

N. 1 (51)

OK

**FACCHINI PAOLO**

Via Gravisca

01014 - Montalto di Castro - ( VT )

li 17.06.2009

Spett.le. **SINDACO DEL COMUNE DI MONTALTO DI CASTRO**  
Sede

Spett.le. **UFFICIO TECNICO MONTALTO DI CASTRO**  
Sede



Oggetto : **Osservazioni al PRG**

Rif.to: **Fg.n. 61 Part.n. 219-221**

Ubicazione **Loc. Campomorto**

Il sottoscritto **FACCHINI Paolo**, nato a Roma il 10/11/1980, residente in Montalto di Castro, Via Gravisca, CF, FCCPLA80S19H501I, con la presente,

- Vista la Del-n. 40/09 del c.c. dove adotta la variante al PRG vigente
- considerata la giusta e ponderata osservazione circa la proprietà subito a ridosso e circoscritta nell'ambito del comprensorio di edilizia popolare, ad oggi H3 zona agricola,

**CHIEDO**

Alla SVI, l'accoglimento delle osservazioni del sottoscritto, inserendo l'area come descritta nelle norme di P.E.E.P.

Fiducioso dell'accoglimento, distintamente saluto.

Con osservanza

FACCHINI Paolo

**Le osservazioni si compongono di due parti: una parte di "motivazioni" e di una parte di "emendamenti". Per distinguerle meglio gli emendamenti sono il corsivo.**

1)

Considerata l'ubicazione del terreno di cui all'oggetto, dell'estensione catastale di Ha. 1.07.16 distinto al Fg.n. 61 con le Part.n. 219 – 221, appena a ridosso dell'area attualmente zona P.E.E.P. nel vigente PRG, e che la stessa di fatto è già servita dalle infrastrutture esistenti del complesso edilizio residenziale popolare in loco, è di fatto predisposta per ospitare una potenzialità edificatoria convenzionata.

Infatti, l'area di accesso multiplo, sia dalla S.S. Castrense, nonché dalle strade interne esistenti delle precedenti interventi edilizi si predispone per una continuità e completamento di un comparto più o meno già definito.

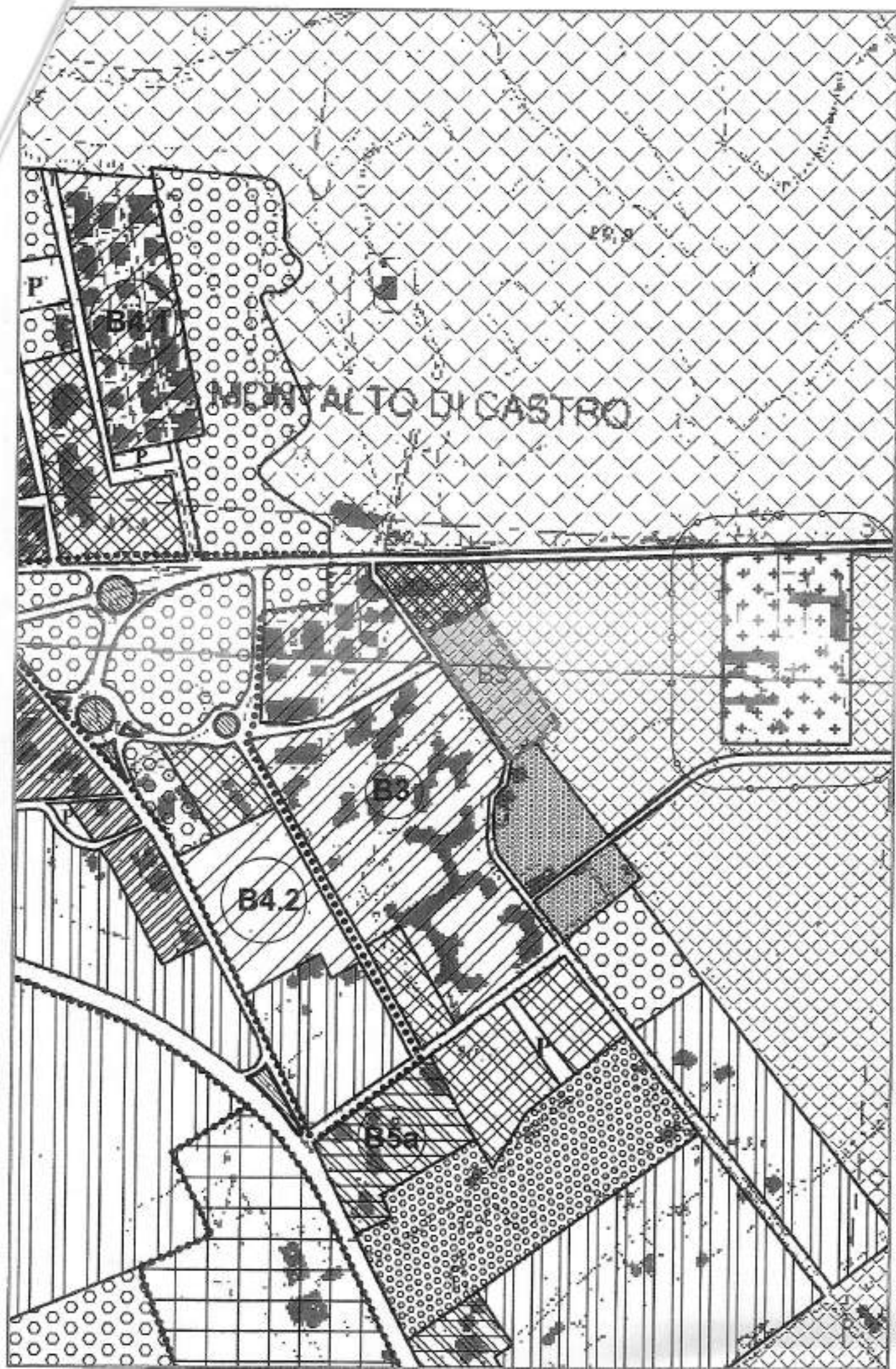
Altro elemento a favore di quanto si richiede, sono le già presenti urbanizzazioni primarie esistenti, nelle dorsali principali per un successivo allacciamento diretto, come il collettore fognante e la rete idrica, che di fatto già servono i comparti edilizi adiacenti.

