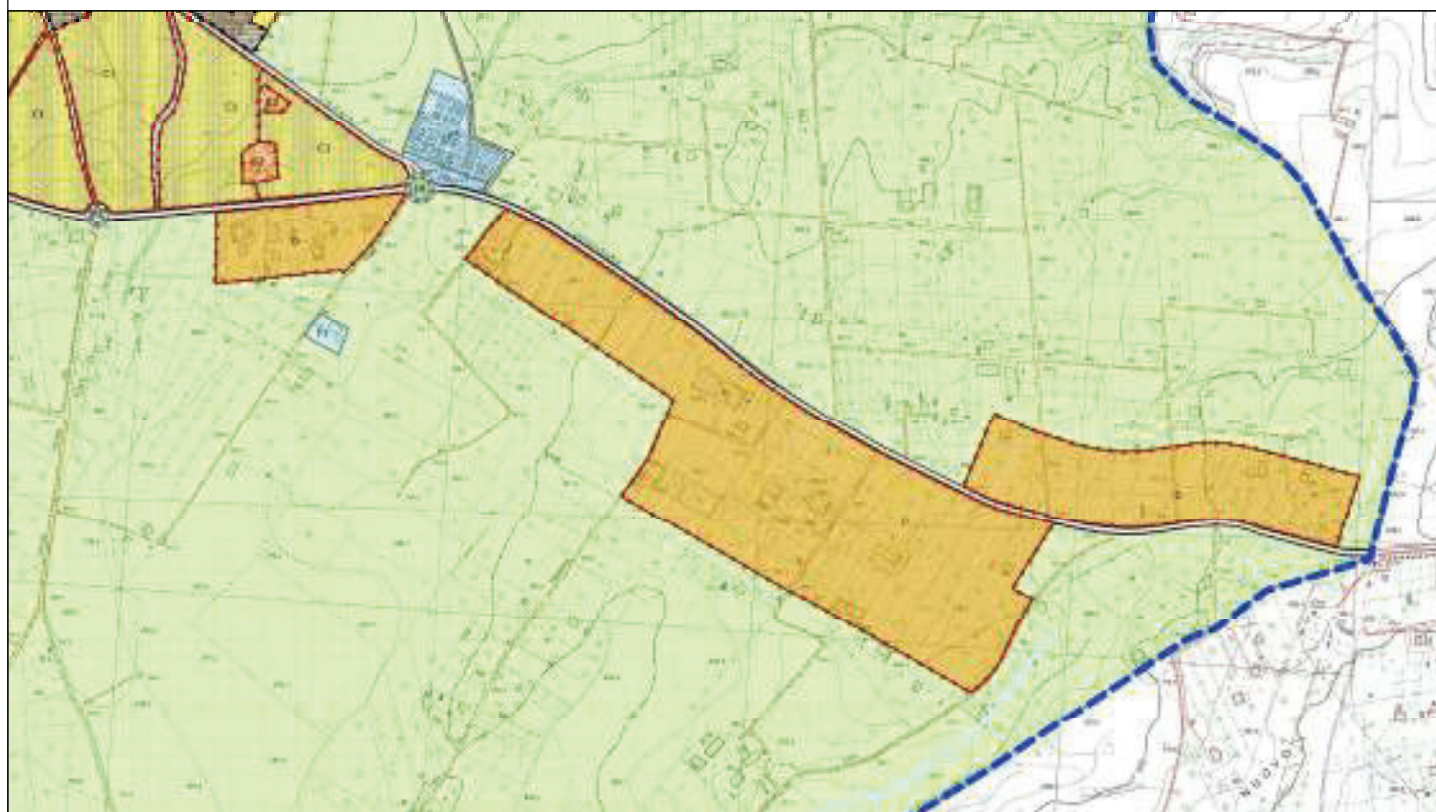


COMUNE DI MARTA

PROVINCIA DI VITERBO



PIANO URBANISTICO OPERATIVO COMUNALE ZONA D - INSEDIAMENTI PRODUTTIVI



GRUPPO DI PROGETTAZIONE:

COORDINAMENTO:

ARCH. FABRIZIO BATTISTI

COLLABORAZIONE:

ARCH. PAOLA TAGLIONI

TAVOLA n°:

1

ELABORATI CONOSCITIVI:

RELAZIONE GENERALE DEL P.U.O.C.

SCALA DI RAPPRESENTAZIONE:

-

DATA: **Ottobre 2019**

AGGIORNAMENTO: -

1	<u>PREMESSA</u>	3
2	<u>IDENTIFICAZIONE E CONSISTENZA DELLE AREE OGGETTO DEL P.U.O.C.</u>	4
3	<u>CRITERI INFORMATIVI P.U.O.C.</u>	4
3.1	OBIETTIVI ATTESI DEL P.U.O.C.	5
3.2	ATTUAZIONE DEL P.U.O.C. PER COMPARTI EDIFICATORI	6
3.2.1	FINALITÀ DEL COMPARTO	6
3.2.2	LA FORMAZIONE DEI COMPARTI EDIFICATORI. PRESUPPOSTI	8
3.2.3	I CONSORZI DI COMPARTO	8
3.2.4	L'ATTUAZIONE DEL PIANO DA PARTE DEL CONSORZIO: LA SUDDIVISIONE DEGLI ONERI E DEI VANTAGGI E LA CONVENZIONE CON IL COMUNE	10
3.3	PRINCIPI PEREQUATIVI DEL P.U.O.C.	11
4	<u>IL PROGETTO DEL P.U.O.C.</u>	12
4.1	L'AMBITO TERRITORIALE IN CUI RICADE IL P.U.O.C.: DESCRIZIONE DELLO STATO DEI LUOGHI	12
4.2	STRUMENTAZIONE URBANISTICA COMUNALE	13
4.3	DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO	13
4.4	LA ZONIZZAZIONE DEL P.U.O.C.	14
5	<u>COMPATIBILITÀ PAESAGGISTICA ED AMBIENTALE</u>	15
5.1	VINCOLI GRAVANTI SULL'AREA: COMPATIBILITÀ PAESAGGISTICA	15
5.2	COMPATIBILITÀ CON LA PIANIFICAZIONE PROVINCIALE	16
5.3	COMPATIBILITÀ AMBIENTALE	17
6	<u>VERIFICA DEGLI STANDARD URBANISTICI</u>	17
7	<u>OPERE DI URBANIZZAZIONE</u>	17
7.1	FOGNATURA BIANCA	18

7.2	FOGNATURA NERA	19
7.3	APPROVVIGIONAMENTO IDRICO POTABILE	19
7.4	STRADE PUBBLICHE E MARCIAPIEDI, PARCHEGGI PUBBLICI	20
7.5	ILLUMINAZIONE	20
7.6	AREE VERDI ATTREZZATE	20
8	<u>PREVENTIVO SOMMARIO DI SPESA PER L'URBANIZZAZIONE DELL'AREA DI P.U.O.C.</u>	<u>21</u>

1 Premessa

Con Delibera di Consiglio Comunale (D.C.C.) n. 3863 del 05.05.2016 è stato approvato il Piano Urbanistico Comunale Generale (P.U.C.G.) del Comune di Marta, precedentemente adottato con D.C.C. n. 7 del 16.04.2014.

