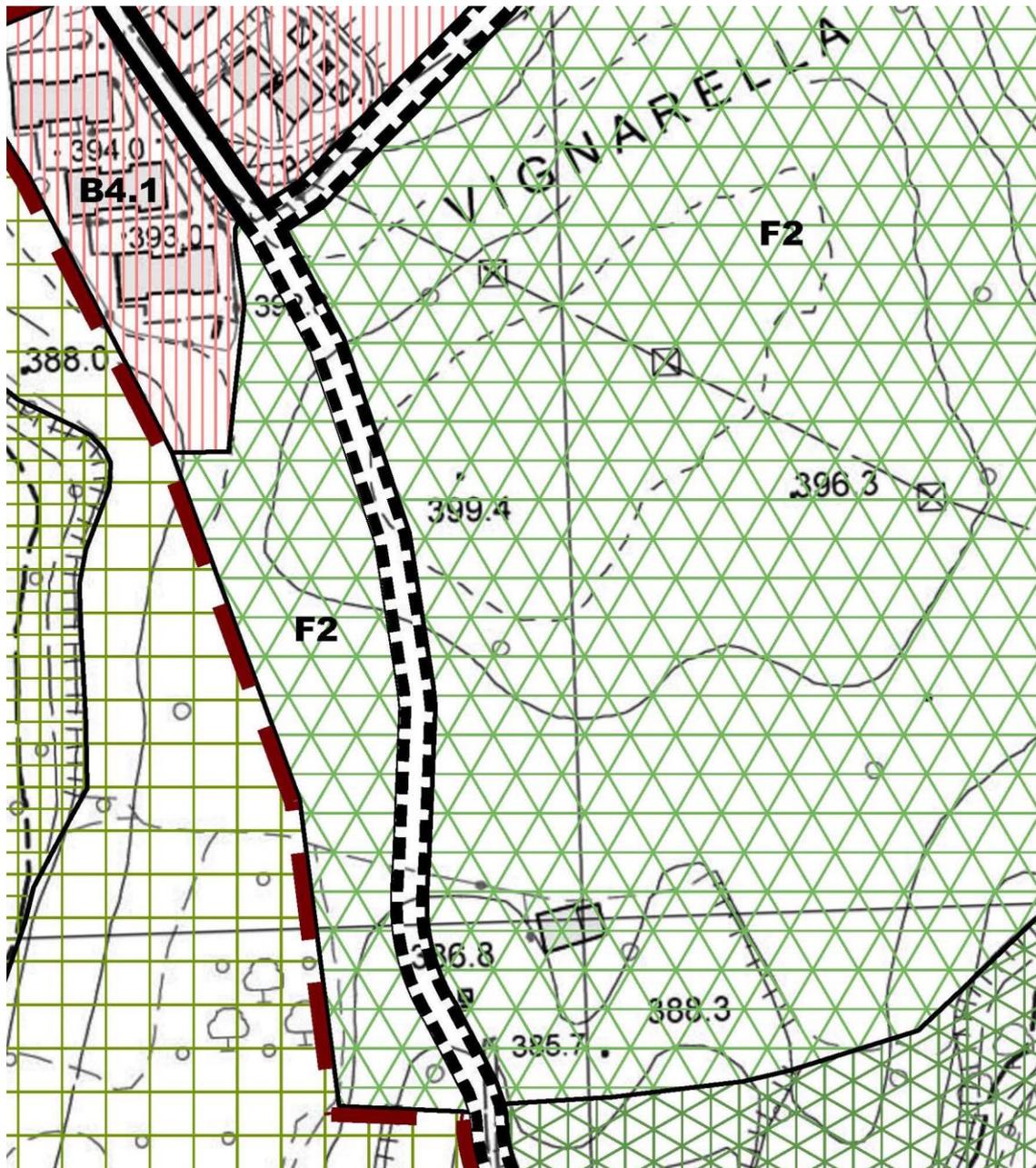
A seguito della conferenza di copianificazione per la verifica di compatibilità art.33, co.5 della L.R. 38/99 è stata stesa la Relazione tecnica ai sensi del comma n.8 della medesima Legge Regionale.

Tra le modifiche proposte e non ancora riportate nei precedenti capitoli va riportata quella riguardante la località Fosso del Bagnolo per la quale si prevede:

“ ... Pertanto va stralciata l'area insediativa C2.3 e la destinazione F3 limitrofa riportando l'intera area alla destinazione F2, garantendo, altresì: "l'assoluto rispetto delle norme di tutela delle aree boscate (art. 10 della L.R. 24/98 e art. 38 [protezione delle aree boscate] delle NTA del PTPR)" così come prescritto dal Parere Paesaggistico regionale. ...”



Zonizzazione da Osservazione Controdedotta



#### Zonizzazione da Dichiarazione di Sintesi

Tale modifica sposta le quantità areali delle zone C2.3 (12.026mq) ed F3 (17.355mq+8.008mq) nella Zona F2 che aumenta di 37.389mq.

## 10 - Modifiche alle N.T.A.

Vanno tolti gli articoli riguardanti le Zone stralciate: Zona D1 e T3.