1)

*Si chiede di inserire l'area, così come campita nella tavola di PRG adottato, con colorazione rossa con gli indici edilizi e urbanistici, come segue:*

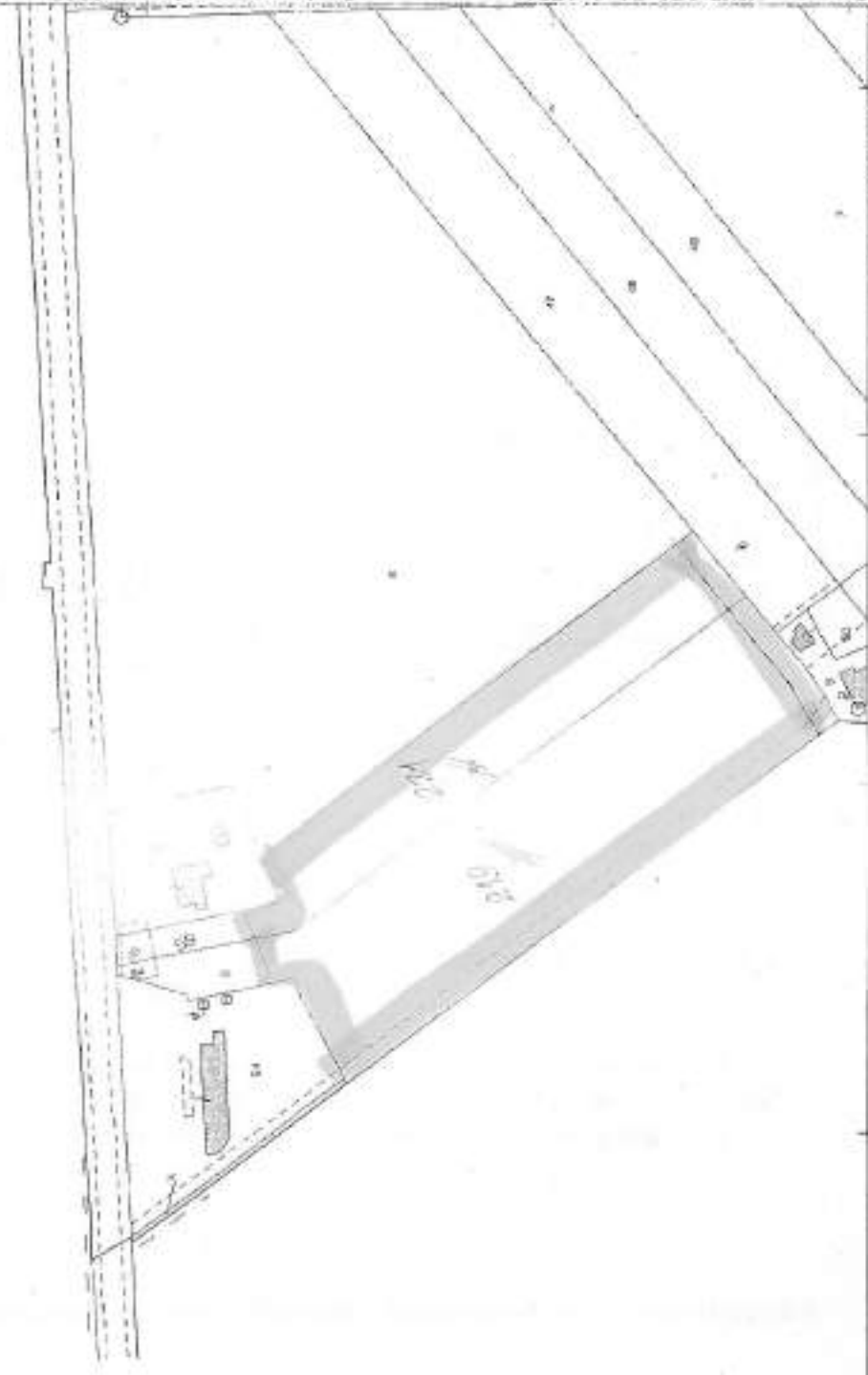
**SOTTOZONA B 3**

**Norme del citato P.E.E.P**



Comune: MONTALTO DI CASTRO  
Foglio: 81  
Scala originale: 1:2000  
Dimensione cartice: 534,000 x 378,000 metri

16 GIU 2009 15  
Prot. n. 891233





N.2  
(51)  
ok

**MENICUCCI PIERO**  
Strada Imposto n. 19  
01014 - Montalto di Castro - (VT)

COMUNE DI MONTALTO DI CASTRO	
PROT. N. ....	.....
18.06.09 #14505	
CATEG. ....	CLASSE .....
ARGOM. ....	UFF. ....

li 16.06.2009

Spett.le: **SINDACO DEL COMUNE DI MONTALTO DI CASTRO**  
Sede

Spett.le: **UFFICIO TECNICO COMUNALE MONTALTO DI CASTRO**  
Sede

Oggetto: **Trasmissione osservazioni**

Rif.to: **PRG " Adottato con Deln. 40/09 " C.C.**

Utilizzazione: **Loc. Imposto**

Il sottoscritto **MENICUCCI Piero**, nato a Piansano il 03.07.46, C.F. **MNCPRI46L03 G571P**, residente in Montalto di Castro, Strada Imposto n. 19, in qualità di titolare dell'appezzamento di cui al fg.n. 9 Part.n. 296, con la presente,

- Vista la variante al PRG adottata con Deln. 40/09
- considerata che l'area di cui sopra con conferenza dei servizi tra Regione Lazio e Comune di Montalto di Castro, in data 15.06.09 è stata determinata come zona " Ob ", con allegato progetto di fattibilità,

**CHIEDO**

alla SVI che vengano accolte le osservazioni redatte dal sottoscritto in virtu' di quanto sopra detto.

Fiducioso dell'accoglimento, distintamente saluto.