L'approvazione è avvenuta tramite conferenza di copianificazione, per la verifica di compatibilità ai sensi dell'art. 33, co. 5 della L.R. n. 38/1999, tra Provincia di Viterbo e Comune di Marta.

Tra le diverse strategie messe in atto tramite il P.U.C.G., l'Amministrazione Comunale (A.C.) di Marta ha inteso salvaguardare e promuovere il tessuto produttivo locale prevedendo una nuova zona artigianale-produttiva finalizzata al soddisfacimento del reale fabbisogno della popolazione martana nonché in funzione della necessità di non ridurre il numero degli addetti necessari al mantenimento e allo sviluppo dell'economia locale (cfr. Relazione illustrativa generale del P.U.C.G.).

Nel processo partecipato di formazione del nuovo P.U.C.G., l'A.C. di Marta ha infatti sin dal 2009 coinvolto tutti gli artigiani/imprenditori locali, al fine di censire lo stato dell'arte relativamente al settore produttivo-artigianale.

L'Amministrazione comunale ha organizzato diversi incontri con gli artigiani/imprenditori locali e si è definito un chiaro quadro esigenziale al fine di consentire alle attività produttive presenti sul territorio, di continuare ad operare potendo altresì sviluppare le proprie attività.

Successivamente l'A.C. ha elaborato i dati ottenuti negli incontri con gli artigiani/imprenditori locali ed ha definito un fabbisogno di nuove attrezzature artigianali-produttive individuando aree ed attribuendo nuove potenzialità edificatorie nel P.U.C.G. atte a soddisfare le esigenze rese manifeste dalla cittadinanza.

Nel P.U.C.G. pertanto, tale processo si è concretizzato nell'individuazione di tre di tre zone urbanistiche classificate come "Zona D - Zone di trasformazione urbanistica di tipo produttivo" per complessivi 31 ettari circa, costituenti un unico ambito produttivo-artigianale posto nel settore nord-est del Comune, ritenuto idoneo in ragione sia della trasformabilità urbanistica derivante dalle disposizioni pianificatorie di livello territoriale-regionale (sulle aree classificate dal P.U.C.G. come Zona D venne accolta un'osservazione al P.T.P. che di fatto

ne consente la trasformabilità urbanistica, cfr. par. 5), sia della compatibilità dell'ambito stesso con le disposizioni pianificatorie provinciali, sia della posizione dell'ambito, a ridosso della S.P. 8 - Verentana, in prossimità quindi della viabilità extra-urbana, e fuori dal centro abitato.

Per l'attuazione di tali Zone D nel P.U.C.G. è prevista l'attuazione indiretta e, ai sensi dell'art. 11 delle N.T.A., la formazione del Piano Urbanistico Operativo Comunale (P.U.O.C.).

Le tre Zone D, tra loro limitrofe, presentano nel complesso i caratteri di "circoscritto ambito territoriale" di cui all'art. 39 della L.R. n. 38/1999; per tale motivo l'Amministrazione Comunale di Marta ha ritenuto assoggettarle ad un unico P.U.O.C. con la finalità, nel rispetto delle disposizioni dettate dal P.U.C.G., di definire una più puntuale disciplina delle trasformazioni ad integrazione di quella contenuta nel P.U.C.G. stesso nel rispetto del principio di perequazione e di univoco trattamento dei soggetti proprietari di aree incluse nel P.U.O.C. (di seguito anche il Piano).

La presente Relazione generale illustra la proposta preliminare di P.U.O.C., sottoposta all'Amministrazione Comunale di Marta per un suo formale recepimento.

2 Identificazione e consistenza delle aree oggetto del P.U.O.C.

L'area oggetto di P.U.O.C. comprende le Zone per Insediamenti Produttivi D.1, D.2 e D.3 di P.U.C.G..

La superficie territoriale totale del P.U.O.C. è pari a mq 293.459

L'identificazione catastale e la consistenza delle singole particelle incluse nel perimetro di P.U.O.C. è inserita nella Tavola 3 di P.U.O.C..

3 Criteri informativi P.U.O.C.

Il P.U.O.C. è stato predisposto in coerenza con i principi guida espressi dall'Amministrazione Comunale di Marta nel P.U.C.G.. Di seguito la descrizione degli obiettivi, delle modalità attuative e dei principi - perequativi - del P.U.O.C..

3.1 Obiettivi attesi del P.U.O.C.

Il progetto del P.U.O.C. risulta di fondamentale importanza nell'ambito dell'attuazione delle previsioni di P.U.C.G. poiché costituisce l'occasione per dotare l'area delle infrastrutture viarie necessarie per accedere alle aree interne e per convogliare in sedi idonee, il traffico dei mezzi pesanti legati alle attività produttive che attualmente gravano sulla S.P. 8 - Verentana.

E' chiaro, quindi, che il P.U.O.C. deve essere visto in un'ottica non volta all'esclusivo ed immediato interesse del singolo proprietario, bensì mirata a creare l'occasione ed i presupposti urbanistici per consentire, oltre all'attuazione, in termini di edificabilità privata, anche il recupero funzionale del settore urbano interessato. Solo così si riuscirà finalmente a determinare quella inversione di tendenza, nelle scelte urbanistiche, necessaria per abbandonare i criteri di casualità che ne hanno, fino ad ora, caratterizzato la crescita urbana.