VALUTAZIONE D'INCIDENZA (D.Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii, art.15)

### **15\_A.C. con nota prot. n.0641955 del 23/12/2016 esprime il Parere sulla V.I.:**

*Parere favorevole alla zona T3 e C di circa 10 ettari a Nord Ovest dell'abitato di Vejano a condizione che i singoli interventi edilizi siano oggetto di apposita Istanza di Procedura di Valutazione di Incidenza ai sensi dell'art.5 del DPR 357/97 e s.m. i.;*

È stato aggiunto apposito comma 11 all'art.20.

Art.89 DPR n.380/2001

### **17\_L'A.C. con Determinazione n.G13088 del 17/09/2014 ha espresso parere geomorfologico sul P.U.C.G.**

*DETERMINA di esprimere parere favorevole, ai sensi dell'alt. 89 del DPR n0380/01 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, Capo IV "Provvedimenti per le costruzioni con particolari prescrizioni per le zone sismiche" - Sezione I "Norme per le costruzioni in zone sismiche" - Alt. 89 "Parere sugli strumenti urbanistici") e D.G.R.L. 2649/1999, sul P.U.C.G. del comune di Vejano (VT), a condizione che siano rispettate le seguenti prescrizioni, da inserire nella relativa delibera comunale di adozione e/o di approvazione delle norme tecniche attuative:*

*1) Il presente parere geologico viene espresso sulle zonizzazioni progettuali indicate nelle cartografie di Idoneità territoriale allegate al P.U.C.G. (Tav. Centro abitato; Tav. Zone Turistica, industriale e Artigianale; Tav. Zone Turistico Rurali;*

*2) Tav. Centro Abitato:*

*2.1) le zone del P.U.C.G. a rischio geologico da medio ed elevato, a campi tura di colore rosso-arancio, sono da considerare non edificabili in quanto ubicate nella fascia di rispetto dei corsi d'acqua; nelle zone a rischio di frana (PAI); nella perimetrazione del vincolo idrogeologico; su terreni con acclività > 20%; e dove sono presenti fattori di rischio geomorfologico lineari (orli di scarpata, creste e zone fratturate), e in zone limitrofe ad aree cimiteriali;*

*2.2) le zone a rischio geologico da basso a medio a campitura verde sono da considerare edificabili con riserva in quanto ubicate nella perimetrazione del Vincolo Idrogeologico; su terreni ad acclività >20 %; e dove si riscontrano condizioni sfavorevoli fra la morfologia del versante e la giacitura degli strati (litologie sedimentarie), per la presenza di zone di rispetto dei pozzi. In queste aree si prescrive che siano eseguite verifiche geologiche propedeutiche in relazione alla facies del terreno di fondazione (litologie vulcaniche), agli spessori residui a tetto delle formazioni fIyschioidi sotto stanti ed alla giacitura delle superfici di contatto; si dovrà tenere conto della pendenza degli strati rispetto al pendio ed ai suoi caratteri strutturali (litologie sedimentarie); dovranno essere eseguite verifiche della capacità portante agli SLU e verifiche di stabilità attraverso modelli matematici; dovranno realizzarsi adeguate opere di smalti mento delle acque meteoriche nelle zone più acclivi;*

*2.3) Nelle zone dove sono riscontrate emanazioni gassose di CO2 (Tav. Carta delle Emanazioni Gassose), che comprendono sia le aree a campitura rosso-arancione e giallo-*

verde nella rispettiva Tav di Idoneità territoriale, dovranno essere rispettate le prescrizioni della Determina n. A00271 del 19.01.2012; per le varianti, piani attuativi ecc dovranno essere eseguite le indagini al suolo così come indicato dal punto 1 al 13 della determina;

2.4) Nelle zone edificabili a campitura verde, che risultano a rischio geologico da basso a irrilevante, dovranno essere previste indagini geologiche preventive in relazione agli spessori dei terreni vulcanici a tetto di quelli sedimentari, alla giacitura e stabilità del contatto ed al rapporto tra la giacitura degli strati ed il profilo topografico;

3) Tav. Zone Turistica, industriale e Altigianale :

3.1) Le aree di colore rosso - arancione sono da considerare non idonee agli interventi per la presenza di 1) fascia di rispetto della linea ferroviaria; 2) fascia di rispetto della strada comunale;

3.2) Le zone di colore giallo dovranno essere considerate idonee con riserva per l'elevata pendenza topografica e la relazione negativa con la giacitura degli strati (p.e. disposizione a frana poggio ... ); a tale fine dovranno essere attentamente valutate le caratteristiche geologiche del sedime; In queste aree è necessario eseguire verifiche propedeutiche delle facies del terreno di fondazione (litologie vulcaniche), degli spessori residui a tetto delle formazioni flyschiodi sottostanti e della giacitura delle superfici di contatto; alla inclinazione della stratificazione nei confronti del pendio ed ai suoi caratteri strutturali (litologie sedimentarie) con verifica della capacità portante agli SLU e verifiche di stabilità attraverso modelli matematici; dovranno realizzarsi adeguate opere di smaltimento delle acque meteoriche nelle zone più acclivi;

3.3) Nelle zone di colore verde, classificate come idonee, dovranno essere eseguite indagini geognostiche preventive, per accertare gli spessori dei terreni vulcanici posti a tetto di quelli sedimentari, studiare la giacitura degli strati e la stabilità in relazione al profilo topografico;

4) Zone Turistico Rurali (Sottozona T3) - Siano rispettate in modo assoluto le zonizzazioni riportate nelle Tavole di zonizzazione Urbanistica e nella Carta dell'Idoneità Territoriale:

4.1) Le zone di colore rosso - arancione sono da considerare non edificabili in quanto sottoposte a tutela per pericolo di frana (art.26 PAI 2009); dovranno essere comprese in questa categoria le zone della Tavola indicate come T3.3, T3.4, dove per le pendenze elevate, per la scarsissima copertura vegetale e la cattiva regimazione delle acque di scorrimento superficiale, nei terreni affioranti di natura flyschiodi si evidenziano folti fenomeni di erosione, in evoluzione verso frane e dove non sussiste la possibilità di abbassare a livelli accettabili la soglia di rischio;

4.2) Le zone di colore giallo (T3.1, T3.2; T3.5, T3.6; T3.7; T3.8) sono da considerare edificabili con riserva per la elevata pendenza topografica, e, in relazione alla stabilità dell'area, per il negativo rapporto tra giacitura degli strati e la pendenza topografica, alla verifica delle caratteristiche geolitologiche del sedi me; In queste aree sono necessarie verifiche propedeutiche in relazione alla facies del terreno di fondazione (litologie vulcaniche), agli spessori residui a tetto delle formazioni flyschiodi sottostanti ed alla giacitura delle superfici di contatto; alla inclinazione della stratificazione nei confronti del pendio ed ai suoi caratteri strutturali (litologie sedimentarie) con verifica della capacità portante agli SLU e verifiche di stabilità attraverso modelli matematici;

4.3) Per i progetti attuativi che interessano ogni singola sottozona T3, ricadente all'interno dell'"Ambito di sviluppo di Complessi di tipo Turistico" (vd. Art 41 delle N.T.A) dovrà essere acquisito il parere ai sensi de Il' art. 89 del DPR 380/2001 e il nulla osta ai sensi del RD 3267/1923 rilasciati dalla scrivente area;

5) In tutto il territorio interessato dal P.U.C.G, per la realizzazione di nuove strade di qualsiasi ordine e grado, per i lavori e le opere d'adeguamento, di ampliamento e di miglioria, il parere definitivo sarà rimesso a seguito di presentazione di progettazione di

*dettaglio, in quanto non è possibile valutare allo stato attuale gli effetti che la realizzazione delle strade stesse comporterà all'ambiente geomorfologico;*

*6) Sono da considerare inedificabili le aree poste a ridosso di scarpate naturali ed artificiali per una distanza dal ciglio dei dirupi o pendii scoscesi non inferiore al doppio dell'altezza, fino ad un massimo di 30 metri come indicato nella circolare n0769 del 23.11.1982 dell' Ass.to LL.PP. della Regione Lazio;*

*7) Sia eseguita la regimazione delle acque superficiali tramite l'esecuzione di reti drenanti di dimensioni commisurate alla locale morfologia del territorio ed ai regimi di precipitazione più intensi che si possono verificare nella zona, considerando un tempo di ritorno di valore adeguato alla sicurezza del territorio stesso;*

*8) Sia garantita l'efficienza idraulica delle reti drenanti (corsi d'acqua principali, fossi e scoline), ed in particolare delle opere di attraversamento delle strade e sia eseguita la relativa ordinaria e sistematica manutenzione;*

*9) Si dovranno evitare accumuli disordinati e non consolidati di materiali di riporto, derivanti da scavi sia ai fini edilizi che agricoli che potrebbero essere "mobilizzati" nel corso di precipitazioni intense;*

*10) Gli sbancamenti ed i movimenti di terra dovranno essere ridotti al necessario evitando ricarichi non protetti e di alto spessore, prevedendo altresì l'asportazione preventiva dei terreni vegetali nei tratti sottoposti sia a sbancamento che a ricarica e che dovranno essere successivamente reimpiantati per la rinaturalizzazione dell'area di intervento;*

*11) Il piano di posa delle singole opere d'arte, per evitare fenomeni di cedimenti differenziali, dovrà essere scelto ad una quota tale che, necessariamente e in ogni punto della fondazione, il trasferimento dei carichi trasmessi avvenga su un terreno omogeneo sia da un punto di vista litologico sia geotecnico;*

*12) Fatte salve le prescrizioni più restrittive previste nel presente parere, devono essere rispettate le prescrizioni ed i divieti dettati dal Capo VII del T.U. n. 523/904 che individua in metri 10 "dal piede dell'argine" la relativa ampiezza delle "pertinenze idrauliche" (sull'argomento si precisa che il Consiglio di Stato, con parere n.55 del 1/6/88, ha chiarito che con il termine argine non ci si riferisce al manufatto artificiale di contenimento della piena ma, più in generale, alla sponda del corso d'acqua);*

*13) Siano evitati in maniera assoluta gli intubamenti dei fossi (Art. 41 del D. L.vo 152/06);*

*14) Siano adottate opere di sostegno provvisorie, all'atto dello scavo, per profondità superiori ai metri 1,5 dal p.c. e a fronte degli scavi, siano realizzate adeguate opere di contenimento;*

*15) 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;*

*16) La progettazione e la realizzazione di qualsiasi opera dovranno essere eseguite nel più assoluto rispetto delle norme tecniche vigenti in materia di costruzioni in zone sismiche;*

*17) Nell'area di salvaguardia della captazione idropotabile (sorg. Gorgoglione) devono essere rispettate le prescrizioni ed i divieti previsti dall'art. 21 del decreto legislativo 152/2006;*