Con osservanza

MENICUCCI Piero



**Osservazioni alla Variante del PRG adottata dal Comune di Montalto di Castro con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 40 del 19.05.2009.**

Con la presente osservazione si chiede a Questo Spett.le. Consiglio Comunale di inserire nella redatta variante al PRG , quest'ultima adottata dal C.C. in data 19.05.2009 con Deliberazione n. 40 , quanto già approvato in Conferenza dei Servizi tra Regione Lazio e Comune in data 15.06.09 e specificatamente come segue :

**PRG " in vigore "**

**H3 zona agricola**

**Lotto Minimo** Ha. 2.00.00 per residenze  
**IFF :** 0.01mc/mq per residenze agricole  
**IFF :** 0.02mc/mq per annessi agricoli

**Distacchi dai confini MI. 10.00**

**H max** 7.50 mt per residenze

**Distacchi Stradali**

MI. 10 vicinali  
MI. 20 comunali  
MI. 30 provinciali  
MI. 40 statali

**Altezze** MI. 7.50 per residenze

\*\*\*\*\*

**PRG " adottato con Del.n. 40 del 19.5.09 c.c. "**

**E2 zona agricola normale**

**Lotto Minimo** Ha. 2.00.00 per residenze  
**IFF :** 0.02mc/mq per residenze agricole  
**IFF .** 0.02mc/mq per annessi agricoli

**Distacchi dai confini MI. 10.00**

**Distacchi Stradali :**

MI. 10 vicinali  
MI. 20 comunali  
MI. 30 provinciali  
MI. 40 statali

**Altezze** MI. 7.50 per residenze

In virtu' della conferenze dei Servizi tra Regione e Comune, riteniamo che ciò costituisca motivo di aggiornamento del Piano come segue, sostituendo nel modo seguente gli indici edilizi e urbanistici :

**" NORME RICHIESTE "**

**Ob zona artigianale**

**Lotto Minimo** Mq. 00.50.00

**Sc :** 1/2 del lotto

**Distanza dai confini** MI. 5.00

**Distanza dai confini per tettoie** MI. 3.00

**Distacchi Stradali :**

MI. 10 vicinali

MI. 20 comunali

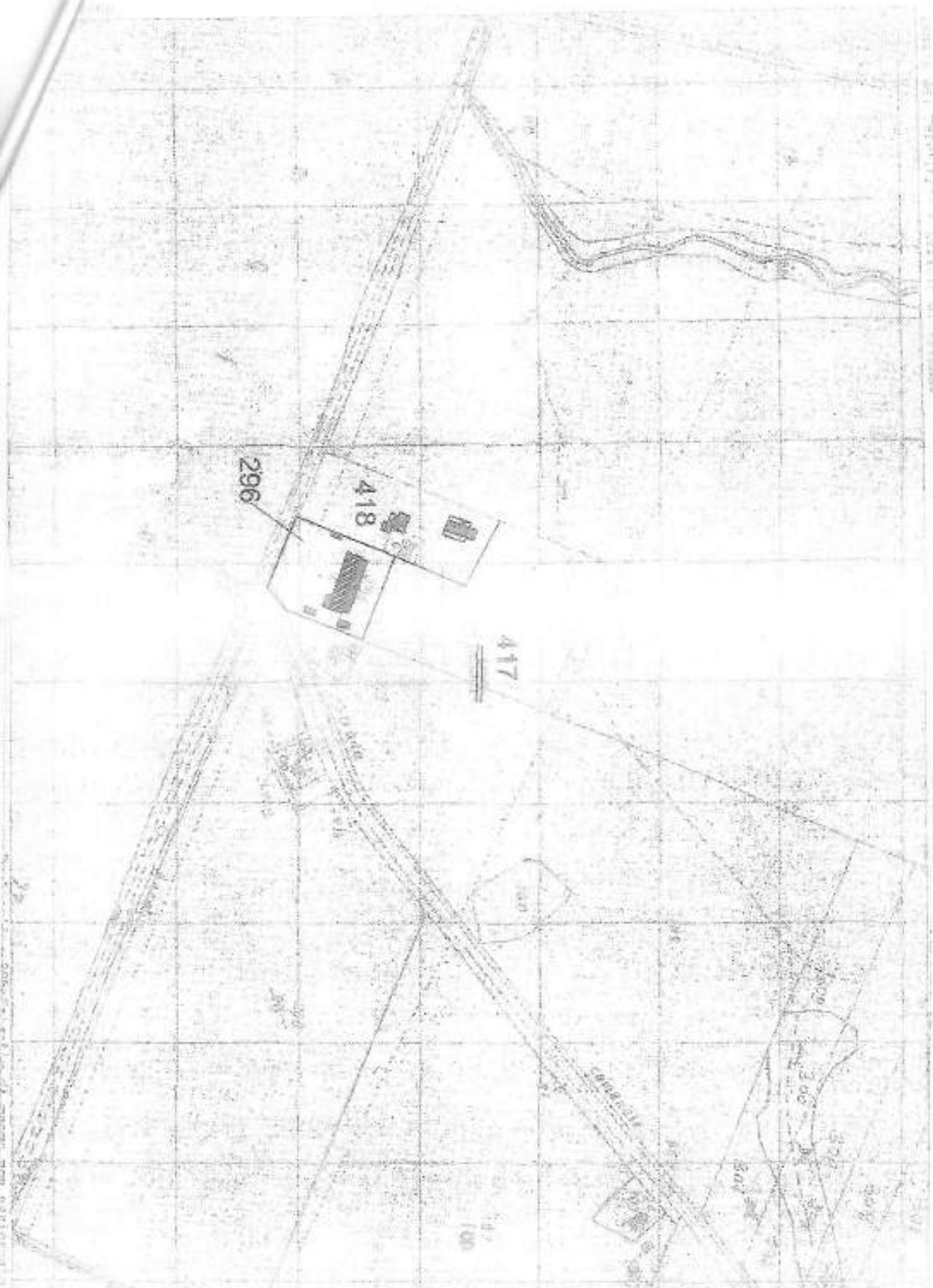
MI. 30 provinciali

MI. 40 statali

**Altezze Max** MI. 7.50

Si allega alla presente :

- Stralcio catastale con indicazione dell'area
- Stralcio PRG " Adottato con indicazione dell'area "





**COMUNE DI  
MONTALTO DI CASTRO  
PROVINCIA DI VITERBO**

***VARIANTE GENERALE  
AL PIANO  
REGOLATORE GENERALE***

Committente :  <i>COMUNE DI MONTALTO DI CASTRO</i> Piazza Giacomo Matteotti, 11 01014 Montalto di Castro - Viterbo	Timbro
--	--------