Sulla base di tali premesse, l'Amministrazione Comunale di Marta ha stabilito di procedere alla formazione di un unico P.U.O.C. per l'attuazione della zona produttiva-artigianale al fine di raggiungere i sotto-elencati obiettivi/risultati:

1. un unico P.U.O.C. dà il vantaggio di rendere omogenea e perequata l'attuazione dell'intervento sull'intero comprensorio destinato ad insediamenti produttivo-artigianali ed evitare così la frammentarietà e l'occasionalità che potrebbe derivare dall'attuazione per più P.U.O.C.. In tal senso il P.U.O.C., esteso alle tre Zone D, può consentire il raggiungimento di un ordine urbanistico e di una qualità insediativa non solo finalizzata allo svolgimento delle funzioni cui è preposto, ma anche inserita correttamente nel pregiato contesto paesaggistico del Comune di Marta;
2. ulteriore vantaggio di un unico P.U.O.C. è legato all'effetto calmieratorio sul mercato delle aree con benefici immediati sulle aziende che debbano investire per sviluppare i loro spazi produttivi;
3. l'univoca attuazione dell'intera Zona D a destinazione produttiva-artigianale, con le procedure rapide che un P.U.O.C. in conformità al P.U.C.G. comporta, infine permette, in tempi contenuti, di razionalizzare la struttura produttiva e di rilanciare lo sviluppo economico del Comune. L'insediamento delle varie aziende sul territorio di Marta è stato casuale e per la maggioranza dei casi

caratterizzato da fenomeni di abusivismo. Tutto ciò ha determinato uno stato di precarietà e di irrazionalità dei manufatti produttivi anche alla luce delle norme sulla sicurezza previste dal D.Lgs. n. 81/2008 e successive modifiche e integrazioni;

4. per garantire comunque una congrua operatività nell'attuazione del P.U.O.C. sono previsti comprensori urbanistici omogenei e di dimensione tale da poter essere attuati unitariamente con il ricorso all'istituto del comparto edificatorio, così come previsto dalla vigente legislazione.

3.2 Attuazione del P.U.O.C. per comparti edificatori

Il P.U.O.C. è attuato, ai sensi dell'art. 48 della L.R. n. 38/1999 per mezzo di "comparti edificatori".

L'istituto del "comparto edificatorio" è stato introdotto nella legislazione urbanistico-edilizia con la finalità dichiarata di obbligare diversi proprietari ad associarsi per la ricostruzione di edifici, comprese vie e piazze pubbliche, secondo un progetto stabilito dalle autorità comunali.

Il comparto edificatorio è disciplinato dall'art. 870 del Cod. Civile ed in particolare dall'art. 23 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, cd. Legge Urbanistica Nazionale. La Regione Lazio ha più volte richiamato l'istituto del comparto in numerose leggi: in particolare con gli articoli 22 e 23 della L. R. 28 luglio 1978, n. 35, sono precisati i contenuti con riferimento alla Legge Urbanistica Nazionale.

3.2.1 Finalità del comparto

Sulle finalità del comparto di cui all'art. 870 del Cod. Civ. ed alla Legge Urbanistica Nazionale, in assenza di esplicito regolamento di applicazione, è stato scritto: *"attraverso i comparti edificatori l'autorità comunale detta criteri speciali per l'attuazione del piano particolareggiato, prescindendo da qualsiasi lottizzazione di terreni e ricomponendo in un'unica unità fabbricabile sia le aree edificate, sia le aree fabbricabili, sia le aree stradali e gli spazi liberi, per rendere possibile una sistemazione unitaria a cura degli stessi proprietari"* (V. Testa, disciplina urbanistica, pagg. 481 e 482, ed. Giuffré 1961).

Con la legislazione regionale le finalità ed i contenuti del comparto sono stati ulteriormente chiariti. Il comparto edificatorio deve, infatti, assicurare le

esigenze unitarie degli interventi previsti dal piano particolareggiato (o P.U.O.C.), nonché una equa ripartizione degli oneri e vantaggi tra i diversi proprietari interessati, evitando in tal modo prevaricazioni di maggioranze nei confronti di minoranze (si veda ad esempio art. 46, L.R. Piemonte 56/1977; art. 36, L.R. Emilia Romagna 47/1978; art. 26, L.R. Abruzzo 18/1983; artt. 61 e 62, L.R. Veneto 61/1985; art. 6, L.R. Lazio 76/1985 e l'art. 48 della L.R. Lazio 38/1999).

Per quanto attiene eventuale disparità di trattamento tra diversi comparti, prevalgono ormai i principi stabiliti per le diverse lottizzazioni convenzionate.

Il comparto edificatorio, secondo una costante giurisprudenza, è finalizzato ad assicurare una utilizzazione organica e funzionale delle aree comprese nel Piano (Corte Cass. sez. un. civ. 26.11.60, n. 3140), con la ripartizione tra i diversi proprietari degli oneri e vantaggi (Cons. sez. V, n. 1316 del 22.02.90), compresa la cessione gratuita delle aree necessarie per la realizzazione degli spazi pubblici stabiliti dal Piano e con le modalità precisate dalle norme di attuazione del Piano stesso (TAR Lombardia, Milano, sez. 1 21.06.90, n. 418).

In sostanza, con il comparto edificatorio, così come per le lottizzazioni convenzionate, si attua il principio generale che regola la costruzione delle opere di urbanizzazione, evitando tra l'altro la disparità di trattamento tra i proprietari inclusi nei Piani di Lottizzazione (art. 28 legge 1150/1942) ed altri invece compresi nei Piani Particolareggiati (art. 13 legge 1150/1942).

L'istituto del comparto, che ha come unica finalità l'attuazione del Piano, ha come presupposto essenziale l'obbligo della partecipazione unanime dei proprietari interessati dal Piano urbanistico e trova diversa attuazione in relazione alle difficoltà tecniche di realizzazione del Piano stesso. La costituzione del comparto può infatti attuarsi:

1. mediante formazione di consorzio obbligatorio, nel caso in cui la realizzazione di quanto previsto dal Piano urbanistico richieda la contemporanea partecipazione di tutti gli interessati al comparto stesso, superando quindi con la formazione di un'unica unità immobiliare le eventuali difficoltà tecniche di attuazione del Piano;
2. senza formazione di consorzio obbligatorio, nel caso in cui l'attuazione del Piano si possa effettuare con la esplicita ed unanime adesione di

tutti gli interessati al comparto, sempre che non sussistano difficoltà tecniche all'attuazione stessa del Piano.