*18) Nelle aree prossime al centro storico, vista la presenza di ingressi a cavità sotterranee siano eseguite indagini geognostiche di dettaglio finalizzate alla verifica sulla stabilità delle cavità il rilievo in sotterraneo e di stabilità delle volte, e nel caso, siano eseguiti interventi di consolidamento;*

19) Siano adottate tutte le precauzioni necessarie ad evitare potenziali fenomeni di inquinamento delle falde in relazione agli scarichi fognari presenti nel territorio e alla situazione igienico sanitaria del comune di Vejano; per le case rurali sparse di nuova realizzazione e per i nuovi insediamenti urbani è vietato lo smaltimento diretto delle acque reflue nel terreno, privilegiando l'adozione di sistemi di smaltimento con sistemi di fitodepurazione;

20) Per la realizzazione di interventi di sistemazione idraulico-forestale, di sistemi di depurazione e fognari e sistemi drenaggio, di opere di attraversamento dei corsi d'acqua, siano eseguiti studi e indagini per la valutazione del rischio di esondazione: rilievi topografici; verifiche idrauliche per calcolare la portata di massima piena, per un periodo di ritorno di 100 anni; verifiche della stabilità delle sponde; verifica del rapporto tra la falda acquifera e quelle di alveo e subalveo; ed acquisiti i pareri idraulici delle Autorità competenti;

21) La realizzazione delle opere potrà avvenire solo a condizione che non sia turbato nel modo più assoluto l'equilibrio esistente dei terreni e l'assetto idrogeologico;

22) Nelle zone con più accentuata acclività si eviti quanto più possibile la esecuzione di sbancamenti che turbino l'andamento del pendio naturale e, qualora ciò non fosse possibile, i tagli di terreno siano adeguatamente protetti e sostenuti da idonee opere di contenimento poste a conveniente distanza dalle strutture degli edifici dalle quali dovranno essere completamente svincolate;

23) La progettazione delle opere sia realizzata nel rispetto delle normative sismiche vigenti;

È stato aggiunto apposito art.67.

PARERE MOTIVATO (D.Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii, art.15)

**19\_ B.U.R.L. n.44 del 01/06/2017 Supplemento 1 Determinazione 24 maggio 2017, n. G07331**

..... nulla da rilevare .....

PARERE USI CIVICI

**20\_ L'A.C. con Determinazione n.G17709 del 28/12/2018 ha espresso parere positivo con prescrizione**

*PRESO ATTO, inoltre, che si rende necessario inserire, all'interno delle N.T.A. del Piano in oggetto, l'articolo appresso riportato, in quanto all'interno del territorio risulta ricadere vasta proprietà della collettività di Vejano, rappresentata dall'Università Agraria:*

**AREE DI DEMANIO CIVICO.**

*"Rientrano tra i beni di uso civico e pertanto sono soggetti alle presenti norme tutti quei beni che sono particolarmente individuati nell'art. 3, comma 1, della legge 20/11/2017, n.168.*

*a) le terre di originaria di un comune o di una frazione, imputate o possedute da comuni, frazioni od associazioni agrarie comunque denominate;*

*b) le terre, con le costruzioni di pertinenza. assegnate in proprietà collettiva agli abitanti di un comune o di una frazione, a seguito della liquidazione dei diritti di uso civico e di qualsiasi altro diritto di promiscuo godimento esercitato su terre di soggetti pubblici e privati;*

*c) le terre derivanti: da scioglimento delle promiscuità di cui all'articolo 8 della legge 16 giugno 1927, n. 1766; da conciliazioni nelle materie regolate dalla predetta legge n. 1766 del 1927; dallo scioglimento di associazioni agrarie; dall'acquisto di terre ai sensi dell'articolo 22 della medesima legge n. 1766 del 1927 e dell'articolo 9 della legge 3 dicembre 1971, n. 1102; da operazioni e provvedimenti di liquidazione o da estinzione di usi civici; da permuta o da donazione;*

*d) le terre di proprietà di soggetti pubblici o privati, sulle quali i residenti del comune o della frazione esercitano usi civici non ancora liquidati;*

*e) le terre collettive comunque denominate, appartenenti a famiglie discendenti dagli antichi originari del luogo, nonché le terre collettive disciplinate dagli articoli 34 della legge 25 luglio 1952, n.991,10 e 11 della legge 3 dicembre 1971, n. 1102, e 3 della legge 31 gennaio 1994, n. 97;*

*f) i corpi idrici sui quali i residenti del comune o della frazione esercitano usi civici.*

*I beni di cui al comma 1, lettere a), b), c), e) e f), costituiscono il patrimonio antico dell'ente collettivo, detto anche patrimonio civico o demanio civico.*

*Il regime giuridico dei beni di cui al comma 1 resta quello dell'inalienabilità, dell'indivisibilità, dell'insuscipibilità e della perpetua destinazione agro-silvo-pastorale.*

*Con l'imposizione del vincolo paesaggistico sulle zone gravate da usi civici di cui all'articolo 142, comma 1, lettera h), del codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, l'ordinamento giuridico garantisce l'interesse della collettività generale alla conservazione degli usi civici per contribuire alla salvaguardia dell'ambiente e del paesaggio. Tale vincolo è mantenuto sulle terre anche in caso di liquidazione degli usi civici.*