Progettisti :  <i>Arch. Orazio Campo</i>  <i>Arch. Lorenzo Pasquarelli</i>  Via F. Denza, 13 00197 - Roma Tel. 068075053 - Fax 068075722	Timbro
--	--------

Gruppo di lavoro:  
responsabile: *Arch. Lorenzo Pasquarelli*

**TAV. 7**

**TAVOLA DI  
PROGETTO**

**RAPPRESENTAZIONE  
TERRITORIALE**

Aggiornamento		Scala: 1:20.000	Data: 04 - 2009
		Progetto: RIF.06_008	File: TAV. 7
		Disegnatore:	



1:5,000

TAVOLA 831





4  
51

**COMUNE DI MONTALTO DI CASTRO** PROVINCIA DI VITERBO  
ALLO SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA

COMUNE DI MONTALTO DI CASTRO	
PROT. N. ....	
7 8.07.09 P1024.1	
CATEG. ....	CLASSE .....
ARGOM. ....	UFF. ....

Piazza G. Matteotti n. 11  
01014 Montalto di Castro (VT)

**OGGETTO:** Osservazione alla Variante al Piano Regolatore Generale  
**Riferimento**

Variante al Piano Regolatore Generale Delibera n. 40 del 19 maggio 2009.

**Proponenti**

Il sottoscritto Boninsegna Daniele Nato a VITERBO il 07.08.1979, residente a Ischia Di Castro VITERBO in via San Pietro n° 47, domiciliato ad Ischia Di Castro VITERBO in via San Pietro n° 47.  
C.A.P. 01010,  
telefono 3479835993  
Codice Fiscale BNNDNC79N07M082Y  
Documento identificativo: carta identità elettronica n.

**Localizzazione**

Lotto distinto presso il catasto della provincia di Viterbo al Foglio n.75 particella n. 55, situato nel comune di Montalto di Castro (VT) in via del Bosco, in località Quartuccio di Marina di Montalto di Castro, VT (ex Palombaro II).

**CHIEDE**

a proprio nome, in qualità di Comproprietario

## D'includere

il proprio lotto, distinto presso il catasto della provincia di Viterbo al Foglio n.75 particella n. 55, nella zona B6/1, invece di C5.2c, della Variante al Piano Regolatore Generale ed inoltre di includerlo totalmente e non parzialmente.

## Tipo dell'osservazione

Richiesta di modifica della classificazione del lotto distinto presso il catasto della provincia di Viterbo al Foglio n.75 particella n. 55, sito a Montalto di Castro (VT) Marina in Piazzale Della Luna, località Quartuccio (ex Palombaro II) della Variante al Piano Regolatore Generale .

## Motivazioni

- Urbanizzazione / Situazione Area

La Variante Generale al Piano Regolatore Generale, Allegato B, Norme Tecniche Di Attuazione sottozona B ed in particolare la sottozona B6/1 descrive una situazione di area che corrisponde perfettamente con l'area del gruppo di lotti del foglio 75 n. 50, 52, 53, 55, 56, 423. Ci si riferisce alla lottizzazione "Comparto B" terreni in località Palombaro, approvata del 7 Novembre 1984, facente parte del "consorzio Palombaro II".

Il lotto distinto presso il catasto della provincia di Viterbo al Foglio n.75 particella n. 55, facente parte del "consorzio Palombaro II" e del gruppo di lotti individuati dal foglio 75 n. 50, 52, 53, 55, 56, 423, costituisce insieme agli altri il naturale ampliamento ed estensione della lottizzazione già costruita.

E' bene ricordare che :

L'area dove si trova il lotto in questione è stata in passato urbanizzata: Strade, Luce, Acqua, Fogne.

L'area di cui fa parte il presente lotto, si trova all'interno di un rettangolo di area delimitata su tre lati da strade asfaltate, precisamente Piazza della Luna, Via del bosco e Via delle Querce.

Le strade asfaltate, che delimitano tale area, hanno i nomi e le relative targhe, sono presenti i pali della luce con relative lampade, le fogne e le condutture dell'acqua



Via del bosco delimita la zona edificata, tramite il piano regolatore approvato e facente parte della lottizzazione Palombaro 2nd, ed è la strada che da la possibilità agli abitanti delle case sulla sinistra della strada medesima di poter accedere alle abitazioni, analoga situazione si verifica per via delle Querce.

- Edificabilità

L'indice di edificabilità assegnato all'area è o sarà talmente basso da permettere di costruire una villetta senza minimamente intaccare l'attuale situazione delle querce esistenti e superstiti.

I sottoscritti proprietari del lotto considerato, non avendo avuto la possibilità di costruire nel passato e non avendo la capacità tecnica di coltivare il terreno, ne tantomeno tale attività poteva essere in minima parte redditizia, sono stati costretti a lasciare a se stessi i terreni, che di conseguenza si sono particolarmente deteriorati in particolar modo gli alberi, che si sono seccati e hanno subito i vandalismi di gente di pochi scrupoli il cui interesse è stato solamente quello di procurarsi legna da ardere.

Oggi Giugno 2009 L'area boschiva residua è assolutamente minima; il tutto può essere verificato dalle foto aeree.

- Impegno

I proprietari su menzionati si impegnano, con la presente, a tutelare e mantenere, completamente e nel migliore dei modi gli alberi di alto fusto presenti nel lotto in esame ed aumentare in seguito il loro numero.