3.2.2 La formazione dei comparti edificatori. Presupposti

In linea generale lo strumento urbanistico al quale si applica l'istituto del comparto è il Piano Particolareggiato ai sensi dell'art. 13 e seguenti della Legge urbanistica 1150/1942.

I P.U.O.C., ai sensi e per gli effetti dell'art. 43 della L.R. del Lazio n. 38/1999 hanno l'efficacia anche dei Piani Particolareggiati e pertanto sono ad essi assimilabili.

L'art. 30 della L. 457/1978 prescrive implicitamente il comparto per le trasformazioni edilizie per il recupero del patrimonio edilizio esistente. Con L.R. 76/1985, il comparto edificatorio è stato introdotto, con le prescrizioni di cui agli artt. 22 e 23 della L.R. 35/1978, anche per l'attuazione dei Piani di recupero urbanistico degli insediamenti abusivi.

Presupposto quindi dell'applicazione del comparto è l'esistenza di un Piano di dettaglio, approvato nelle forme di Legge, che preveda soluzioni tecniche che comportino una suddivisione di oneri e vantaggi.

Inoltre dell'applicazione del comparto deve essere fatto esplicito riferimento o direttamente nel Piano urbanistico ovvero successivamente con apposito provvedimento. Tale riferimento equivale a formale "declaratoria" di comparto (cfr. art. 23 Legge 1150/1942).

Il Piano urbanistico deve altresì riportare le delimitazioni e le finalità di ogni comparto (cfr. giurisprudenza citata sulle finalità del comparto edificatorio).

Con la medesima declaratoria il Comune può precisare l'esigenza tecnica della formazione obbligatoria del Consorzio, ovvero richiedere, quando possibile, la partecipazione dei singoli proprietari, verificando successivamente l'esistenza dell'unanimità dell'adesione per evitare la formazione del consorzio obbligatorio.

3.2.3 I consorzi di comparto

Il secondo comma dell'art. 23 della Legge 1150/1942 prescrive che dell'istituzione del comparto deve essere effettuato formale interpello dei proprietari interessati, ai quali deve essere dato un tempo congruo (il termine

di 90 giorni è stato considerato congruo dalla giurisprudenza) per aderire al consorzio di comparto, pena l'esproprio dei terreni e delle costruzioni dei dissenzienti.

L'atto di notifica deve avvenire a mezzo di messo comunale. In questo senso si esprime la dottrina. La giurisprudenza non è concorde sulla forma di notifica. Si ritiene che in linea generale la procedura per la notifica è la stessa che si applica per l'esproprio delle aree.

L'adesione al comparto è personale e può essere data anche mediante partecipazione ad assemblea formalmente costituita da comproprietari.

L'adesione può essere anche spontanea e quella di un consorzio volontario che già rappresenta il 75% del valore catastale del comparto non consente a questo la piena disponibilità del comparto, se alcuni proprietari non siano stati avvertiti ad aderire alla formazione del consorzio di comparto (Cons. di Stato, sez. V 17.11.56, n.1006).

Da quanto sopra si evince che, una volta approvato il Piano, i proprietari interessati possono aderire spontaneamente singolarmente o associati. L'adesione spontanea anche della stragrande maggioranza non esime il Comune di notificare formalmente ad altri l'invito ad aderire al consorzio.

Il testo dell'art. 23 prevede che per la formazione del consorzio è sufficiente l'adesione dei proprietari che rappresentano il 75% dell'imponibile catastale dell'intero comprensorio. Riguardo alla determinazione dell'imponibile catastale, il riferimento resta quello definito ed accertato presso i pubblici uffici (Cons. di Stato Sez. IV, 25.06.66 n. 438).

Il consorzio di comparto ha natura di condominio accessorio finalizzato all'esecuzione delle opere previste dal Piano. Una volta costituitosi, questo ottiene la piena disponibilità dell'area espropriando direttamente i dissenzienti (cfr. art. 23 in questione).

Senza la piena disponibilità dell'area inclusa nel comparto edificatorio, il Consorzio non può eseguire le opere né assumere impegni nei confronti del Comune.

Il comparto edificatorio costituisce una "unità fabbricabile" (cfr. art. 23 Legge 1150/1942). Ne consegue che il diritto ad edificare è trasferito momentaneamente al consorzio e, solo dopo che siano stati effettuati gli

adempimenti richiesti dal Piano urbanistico (impegni a realizzare le opere e suddivisione di oneri e vantaggi), il diritto ad edificare torna ai singoli proprietari.

Qualora sia possibile attuare tecnicamente il Piano urbanistico anche senza la formazione di consorzio obbligatorio e si riscontri una unanimità di adesione di tutti i proprietari alla formazione del consorzio, il Comune può decidere di sottoscrivere una pluralità di singoli atti d'obbligo invece dell'unica convenzione prevista per il consorzio obbligatorio.

3.2.4 L'attuazione del Piano da parte del consorzio: la suddivisione degli oneri e dei vantaggi e la convenzione con il Comune

Come detto, l'intero comparto costituisce un'unica unità immobiliare fino alla definizione e suddivisione degli oneri e vantaggi tra i consorziati ed alla stipula della convenzione con il Comune. Infatti, il diritto ad edificare spetta unicamente al consorzio ed il singolo compartista non ha alcun diritto riguardo all'attuazione del Piano urbanistico (Cass. 29.10.57, n. 4188).

Il consorzio di comparto ha l'esclusivo compito di attuare le previsioni urbanistiche del Piano Particolareggiato (o P.U.O.C.), con il duplice vincolo:

- di non apportare alcuna modifica alle previsioni stesse di Piano;
- di ripartire equamente gli oneri e vantaggi tra i consorziati.

Data la natura del consorzio, ad esso si applicano le disposizioni del Cod. Civ. relative al condominio.

Ogni consorziato partecipa all'assemblea con i diritti pari al vantaggio offerto dal Piano e costituito dalla cubatura assegnata a metro quadro (superficie del lotto per indice territoriale assegnato dal Piano, indipendentemente dalla destinazione particolare riportata nel Piano stesso e dalla cubatura già realizzata). In altri termini, il Consorzio è possessore di una cubatura totale da distribuire nelle forme stabilite dal Piano. Essendo il comparto per definizione una unica unità immobiliare, indipendentemente dai frazionamenti esistenti, ogni partecipante al consorzio ha diritti che prescindono dall'ubicazione e dalle destinazioni del proprio terreno.