*Non si potranno assumere decisioni che sottraggono in via definitiva il bene alla collettività e liberano dal vincolo ambientale porzioni del territorio, per il tramite una sclassificazione finalizzata alla successiva alienazione, oltre alle ipotesi di mutamento di destinazione, che sostanzialmente rimodellano il vincolo ambientale verso una nuova finalità comunque conforme agli interessi della collettività, se non a seguito della autorizzazione regionale assunta di concerto con le strutture statali competenti.*

*Qualora, ai fini di un ordinato sviluppo urbanistico del Comune, vengano interessati terreni appartenenti al demanio civico, gestiti dall'Ente Agrario, con previsioni di opere pubbliche, si dovranno attivare le procedure autorizzative di cui all'art. 12 della Legge n°1766 del 16/06/1927, previa concertazione delle strutture statali competenti.*

*Non possono essere comunque mutati di destinazione o 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.*

*È stato aggiunto apposito art.68.*

## REGIONE LAZIO - PARERE DI COMPATIBILITÀ PAESAGGISTICA

**21\_ L'A.P. con nota n.2407 del 30/04/2019 ha ricevuto parere positivo con prescrizione**

- *Sia verificata la destinazione F2 posta in località Vignarella e rielaborata la relativa norma di attuazione per la parte della medesima soggetta alle disposizioni di cui all'art. 43 delle NTA del PTPR che prevede la possibilità di varianti solo per le opere di cui al relativo comma 13 lettera c che di seguito si riporta: "c) nell'ambito delle fasce di rispetto gli strumenti di nuova formazione o le varianti ai*

*vigenti possono prevedere piazzole parcheggi, piazzole di sosta, servizi ed interventi utili alla sistemazione delle fasce di rispetto ed alla accessibilità e alla fruizione dei centri e nuclei storici previo SIP. Sono fatti salvi gli interventi per opere di somma urgenza. ”;*

È stato aggiunto apposito comma 9. All’art.34.

- *La zona T1 corrispondente ad un vecchio piano di lottizzazione denominato "Le Pantane" deve essere dotata di una disciplina attuativa specifica in relazione alla porzione della medesima interessata da aree boscate e deve esserne assicurato il rispetto della relativa disciplina di tutela (art. 10 della L.R. 24/98 e art. 38 delle NTA del PTPR), anche in relazione al calcolo delle cubature, e pertanto il relativo articolo delle NTA deve essere riscritto secondo la presente prescrizione, fatto salvo quanto previsto dall'art. 62 delle NTA del PTPR in tema di norme transitorie per il raccordo tra norme del PTPR e quelle degli strumenti urbanistici.*

È stato aggiunto apposito comma 2. All’art.34.

#### FASE ISTRUTTORIA PROVINCIA/UFFICIO TECNICO COMUNALE

È stralciata la frase al primo punto del comma 4 art.35 *“le unità abitative realizzate non possono essere sede di prima casa”*.

## 11 - Modifiche alle Relazione

I dati generali del Piano sono modificati come alla seguente tabella:

<b>PUCG - Zonizzazione -</b>					
		Sup. Territoriale		SUL	Abitanti
		<i>mq</i>	%	<i>mq</i>	<i>n</i>
<b>Inse-diamenti Urbani Storici aggregati</b>	Sottozona A1	74.528	0,17%		
	Sottozona A2	23.100	0,05%		
	<b>Zona A</b>	<b>97.628</b>	<b>0,22%</b>		
	Sottozona B1	28.577	0,06%		
	Sottozona B2	53.034	0,12%		
	Sottozona B3	115.419	0,26%		
	Sottozona B4 PEEP	15.302	0,03%		
	<b>Zona B</b>	<b>212.332</b>	<b>0,47%</b>		
	<b>TOT</b>	<b>309.960</b>	<b>0,69%</b>		
	<b>Territorio di nuova edificazione:</b>	Sottozona C1	28.626	0,06%	13.439
Sottozona C2		45.526	0,10%	11.172	215
Sottozona C3		98.902	0,22%	7.634	147
<b>Zona C</b>		<b>173.054</b>	<b>0,38%</b>	<b>32.245</b>	<b>620</b>
Sottozona D1		0	0,00%		
Sottozona D2		29.222	0,07%		
<b>Zona D</b>		<b>29.222</b>	<b>0,07%</b>		
Sottozona S1		2.895	0,007%	232	4
Sottozona S2		2.967	0,007%	237	5
Sottozona S3		2.940	0,007%	993	19
Sottozona S4		5.113	0,012%	1.598	31
<b>Zona S</b>		<b>13.915</b>	<b>0,033%</b>	<b>3.060</b>	<b>59</b>
Sottozona T1		357.627	0,81%		
Sottozona T2		76.114	0,17%		
<b>Zona T</b>		<b>433.741</b>	<b>0,98%</b>		
<b>TOT</b>		<b>649.932</b>	<b>1,46%</b>	<b>35.305</b>	<b>679</b>
<b>Servizi:</b>		F1 - Verde privato	83.369	0,19%	
	F2 - Verde pubblico attrezzato	80.691	0,10%		
	F3 - Aree attrezzate per le attività sportive	18.702	0,10%		
	F4 - Aree per l'istruzione esistenti	3.162	0,01%		
	F5 - Aree attrezzate per i servizi ... ..	28.189	0,06%		
	F6 - Parcheggi pubblici	3.263	0,01%		
	F7 - Servizi Privati	27.314	0,06%		
	<b>TOT</b>	<b>244.690</b>	<b>0,55%</b>		
<b>Totale Territorio Urbanizzato</b>	<b>1.204.582</b>	<b>2,72%</b>	<b>35.305</b>	<b>679</b>	
<b>Sup Ter Comunale</b>	<b>44.360.000</b>	<b>100,00%</b>			