Firme

Daniele Boninsegna

Tecnico

Ing. Giorgio Della Corte

*Giorgio Della Corte*



Data 5.07.2009

Allegato

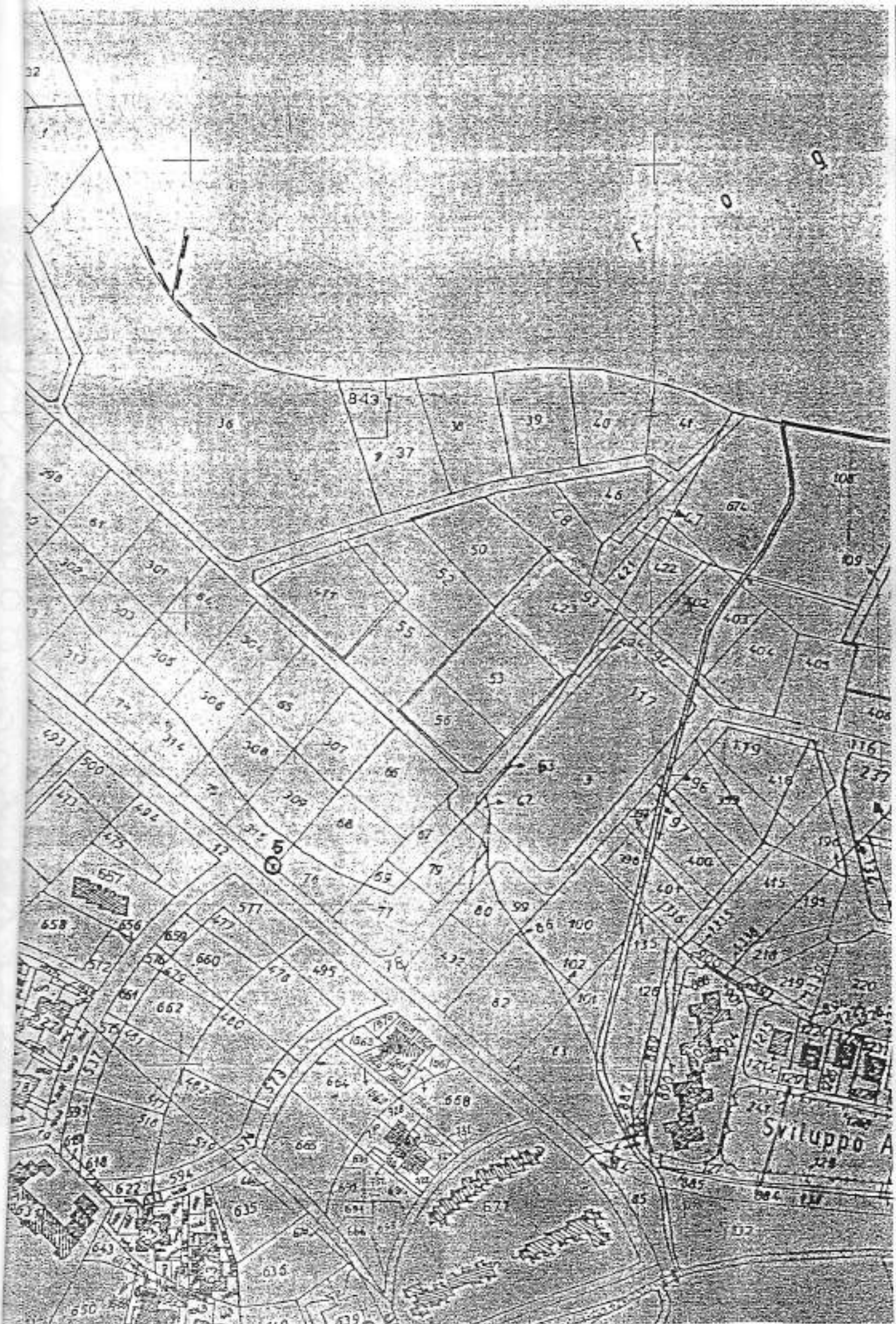
- 1- Stralcio Tavola variante PRG con individuato il lotto in questione;
- 2- Stralcio catastale;
- 3- Copia documenti identità.

C5.2c

MONTALTO MARINA

B6.1





Sviluppo A



COMUNE DI MONTALTO DI CASTRO	
PROT. N. ....	
09 07 09 016304	
CATEG. ....	CLASSE .....
ARGOM. ....	UFF. ....

5  
51

**COMUNE DI MONTALTO DI CASTRO** PROVINCIA DI VITERBO  
ALLO SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA

*Piazza G. Matteotti n. 11*

*01014 Montalto di Castro (VT)*

OGGETTO: Osservazione alla Variante al Piano Regolatore Generale

### Riferimento

Variante al Piano Regolatore Generale Delibera n. 40 del 19 maggio 2009.

### Proponenti

Il sottoscritto Luciano Evandri Nato a Roma il 03.05.1936, residente a Roma via della Bufalotta 1297, domiciliato a Roma via della Bufalotta 1297.

C.A.P. 00138,

telefono 3487502769

Codice Fiscale VNDLCN36E03H501E

Documento identificativo: carta identità elettronica n. *AN 9784457*  
*comune di ROMA.*

### Localizzazione

Lotto distinto presso il catasto della provincia di Viterbo al Foglio n.75 particella n. 50, situato nel comune di Montalto di Castro (VT) in via delle querce, in località Quartuccio di Marina di Montalto di Castro, VT (ex Palombaro II).

### CHIEDE

a proprio nome, in qualità di Comproprietario

## D'includere

Il proprio lotto, distinto presso il catasto della provincia di Viterbo al Foglio n.75 particella n. 50, nella zona B6/1, invece di C5.2c, della Variante al Piano Regolatore Generale ed inoltre di includerlo totalmente e non parzialmente.

## Tipo dell'osservazione

Richiesta di modifica della classificazione del lotto distinto presso il catasto della provincia di Viterbo al Foglio n.75 particella n. 52, sito a Montalto di Castro (VT) Marina in Piazzale Della Luna, località Quartuccio (ex Palombaro II) della Variante al Piano Regolatore Generale .

## Motivazioni

- Urbanizzazione / Situazione Area

La Variante Generale al Piano Regolatore Generale, Allegato B, Norme Tecniche Di Attuazione sottozona B ed in particolare la sottozona B6/1 descrive una situazione di area che corrisponde perfettamente con l'area del gruppo di lotti del foglio 75 n. 50, 52, 53, 55, 56, 423.

Ci si riferisce alla lottizzazione "Comparto B" terreni in località Palombaro, approvata del 7 Novembre 1984, facente parte del "consorzio Palombaro II".

Il lotto distinto presso il catasto della provincia di Viterbo al Foglio n.75 particella n. 50, facente parte del "consorzio Palombaro II" e del gruppo di lotti individuati dal foglio 75 n: 50, 52, 53, 55, 56, 423, costituisce insieme agli altri il naturale ampliamento ed estensione della lottizzazione già costruita.

E' bene ricordare che :

L'area dove si trova il lotto in questione è stata in passato urbanizzata: Strade, Luce, Acqua, Fogne.