In pratica, fermo restando i lotti edificati, ai quali si deve dare l'eventuale integrazione di cubatura nei limiti stabiliti dal Piano, si tratta di ricavare nuovi

lotti nelle aree inedificate da assegnare questi ultimi anche ai proprietari delle aree vincolate a spazi pubblici.

Una volta stabilito il nuovo frazionamento con l'ubicazione di tutte le cubature spettanti ai consorziati, anche mediante rifusione totale o parziale dei lotti, nell'ambito delle aree fabbricabili di Piano, il Consorzio stabilisce altresì gli oneri spettanti ai singoli consorziati proporzionati alla cubatura assegnata esistente o da realizzare.

Definiti gli adempimenti di cui sopra, il Consorzio stipula la convenzione con il Comune, con la quale si impegna a realizzare tutte le opere di urbanizzazione primarie e quota parte di quelle secondarie ovvero a versare i corrispettivi al Comune.

Una volta stipulata la convenzione, il consorzio di comparto si scioglie ed i diritti ad edificare sono trasferiti ai singoli consorziati nelle rispettive aree confermate o assegnate dal consorzio.

3.3 Principi perequativi del P.U.O.C.

Il P.U.O.C. è stato strutturato nel rispetto del principio perequativo contenuto nel P.U.C.G.; nella fattispecie la perequazione prevista dal P.U.O.C. incide sia sulla distribuzione dei diritti edificatori, sia sulle cessioni di aree a vantaggio dell'Amministrazione Comunale.

Nello specifico, ed in conformità con le disposizioni del P.U.C.G., il P.U.O.C. attribuisce un univoco indice di fabbricabilità territoriale. Ogni comparto edificatorio ha pertanto un unico indice di fabbricabilità territoriale; tale indice è inoltre il medesimo per ogni comparto edificatorio.

Al fine di raggiungere una robusta perequazione anche tra i diversi comparti anche in ordine alla cessione di aree, è stata sviluppata una maglia viaria e sono stati previsti standard, nel rispetto dei minimi di Legge di cui all'art. 5 del D.M. n. 1444/1968 (standard pari o superiori al 10% della superficie da destinare ad insediamenti produttivi), in modo tale che la cessione di aree stessa a vantaggio dell'Amministrazione Comunale fosse sostanzialmente analoga per ogni comparto edificatorio; nella fattispecie la cessione di aree (viabilità e standard) rappresenta una percentuale che oscilla nei vari comparti attorno al 12%, ad esclusione del comparto D3, pressoché attuato, che in posizione fronte strada provinciale non contiene previsioni di nuova viabilità

pubblica.

Anche in considerazione di quanto trattato al precedente paragrafo, in ogni comparto dunque, ogni proprietario fondiario aderente, mettendo a disposizione la propria area entrerà in possesso di un lotto fondiario edificabile o parte di esso della consistenza pari alla superficie dell'area in proprietà decurtata della percentuale delle aree da cedere prevista nel comparto; il diritto edificatorio esercitabile, come da prassi, è commisurato all'intera proprietà e discende dall'applicazione dell'indice di fabbricabilità territoriale per l'intera superficie territoriale di proprietà inclusa nel comparto cui si aderisce.

4 Il progetto del P.U.O.C.

4.1 L'ambito territoriale in cui ricade il P.U.O.C.: descrizione dello stato dei luoghi

L'area oggetto di P.U.O.C. in località Cornos, è situata in un ambito a ridosso della S.P. n. 8 - Verentana.

Dal punto di vista morfologico l'area è caratterizzata da un andamento pressoché pianeggiante.

Tale ambito può essere ormai considerato "compromesso" in quanto sono presenti alcuni episodi edilizi che di fatto inibiscono in modo significativo l'attività agricola.

La posizione dell'ambito oggetto di P.U.O.C. è esterna al centro abitato, nel settore comunale a "nord-est" in prossimità del confine comunale con Montefiascone (VT): la posizione risulta idonea per la realizzazione di attività produttivo-artigianali in quanto la S.P. n. 8 - Verentana serve l'area ed a meno di 500 metri dal perimetro di P.U.O.C. si ricongiunge con la S.P. n. 7 - Martana, arteria provinciale che consente la diretta connessione da Viterbo, capoluogo di Provincia, e l'accesso, prima di entrare nel centro urbano del capoluogo stesso, con la SS 675 "Umbro-Laziale", che rappresenta l'arteria viabilistica più importante della Provincia di Viterbo in quanto direttamente interconnessa con la rete autostradale.

4.2 Strumentazione urbanistica comunale

Come già descritto nei precedenti paragrafi, l'area di P.U.O.C. è classificata dal vigente P.U.C.G. approvato con D.C.C. n. 3863 del 05.05.2016 come "Zona D - Zona per Insediamenti Produttivi (D.M. n. 1444/68 art. 2 lett. D)", e nella fattispecie il P.U.O.C. interessa le sottozone D.1, D.2 e D.3.

Il P.U.O.C., come da propria normativa istitutiva, è in piena conformità al P.U.C.G..

4.3 Descrizione dell'intervento

La zona interessata dal P.U.O.C. è servita esclusivamente dalla S.P. n. 8 - Verentana, strada provinciale di collegamento intercomunale, con funzione pertanto, anche di strada locale di servizio alle attività esistenti.

Il nuovo progetto viario segue l'intento di riorganizzare il traffico locale riducendo per quanto possibile le interconnessioni con la stessa S.P. n. 8, affinché quest'ultima resti nella sua preminente funzione di strada di collegamento interurbano. A maggior ragione il P.U.O.C. prevede due fasce di aree a destinazione pubblica, poste parallelamente alla stessa via provinciale, ove sono state organizzate: quinte arboree, parcheggi e viabilità di accesso alle varie attività che qui saranno ubicate.

E' prevista una rotatoria sulla strada provinciale, posto al margine della zona produttiva in prossimità del confine comunale con Montefiascone; unitamente alla rotatoria prevista nel P.U.C.G. verso il centro abitato, sarà possibile evitare l'attraversamento della S.P. 8 - Verentana.

La maglia viaria interna risente dell'influenza della compromissione dell'area; per quanto possibile, essa è stata riorganizzata con tracciati pressoché ortogonali.