## 12 - Modifiche alle Tavole

Le modifiche dei precedenti paragrafi ridefiniscono le tavole di PUCG come segue:

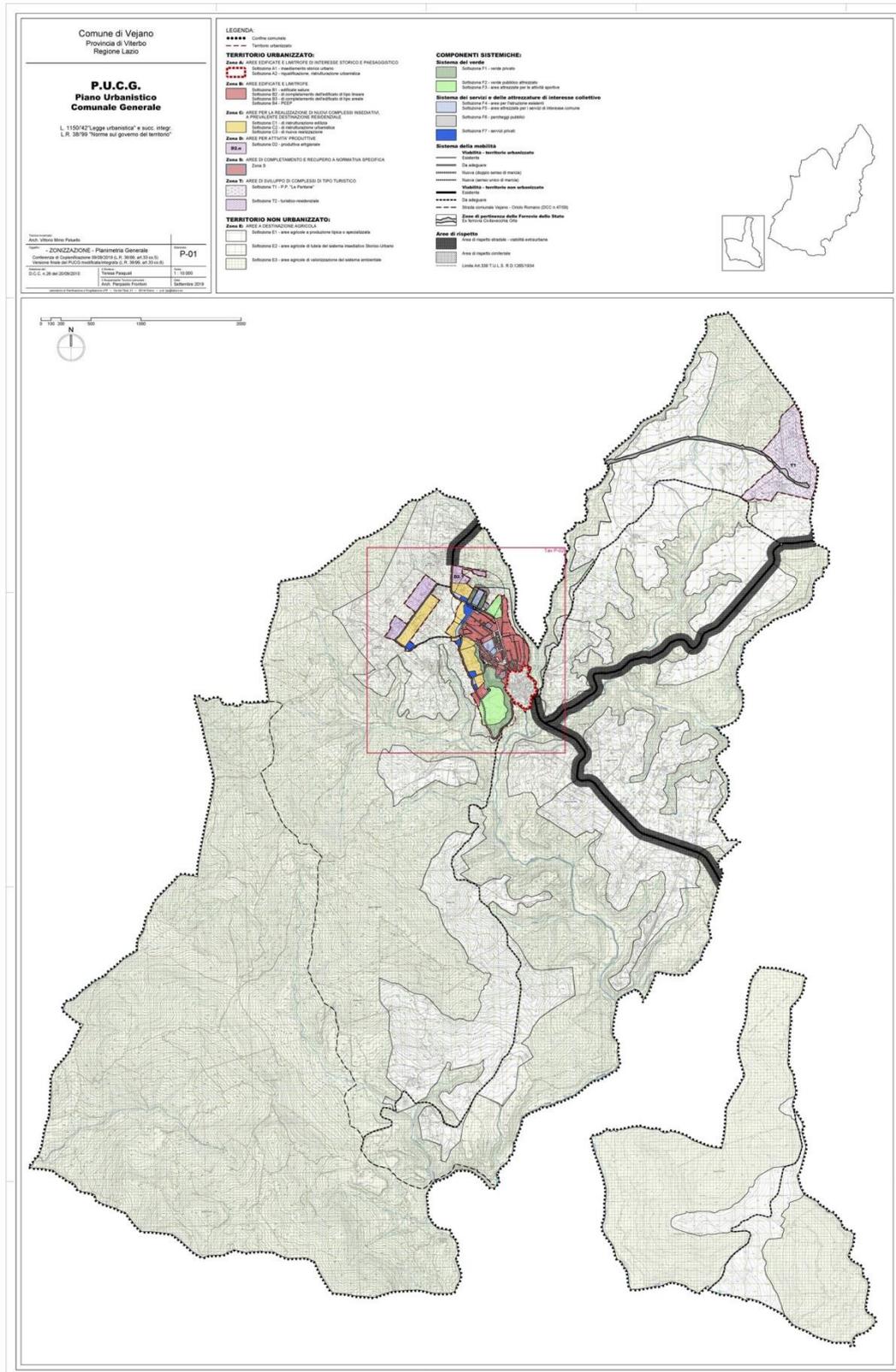


Tavola P-01 – ZONIZZAZIONE – Planimetria Generale

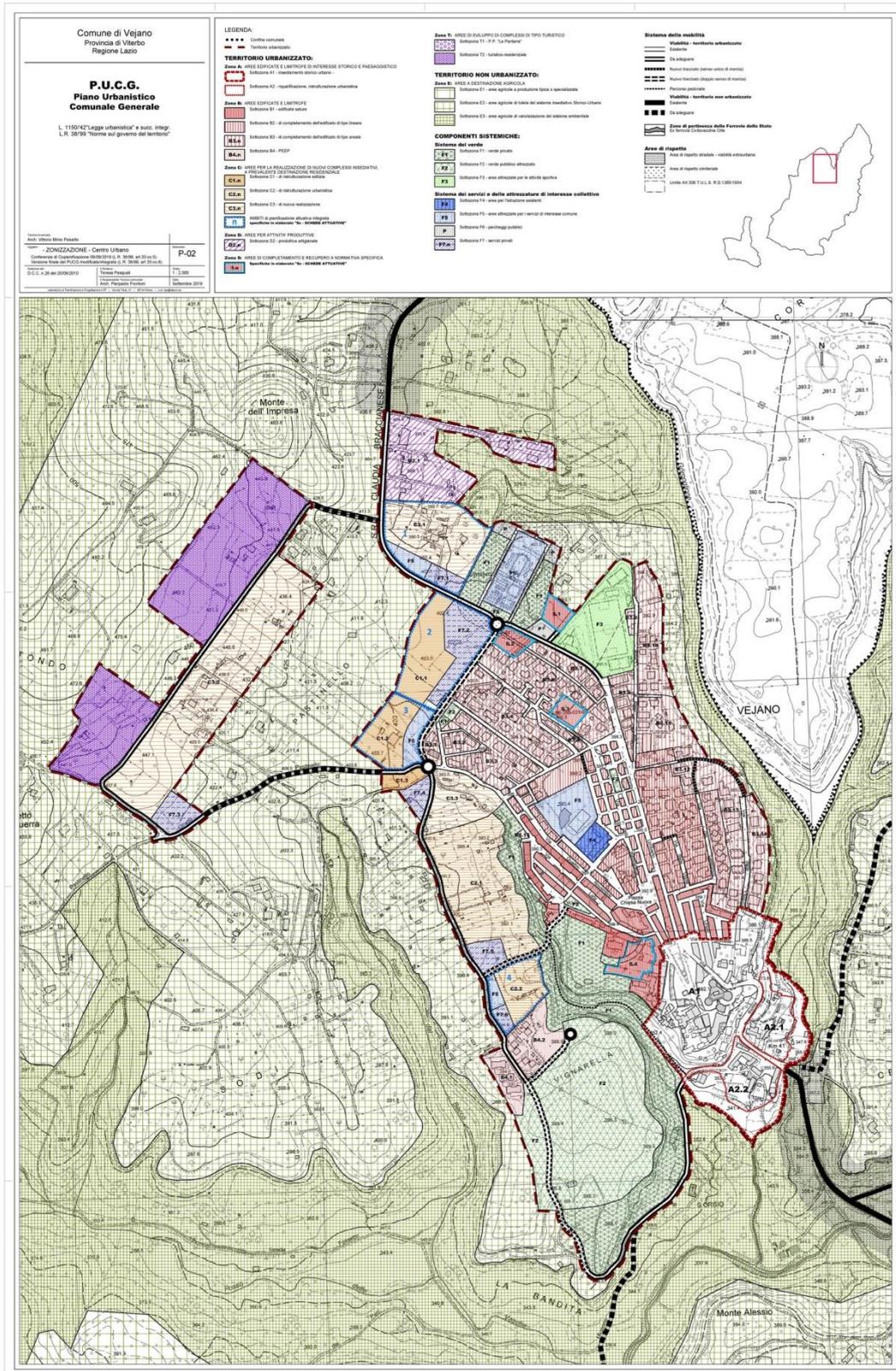


Tavola P-02 – ZONIZZAZIONE –Centro Urbano

### 13 - Modifiche alle Schede Attuative

Le presenti modifiche ridefiniscono l'elaborato "Schede Attuative" come segue:

1. Viene stralciato l'Ambito n.5 con relativa scheda n. Sc-05.
2. Viene modificata la Zona S.4 con relativa scheda n. Sc-09.



Zonizzazione Adottata



Variante

**A.P. entra in consultazione con A.C.**  
Contestualmente redige D.P.I. e R.P.

**A.P. Adotta D.P.I.** (L.R. 38/99, art.32 co.1)  
**01**\_D.C.C. n.36 del 07/11/2008

**A.P. avvia la VAS**  
Trasmissione del R.P. (D.Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii, art.12 co1)  