L'area di cui fa parte il presente lotto, si trova all'interno di un rettangolo di area delimitata su tre lati da strade asfaltate, precisamente Piazza della Luna, Via del bosco e Via delle Querce.

Le strade asfaltate, che delimitano tale area, hanno i nomi e le relative targhe, sono presenti i pali della luce con relative lampade, le fogne e le condutture dell'acqua



Via del bosco delimita la zona edificata, tramite il piano regolatore approvato e facente parte della lottizzazione Palombaro 2nd, ed è la strada che da la possibilità agli abitanti delle case sulla sinistra della strada medesima di poter accedere alle abitazioni, analoga situazione si verifica per via delle Querce.

- Edificabilità

L'indice di edificabilità assegnato all'area è o sarà talmente basso da permettere di costruire una villetta senza minimamente intaccare l'attuale situazione delle querce esistenti e superstiti.

I sottoscritti proprietari del lotto considerato, non avendo avuto la possibilità di costruire nel passato e non avendo la capacità tecnica di coltivare il terreno, ne tantomeno tale attività poteva essere in minima parte redditizia, sono stati costretti a lasciare a se stessi i terreni, che di conseguenza si sono particolarmente deteriorati in particolar modo gli alberi, che si sono seccati e hanno subito i vandalismi di gente di pochi scrupoli il cui interesse è stato solamente quello di procurarsi legna da ardere.

Oggi Giugno 2009 L'area boschiva residua è assolutamente minima; il tutto può essere verificato dalle foto aeree.

- Impegno

I proprietari su menzionati si impegnano, con la presente, a tutelare e mantenere, completamente e nel migliore dei modi gli alberi di alto fusto presenti nel lotto in esame ed aumentare in seguito il loro numero.

Firme

Luciano Evandri

*Luciano Evandri*

Tecnico

Ing. Giorgio Della Corte

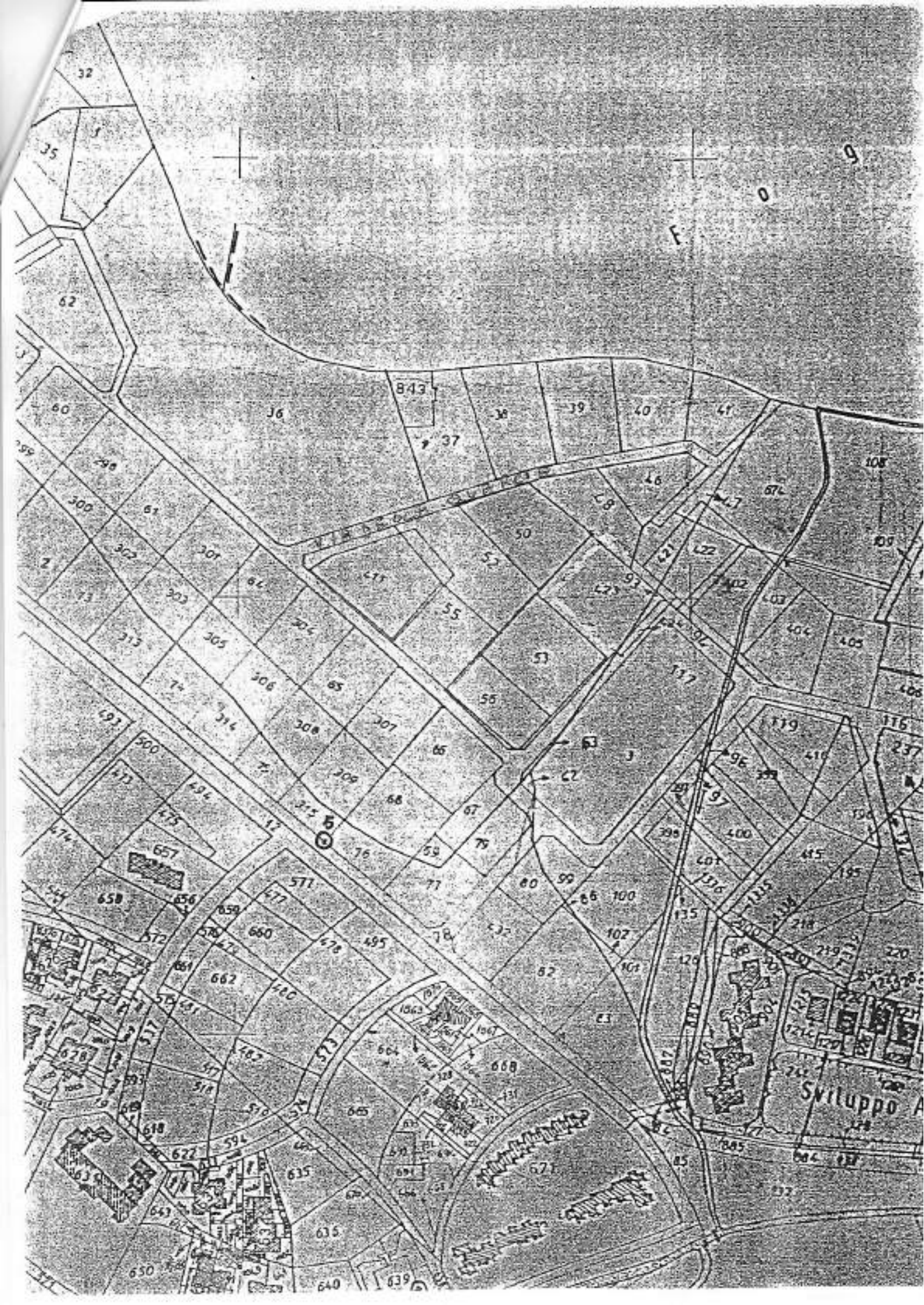
*Giorgio Della Corte*



Data 5.07.2009

Allegato

- 1- Stralcio Tavola variante PRG con individuato il lotto in questione;
- 2- Stralcio catastale;
- 3- Copia documenti identità.





C5.2c

MONTALTO MARINA

B6.1



6  
SI

COMUNE DI MONTALTO DI CASTRO	
PROT N. ....	
1 0.07.09 016385	
CATEG. ....	CLASSE .....
ARGOM. ....	UFF. ... LRS

**COMUNE DI MONTALTO DI CASTRO** PROVINCIA DI VITERBO  
ALLO SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA

*Piazza G. Matteotti n. 11*

*01014 Montalto di Castro (VT)*

OGGETTO: Osservazione alla Variante al Piano Regolatore Generale

**Riferimento**

Variante al Piano Regolatore Generale Delibera n. 40 del 19 maggio 2009.