La rete stradale di penetrazione, nella quale alloggeranno le canalizzazioni degli altri servizi a rete, serve i comparti edificatori e conseguentemente i lotti fondiari. Le caratteristiche proposte per la sede carrabile risultano dal particolare tipo di traffico che si svilupperà nella zona, in particolare si sono previste sezioni stradali pari a mt 10 oltre marciapiedi. Il finanziamento della viabilità interna (compresa la rotatoria) è posto a carico dei lottizzanti.

La dislocazione delle aree a servizi, che secondo il disposto dell'art. 5 del D.M. n. 1444/68 prevede essenzialmente verde e parcheggi, segue il criterio di una

distribuzione omogenea e diffusa per tutta la zona. In tal senso, ogni comprensorio urbanistico, sia di nuovo insediamento sia di ristrutturazione urbanistica, è stato concepito in modo da garantire il soddisfacimento dello standard minimo, previsto dal citato decreto nella misura del 10% della superficie territoriale, come è dimostrato dalla tabella allegata alla tav. 6 di P.U.O.C..

Il ricorso al comparto edificatorio, inteso come comprensorio urbanistico di intervento unitario, consente di attuare la rete infrastrutturale del P.U.O.C. per parti autonome nonché la dislocazione delle aree pubbliche per parcheggi e verde in modo estremamente razionale, tale cioè da soddisfare oltre ad un buon grado di efficienza anche l'ottimizzazione dei costi di realizzazione.

4.4 La zonizzazione del P.U.O.C.

Nella zonizzazione di P.U.O.C. è stabilito:

- il perimetro di P.U.O.C. e conseguentemente la superficie territoriale complessiva;
- i perimetri dei comparti edificatori e conseguentemente la loro superficie territoriale;
- la maglia viaria del P.U.O.C., strutturata in modo tale da rendere l'attuazione di ogni comparto autonoma;
- gli standard di Legge, per ogni comparto e complessivi;
- le aree fondiari edificabili per ogni comparto;
- la potenzialità edificatoria di ogni comparto;
- la proposta, per ogni comparto, di suddivisione delle aree fondiari in lotti con la relativa attribuzione di sagoma di massimo ingombro dei fabbricati.

Nel P.U.O.C. è altresì predisposta una planimetria prescrittiva generale in cui sono riportati tutti parametri urbanistici di dettaglio per l'attuazione del P.U.O.C. stesso (indici di fabbricabilità, distacchi, fasce di rispetto, altezza massima dei fabbricati, rapporto di copertura).

Per consentire una maggiore flessibilità all'atto dell'insediamento, le norme tecniche del P.U.O.C. permetteranno, in sede di attuazione dei comparti edificatori, una diversa dislocazione dei lotti e la possibilità di accorpamento/frazionamento rispetto alla proposta del P.U.O.C., nel rispetto

della dimensione minima ammessa pari a mq 2.000. In tale modo sarà possibile nel presente e nel futuro dare risposta alle differenti richieste che dovessero pervenire dagli operatori del settore. In questi casi la corretta impostazione urbanistica sarà garantita dall'obbligo di un progetto unitario esteso ad ogni comparto oggetto di attuazione.

Nella tav. 4 sono riportate le destinazioni d'uso delle aree ed i relativi dati e parametri di P.U.O.C..

5 Compatibilità paesaggistica ed ambientale

5.1 Vincoli gravanti sull'area: compatibilità paesaggistica

Nel P.T.P.R., all'interno della Tav., B tutta l'area oggetto di P.U.O.C. risulta vincolata per effetto di un vincolo relativo a "beni d'insieme" apposto con D.M. del 24.10.1960 e integrato con D.M. del 22.05.1985.

Tuttavia l'area oggetto di P.U.O.C. è oggetto di osservazione accolta ai P.T.P. con conseguente abbassamento del livello di tutela essendo stata riconosciuta nella casistica di "area compromessa o di scarso valore e aree di continuità urbana" ai sensi del punto 3b dei "Criteri di valutazione del contributo dei Comuni" allegato al P.T.P.R.; ai sensi dell'art. 65 comma 3 delle N.T.A. del P.T.P.R., le osservazioni accolte o parzialmente accolte prevalgono sulla disciplina di tutela e di uso del "Paesaggio" del P.T.P.R., come tra l'altro ribadito sul "Parere di compatibilità paesaggistica" sul P.U.C.G. del Comune di Marta, prot. n. 343918/2015 dell'Area urbanistica e copianificazione comunale (Provv. RM - RI - VT) della Regione Lazio, consentendo pertanto la trasformabilità urbanistica dell'area di P.U.O.C..

Va tuttavia rilevato che l'operazione di trasposizione e graficizzazione dei perimetri delle richiamate osservazioni ha messo in evidenza, per i soli comparti D9, D10 e D11, la presenza di una porzione di area, nello specifico una fascia individuata nella tav. 2 di P.U.O.C., ancorché classificata nel vigente P.U.C.G. come zona D, esterna al perimetro delle osservazioni accolte; nel Parere di Compatibilità Paesaggistica sul P.U.C.G., prot. n. 343918/2015 della Direzione Regionale Territorio, Urbanistica, Mobilità e Rifiuti - Area Urbanistica e Copianificazione Comunale (Provv. RM - RI - VT), a pag. 2 è riportato:

"In primo luogo occorre ribadire che anche se non espressamente richiamate come modifiche/prescrizioni, precisazioni, - la conformità al PTP vigente e al PTPR adottato deve essere garantita e pertanto le aree che dovessero risultare in contrasto con gli strumenti sovraordinati dovranno mantenere la destinazione attuale del vigente PRG".

Ne consegue pertanto che la porzione di area esterna al perimetro delle osservazioni accolte ai P.T.P., così come graficizzata nella tav. 2 di P.U.O.C. sia stata stralciata dal P.U.C.G. per opera del Parere di Compatibilità Paesaggistica, la cui osservanza è prescritta anche nella Relazione tecnica ai sensi dell'art. 33, c. 8 della L.R. 38/99 relativa alla Conferenza di copianificazione per la verifica di compatibilità ai sensi dell'art. 33, c. 5 della L.R. 38/99.