**02**\_A.P. con nota prot. n.4452 del 19/10/2011 trasmette R.P. alla A.C.

**Avvio consultazioni (FASE DI SCOPING)**  
(D.Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii, art.12)  
**03**\_A.P. nota prot.1119/2012 trasmette R.P. agli S.C.A.

**A.C. emette il documento di Scoping**  
Chiusura della fase di Scoping  
**04**\_A.C. nota prot. n.432485 del 09/10/2012 chiude la fase di Scoping

**CONFERENZA DI PIANIFICAZIONE**  
(L.R. 38/99, art.32 co.2)  
1° Conferenza 10/04/2009  
2° Conferenza 08/05/2009  
**05**\_A.C. nota prot. n.61431 del 08/05/2009 Parere compatibilità

**REDAZIONE R.A.**  
(D.Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii, art.13)

**FORMAZIONE P.U.C.G.**  
(L.R. 38/99, art.33 co.1)

**A.P. Adotta il P.U.C.G. e il R.A.** (L.R. 38/99, art.33 co.2)  
**06**\_D.C.C. n.26 del 20/09/2010

**A.P. pubblica il P.U.C.G. e il R.A.** (L.R. 38/99, art.33 co.2 e D.Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii, art.14)  
**07**\_B.U.R.L. n.28 del 08/04/2014