**Proponenti**

Il sottoscritto Silvestrelli Lorenzo nato ad Amelia (TR) il 15.08. 1927, residente a Amelia (TR) strada Siano 2, domiciliato a Amelia (TR) strada Siano 2.

C:A:P: 05020

Codice Fiscale SLVLNZ27N15A262T

Documento identificativo: ~~carta identità~~ PATENTE DI GUIDA

**Localizzazione**

Lotto distinto presso il catasto della provincia di Viterbo al Foglio n.75 particella n. 56, situato nel comune di Montalto di Castro (VT) in Piazzale Della Luna, in località Quartuccio di Marina di Montalto di Castro, VT (ex Palombaro II).

**CHIEDE**

a proprio nome, in qualità di Comproprietario

**D'includere**

il proprio lotto, distinto presso il catasto della provincia di Viterbo al Foglio n.75 particella n. 56, nella zona B6/1, invece di C5.2c, della Variante al Piano Regolatore Generale ed inoltre di includerlo totalmente e non parzialmente.

## Tipo dell'osservazione

Richiesta di modifica della classificazione del lotto distinto presso il catasto della provincia di Viterbo al Foglio n.75 particella n. 56, sito a Montalto di Castro (VT) Marina in Piazzale Della Luna, località Quartuccio (ex Palombaro II ) della Variante al Piano Regolatore Generale .

## Motivazioni

- Urbanizzazione / Situazione Area

La Variante Generale al Piano Regolatore Generale, Allegato B, Norme Tecniche Di Attuazione sottozona B ed in particolare la sottozona B6/1 descrive una situazione di area che corrisponde perfettamente con l'area del gruppo di lotti del foglio 75 n. 50, 52, 53, 55, 56, 423.

Ci si riferisce alla lottizzazione "Comparto B" terreni in località Palombaro, approvata del 7 Novembre 1984, facente parte del "consorzio Palombaro II".

Il lotto distinto presso il catasto della provincia di Viterbo al Foglio n.75 particella n. 56, facente parte del "consorzio Palombaro II" e del gruppo di lotti individuati dal foglio 75 n. 50, 52, 53, 55, 56, 423, costituisce insieme agli altri il naturale ampliamento ed estensione della lottizzazione già costruita.

E' bene ricordare che :

L'area dove si trova il lotto in questione è stata in passato urbanizzata: Strade, Luce, Acqua, Fogne.

L'area di cui fa parte il presente lotto, si trova all'interno di un rettangolo di area delimitata su tre lati da strade asfaltate, precisamente Piazza della Luna, Via del bosco e Via delle Querce.

Le strade asfaltate, che delimitano tale area, hanno i nomi e le relative targhe, sono presenti i pali della luce con relative lampade, le fogne e le condutture dell'acqua

Via del bosco delimita la zona edificata, tramite il piano regolatore approvato e facente parte della lottizzazione Palombaro 2nd, ed è la strada che da la possibilità agli abitanti delle case sulla sinistra della strada medesima di poter accedere alle abitazioni, analoga situazione si verifica per via delle Querce.

- Edificabilità

L'indice di edificabilità assegnato all'area è o sarà talmente basso da permettere di costruire una villetta senza minimamente intaccare l'attuale situazione delle querce esistenti e superstiti.

- Impegno

I proprietari su menzionati si impegnano, con la presente, a tutelare e mantenere, completamente e nel migliore dei modi gli alberi di alto fusto presenti nel lotto in esame ed aumentare in seguito il loro numero.

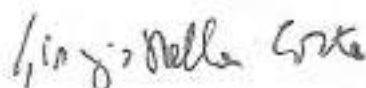
Firma

Lorenzo Silvestrelli



Tecnico

Ing. Giorgio Della Corte



Data 5.07.2009

Allegato

- 1- Stralcio Tavola variante PRG con individuato il lotto in questione;
- 2- Stralcio catastale;
- 3- Copia documenti identità.