Nella tav. A di P.T.P.R. la S.P. n. 8 - Verentana, è indicata tra le "Aree o punti di visuali"; dall'analisi dell'altimetria del terreno (cfr. tav. 2, riquadro relativo alla Carta Tecnica Regionale) emerge come la quota stradale della stessa Verentana sia inferiore alle aree dei comparti D9, D10 e D11, i soli posizionati a nord della Verentana; tale conformazione del terreno inibisce di fatto nel tratto stradale antistante i comparti D9, D10 e D11 la visuale del Lago di Bolsena che invece, inizia ad essere visibile solo in prossimità dello svincolo con la Via Laertina. Fermo restando la prevalenza delle disposizioni derivanti dall'abbassamento del livello di tutela delle aree di P.U.O.C. e la conseguente trasformabilità urbanistica, ai fini di una ottimale mitigazione degli edifici di nuova previsione è prevista la messa a dimora di filari alberati lungo la S.P. Verentana, nei tratti interessati dai comparti di P.U.O.C..

Sotto un profilo procedurale, ai fini dell'approvazione del P.U.O.C., è necessario ottenere il parere paesaggistico ai sensi dell'art. 16 della L. n. 1150/1942 sul Piano previa richiesta al competente ufficio regionale.

Approvato il P.U.O.C., l'edificazione è consentita nel rispetto della disciplina di vincolo e previo ottenimento dell'autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 146 del D.Lgs. n. 42/2004.

5.2 Compatibilità con la pianificazione provinciale

Il P.U.O.C. è stato redatto in conformità al P.U.C.G. approvato con Conferenza di copianificazione tra Provincia e Comune; essendo il P.U.C.G. stato

approvato in conformità al Piano Territoriale Provinciale Generale della Provincia di Viterbo, ne consegue la conformità del P.U.O.C. agli indirizzi provinciali.

5.3 Compatibilità ambientale

Il P.U.O.C., in conformità al P.U.C.G. approvato per il quale è stata espletata la procedura di Verifica Ambientale Strategica (V.A.S.) ai sensi degli artt. 13-18 del D.Lgs. n. 152/2006, non è sottoposto a procedura di Verifica di V.A.S. nè a procedura di V.A.S.. Non sono presenti aree SIC e/o ZPS.

6 Verifica degli Standard urbanistici

Il P.U.O.C. è stato dimensionato per ciò che riguarda gli spazi pubblici da destinare a standard ai sensi dell'art. 5 del D.M. 1444/68.

A fronte di una superficie territoriale pari a mq 293.459 deriva uno standard minimo pari, ai sensi dell'art. 5 del D.M. 1444/68 punto 1 del D.M. n. 1444/68, pari o superiore al 10% della Superficie Territoriale stessa, e pertanto pari o superiore a mq 29.346, con l'obbligo di rispetto di tale percentuale minima in ogni singolo comparto.

Le aree a standard previste nel P.U.O.C. sono pari a mq 31.144 e sono articolate in parcheggio pubblico e verde pubblico; lo standard è soddisfatto non solo in termini generali (per il P.U.O.C. complessivo) bensì per ogni singolo comparto edificatorio, come riportato nella tav. 6 di P.U.O.C..

7 Opere di urbanizzazione

Le opere di urbanizzazione primaria a servizio degli insediamenti produttivi sono costituite dalla rete stradale, dagli spazi di sosta e di parcheggio, dalle fognature e impianto di depurazione e dalla rete idrica.

Per poter urbanizzare le aree di P.U.O.C. è necessario prevedere opere di urbanizzazione primaria "generali", esterne al P.U.O.C., da porre a carico del Comune, specificatamente relative a condotta di raccolta delle acque nere dalla zona di P.U.O.C. alla rete esistente, condotta di raccolta delle acque bianche alla rete esistente, prolungamento condotta di adduzione idrica; tali

opere, esterne all'area di P.U.O.C. si rendono necessarie affinché i diversi comparti abbiano la possibilità di allaccio alle reti comunali esistenti.

Le opere di urbanizzazione primaria di "comparto", a carico dei privati compartisti, relative alla dotazione infrastrutturale dei singoli comparti, ed interne a questi; tali opere sono specificatamente relative a rete stradale pubblica e parcheggi pubblici, pubblica illuminazione, rete di raccolta delle acque nere, rete di raccolta delle acque bianche, rete di adduzione idrica.

Il Comune potrà destinare quota parte degli oneri di urbanizzazione previsti per Legge alla realizzazione delle opere di urbanizzazione "generali".

Le urbanizzazioni secondarie riguardano la dotazione di spazi a verde. Gli spazi a verde sono stati localizzati in modo da consentire opportune barriere visive in particolare lungo la S.P. n. 8 - Verentana.

Nelle tavv. 8a e 8b di P.U.O.C. sono rappresentati gli schemi delle opere di urbanizzazione. Di seguito una descrizione tecnica delle opere di urbanizzazione primaria; in sede di presentazione dei progetti di comparto, potranno comunque essere apportate le opportune modifiche che si renderanno necessarie in ragione di studi di dettaglio.

In caso di attuazione differita dei comparti edificatori, potranno essere previste modifiche per quanto riguarda rete di raccolta delle acque nere, rete di raccolta delle acque bianche, adduzione idrica funzionali all'attuabilità, per l'appunto differita, di alcuni comparti.

7.1 Fognatura bianca

Le acque pluviali relative all'intervento saranno convogliate in apposita fognatura. Dopo apposito e idoneo trattamento delle acque di 1ª pioggia, saranno convogliate nella rete esistente. La fognatura sarà dotata di pozzetti ispezionabili ad una distanza massima di ml. 25,00 l'uno dall'altro.

Il materiale previsto per le condotte della fognatura è il PVC pesante con giunti a bicchiere posti in opera con sottofondo e rinfianco in c.l.s. magro. Ogni edificio sarà allacciato mediante pozzetti sifonati.

La fognatura bianca, generale e di "comparto", sarà posta in essere come indicato nella tav. 8b di P.U.O.C..

7.2 Fognatura nera

La fognatura nera, previa depurazione con idoneo impianto, verrà immessa alla rete esistente. I nuovi edifici saranno collegati alla condotta principale attraverso tubazioni in PVC pesante PN2 con giunti a bicchiere incollati con mastici idonei, posti in opera con sottofondo e rinfianco in c.l.s. magro.

Ciascun corpo di fabbrica sarà allacciato alla condotta principale mediante scatola sifonata prefabbricata in c.l.s..