**OSSERVAZIONI R.A.**  
(D.Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii, art.14 co.3)  
**08**\_Quattro osservazioni ricevute; nello specifico la Sig.ra M. Colopardi con nota prot. n.356851 del 23/06/2014 rileva "possibili irregolarità nella pubblicazione B.U.R.L. n.28 del 08/04/2014

**A.P. pubblica un seconda volta il P.U.C.G. e il R.A.**  
(L.R. 38/99, art.33 co.2 e D.Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii, art.14)

**09**\_B.U.R.L. n.104 del 30/12/2014

**OSSERVAZIONI P.U.C.G.**  
(L.R. 38/99, art.33 co.3)  
Vengono depositate 7 osservazioni al P.U.C.G. dal 26/11/2010 al 06/06/2012

<p><b>Secondo Periodo di OSSERVAZIONI R.A.</b> (D.Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii, art.14 co.3) Non sono pervenute nuove osservazioni</p> <p><b>10_</b>L'A.P. con D.C.C. n.15 del 20/05/2015 controdeduce le osservazioni relative alla V.A.S. del nuovo P.U.C.G</p> <p><b>11_</b>L'A.P. con nota prot. n.3208 del 07/07/2015 trasmette le controdeduzioni all'A.C.</p> <p><b>12_</b>L'A.C rileva delle mancanze all'interno ai fini dell'espletamento delle attività tecnico-istruttorie propedeutiche alla formulazione del parere motivato di VAS.</p> <p><b>A.P. pubblica un terza volta il P.U.C.G. e il R.A.</b> (L.R. 38/99, art.33 co.2 e D.Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii, art.14)</p> <p><b>13_</b>B.U.R.L. n.101 del 17/12/2015</p> <p><b>Terzo Periodo di OSSERVAZIONI R.A.</b> (D.Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii, art.14 co.3) Non sono pervenute nuove osservazioni</p>	<p><b>CONTRODEDUZIONI e adeguamento del PIANO</b> (L.R. 38/99, art.33 co.4) <b>16_</b>A.P. con D.C.C. n.38 del 21/05/2013 formula le Controdeduzioni</p> <hr/> <p><b>TRASMISSIONE alla Provincia</b> (L.R. 38/99, art.33 co.4) <b>18_</b>A.P. con nota prot. n.3208 del 30/06/2015 trasmette le Controdeduzioni alla A.C.</p>
--	---

<p><b>VALUTAZIONE D'INCIDENZA</b> (D.Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii, art.15) Possibilità di coinvolgimento SCA (Urbanistica)</p> <p><b>14_</b>A.P. con nota prot. n.5778 del 04/10/2016 trasmette la V.I. alla A.C.</p> <p><b>15_</b>A.C. con nota prot. n.0641955 del 23/12/2016 esprime il Parere sulla V.I.</p>	<p><b>Art.89 DPR n.380/2001</b> <b>17_</b>L'A.C. con Determinazione n.G13088 del 17/09/2014 ha espresso parere positivo con prescrizione</p> <hr/> <p><b>Parere USI CIVICI</b> <b>20_</b>L'A.C. con Determinazione n.G17709 del 28/12/2018 ha espresso parere positivo con prescrizione</p> <hr/> <p><b>Parere di Compatibilità Paesaggistica Regione</b> (L. 1150/42, art.16) <b>21_</b>L'A.P. con nota n.2407 del 30/04/2019 ha ricevuto parere positivo con prescrizione</p>
--	---

<p><b>PARERE MOTIVATO</b> (D.Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii, art.15) <b>19_</b> B.U.R.L. n.44 del 01/06/2017 Supplemento 1 Determinazione 24 maggio 2017, n. G07331</p>	
---	--

<p><b>DECISIONE</b> (D.Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii, art.16) Trasmetto Piano, RA e Parere motivato all'organo competente all'adozione o approvazione del Piano.</p>	
---	--

<p><b>DICHIARAZIONE di SINTESI</b> (D.Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii, art.17 Co.1 Lett.b) 02/08/2019 Consegna tramite PEC</p>	
---	--

opec292.20190802110755.03049.556.1.63@pec.aruba.it  
del "Documento di Sintesi"

**CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE**

*(L.R. 38/99, art.33 co.5-8)*

09 settembre 2019 Parere Favorevole (Relazione Tecnica)

**Versione finale del PUCG modificata/integrata**

*(L.R. 38/99, art.33 co.8)*

Elaborato 1	Relazione Tecnica	VEP_Elab_01-RelazioneTecnica_2019
Elaborato 2	Norme Tecniche di Attuazione	VEP_Elab_02-NTA_2019
Elaborato Sc	Schede attuative	VEP_Elab_Sc-SchedeAttuative_2019
Elaborato P01	Zonizzazione - Planimetria Generale	VEP_Elab_P-01-Zonizzazione-10000_2019
Elaborato P02	Zonizzazione - Centro urbano	VEP_Elab_P-02-Zonizzazione-2000_2019

Resta da assolvere:

**SOTTOSCRIZIONE ACCORDO DI COPIANIFICAZIONE**

*Sindaco - Presidente di Provincia (L.R.38/99, art.33 co.9)*

**RATIFICA ACCORDO E APPROVAZIONE**

*In Consiglio Comunale (L.R. 38/99, art.33 co.9)*

**PUBBLICAZIONE**

*BURL*