Il materiale previsto in PVC pesante PN2, che largamente sperimentato per l'uso previsto, non dà luogo a corrosioni ed incrostazioni, facilitando quindi lo scorrimento dei liquami. Il rinfianco ed il sottofondo in c.l.s. magro hanno lo scopo di garantire un letto di appoggio della tubazione perfettamente rettilineo allo scorrimento ed assicurare, inoltre, la necessaria protezione dai carichi stradali.

La fognatura nera, "generale" e di "comparto", sarà posta in essere come indicato nelle tav. 8b di P.U.O.C..

7.3 Approvvigionamento idrico potabile

L'approvvigionamento idrico avverrà dalla condotta esistente. Il materiale previsto per la costruzione della rete sarà, salvo diverse indicazioni fornite dal gestore della rete, in PEAD, in quanto ideale sia per la facilità di posa in opera, specialmente per i piccoli diametri, sia per la resistenza alla corrosione.

Anche per i pezzi speciali: curve, riduzioni, pezzi a T, saracinesche ecc., è previsto l'impiego di pezzi PEAD con attacchi filettanti.

La quota di interrimento si prevede fra i 70 e 80 cm dalla quota della pavimentazione stradale finita, ossia sempre a quota superiore a quella della fognatura bianca e nera.

Inoltre, come ulteriore precauzione igienica, si prevede la posa in opera delle tubazioni a margine della strada in adiacenza dei confini dei lotti in modo che risultino spostate alle fognature che correranno sulle strade. Per gli allacci sono previste nicchie per i contatori.

Sono previsti, infine, pozzetti di scarico nei punti di livello minimo, e pozzetti di sfiato nei punti di massimo. La rete idrica sarà dello schema ad anello chiuso onde garantire la medesima pressione in ogni punto: sarà posta in essere come indicato nella tav. 8a di P.U.O.C..

7.4 Strade pubbliche e marciapiedi, parcheggi pubblici

Nel presente P.U.O.C. strade e parcheggi pubblici saranno realizzati nel modo tradizionale e tecnico corrente così dettagliato:

- sbancamento e livellamento del terreno;
- riempimento del cassonetto con materiale arido – pozzolanico dello spessore medio di cm. 30,00;
- rullatura, bagnatura e compattatura del materiale;
- posa in opera del bynder su tutta la sede stradale dello spessore di cm. 12,00 compattato con sovrastante tappetino di usura dello spessore di cm. 3,00 compattato.

Sotto il livello parcheggi saranno previsti passaggi di tubazione, cavidotti, fognature, cavi telefonici, gasdotto, pozzetti di raccolta acque bianche e nere, fognature bianche e nere ecc..

Il tutto sarà eseguito in perfetta regola d'arte e secondo le buone norme costruttive.

7.5 Illuminazione

L'illuminazione stradale e dei parcheggi pubblici sarà eseguita secondo il progetto allegato. I corpi illuminanti saranno ad una distanza massima di ml 20,00 e saranno di una altezza di ml 8,00.

I pali della tipologia già utilizzata nella zona saranno posti in sito su plinti di conglomerato cementizio, mentre i corpi illuminanti saranno a vapore di sodio completi di reattore e corsetteria posta alla base del palo tipo chiglia. I pali saranno del tipo A2 (doppio isolamento). I corpi illuminanti saranno di tipo palo conico.

7.6 Aree verdi attrezzate

L'attrezzatura delle aree di verde pubblico, previo stradossamento del terreno, colmature degli avvallamenti e formazione di rilevati, prevede la formazione di zone pedonali pavimentate con masselli autobloccanti in cemento, l'illuminazione pubblica di tali zone con pali H mt. 4, la formazione del prato e la messa a dimora di essenze arboree tipiche della zona.

8 Preventivo sommario di spesa per l'urbanizzazione dell'area di P.U.O.C.

L'attuazione del P.U.O.C. sarà, come già detto, di iniziativa privata per i comparti edificatori, secondo le modalità stabilite nello Schema di Convenzione allegato al P.U.O.C. medesimo. Resta a carico del Comune la realizzazione delle opere di urbanizzazione, esterne all'area di P.U.O.C., necessarie per consentire l'allaccio della rete di raccolta delle acque nere, bianche e l'adduzione idrica, alle condutture esistenti.

La Convenzione pone a carico del Soggetto Attuatore (Consorzio o proprietario del comparto edificatorio) la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria (di "comparto") che nella fattispecie del presente P.U.O.C. consistono nella realizzazione delle strade e dei parcheggi, del sistema fognante, e della rete idrica oltre all'attrezzatura del verde pubblico. Si riporta la stima dei costi di urbanizzazione del P.U.O.C. utilizzando costi unitari elaborati su base parametrica assumendo per le singole voci di costo i Prezzi medi di realizzazione di opere simili.

Stima sommaria dei costi delle opere di urbanizzazione per l'attuazione del P.U.O.C.							
Opere di urbanizzazione "generali" a carico del Comune		U/M	Quantità	Prezzo unitario		Importo	
Aree esterne al P.U.O.C.	Conduttura acque nere strada Cornos	ml	1.530	€	150	€	229.500
	Conduttura acque bianche (strade comunali fino al piazzale del Cimitero, come da tav. 8 di P.U.O.C.)	ml	1.700	€	250	€	425.000
	Conduttura di adduzione idrica (strade comunali fino al piazzale del Cimitero, come da tav. 8 di P.U.O.C.)	ml	1.700	€	80	€	136.000
	Totale urbanizzazioni "generali"						€
Opere di urbanizzazione di "comparto" a carico dei privati		U/M	Quantità	Prezzo unitario		Importo	
Aree dei comparti	Viabilità pubblica di comparto	mq	37.219	€	100	€	3.721.900
	Parcheggio pubblico di comparto	mq	18.599	€	100	€	1.859.900
	Illuminazione Pubblica (appross.)	n. pali	150	€	1.800	€	270.000
	Rete di raccolta acque nere	ml	2.735	€	150	€	410.250
	Rete di raccolta acque bianche	ml	3.295	€	250	€	823.750
	Rete di adduzione idrica	ml	2.990	€	80	€	239.200
	Sistemazione aree a verde	mq	12.545	€	20	€	250.900
	Totale urbanizzazioni di "comparto"						€
Totale urbanizzazioni "generali" e di "comparto"						€	8.366.400