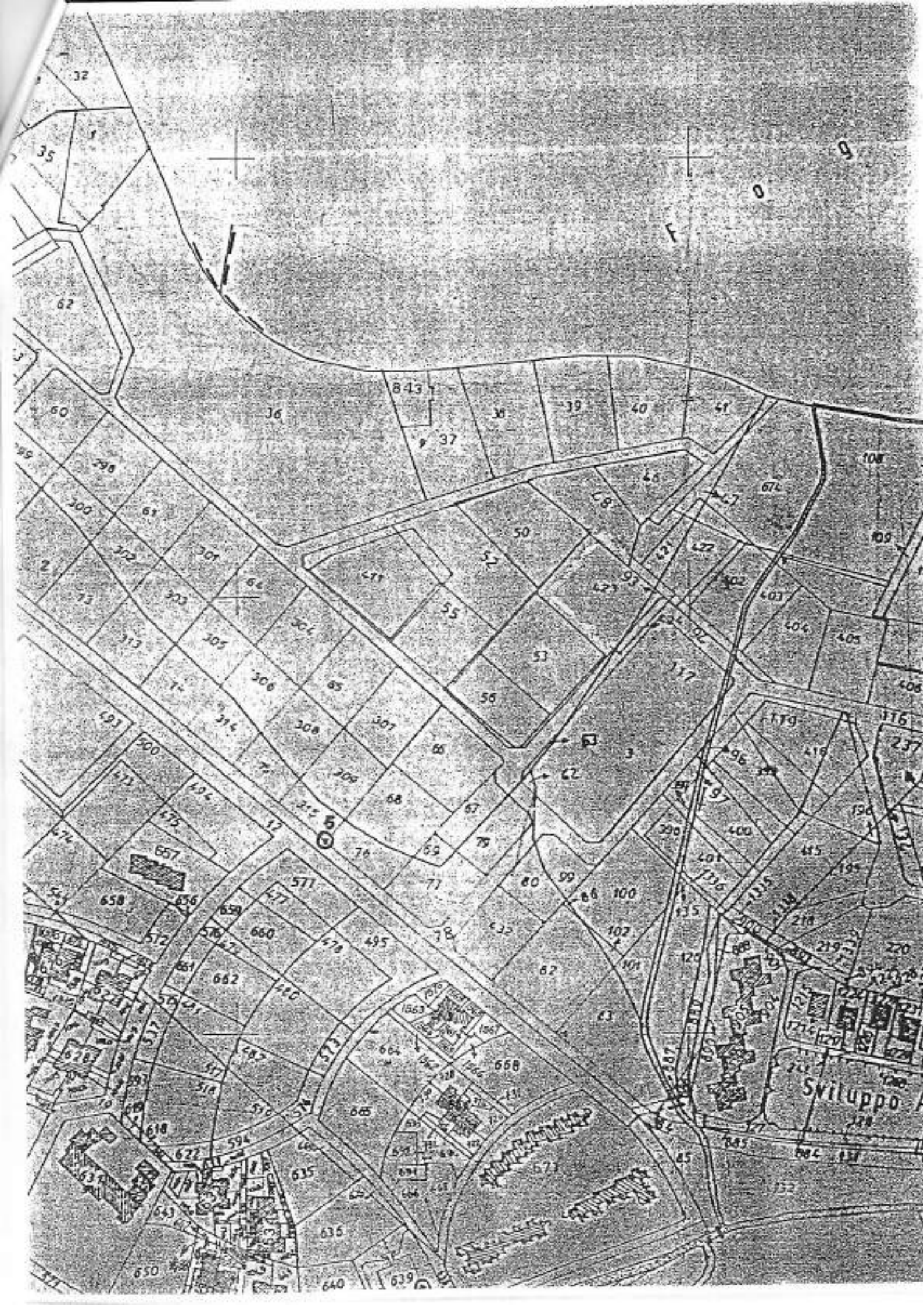


B6.1

MONTELLIO MARITIMA

C5.2c





Montecompatri 3.luglio 2009

Alla osservazione manca il numero del proprio documento e la relativa fotocopia

Deve essere registryrato entro il 18 luglio 2009

Saluti

Giorgio

*Giorgio Della Latta*

Consegna

751



**COMUNE DI MONTALTO DI CASTRO** PROVINCIA DI VITERBO  
ALLO SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA

*Piazza G. Matteotti n. 11*

*01014 Montalto di Castro (VT)*

COMUNE DI MONTALTO DI CASTRO	
PROT N. ....	.....
13.07.09 *16476	
CATEG. ....	CLASSE .....
ARGOM. ....	UFF. ....

OGGETTO: Osservazione alla Variante al Piano Regolatore Generale

### Riferimento

Variante al Piano Regolatore Generale Delibera n. 40 del 19 maggio 2009.

### Proponenti

Il sottoscritto Giorgio Della Corte nato a Canino (VT) il 19.03.1940, residente a Colleferro via Cimabue 7, domiciliato a Colleferro via Cimabue 7.

C:A:P: 00034

Codice Fiscale DLLGRG40C19B604Z

Documento identificativo: carta identità AN 0224880

### Localizzazione

Lotto distinto presso il catasto della provincia di Viterbo al Foglio n.75 particella n. 53, situato nel comune di Montalto di Castro (VT) in Piazzale Della Luna, in località Quartuccio di Marina di Montalto di Castro, VT (ex Palombaro II).

## CHIEDE

a proprio nome, in qualità di Proprietario

## D'includere

il proprio lotto, distinto presso il catasto della provincia di Viterbo al Foglio n.75 particella n. 53, nella zona B6/1, invece di C5.2c, della Variante al Piano Regolatore Generale ed inoltre di includerlo totalmente e non parzialmente.

## Tipo dell'osservazione

Richiesta di modifica della classificazione del lotto distinto presso il catasto della provincia di Viterbo al Foglio n.75 particella n. 53, sito a Montalto di Castro (VT) Marina in Piazzale Della Luna, località Quartuccio (ex Palombaro II ) della Variante al Piano Regolatore Generale .

## Motivazioni

- Urbanizzazione / Situazione Area

La Variante Generale al Piano Regolatore Generale, Allegato B, Norme Tecniche Di Attuazione sottozona B ed in particolare la sottozona B6/1 descrive una situazione di area che corrisponde perfettamente con l'area del gruppo di lotti del foglio 75 n. 50, 52, 53, 55, 56, 423.

Ci si riferisce alla lottizzazione "Comparto B" terreni in località Palombaro, approvata del 7 Novembre 1984, facente parte del "consorzio Palombaro II".

Il lotto distinto presso il catasto della provincia di Viterbo al Foglio n.75 particella n. 53, facente parte del "consorzio Palombaro II" e del gruppo di lotti individuati dal foglio 75 n. 50, 52, 53, 55, 56, 423, costituisce insieme agli altri il naturale ampliamento ed estensione della lottizzazione già costruita.

E' bene ricordare che :

L'area dove si trova il lotto in questione è stata in passato urbanizzata: Strade, Luce, Acqua, Fogne.

L'area di cui fa parte il presente lotto, si trova all'interno di un rettangolo di area delimitata su tre lati da strade asfaltate, precisamente Piazza della Luna, Via del bosco e Via delle Querce.



Le strade asfaltate, che delimitano tale area, hanno i nomi e le relative targhe, sono presenti i pali della luce con relative lampade, le fogne e le condutture dell'acqua

Via del bosco delimita la zona edificata, tramite il piano regolatore approvato e facente parte della lottizzazione Palombaro 2nd, ed è la strada che dà la possibilità agli abitanti delle case sulla sinistra della strada medesima di poter accedere alle abitazioni, analoga situazione si verifica per via delle Querce.

- Edificabilità

L'indice di edificabilità assegnato all'area è o sarà talmente basso da permettere di costruire una villetta senza minimamente intaccare l'attuale situazione delle querce esistenti e superstiti.

- Impegno

I proprietari su menzionati si impegnano, con la presente, a tutelare e mantenere, completamente e nel migliore dei modi gli alberi di alto fusto presenti nel lotto in esame ed aumentare in seguito il loro numero.

Firma

Giorgio Della Corte

Tecnico

Ing. Giorgio Della Corte

*Giorgio Della Corte*



Data 5.07.2009

Allegato

- 1- Stralcio Tavola variante PRG con individuato il lotto in questione;
- 2- Stralcio catastale;
- 3- Copia documenti identità.

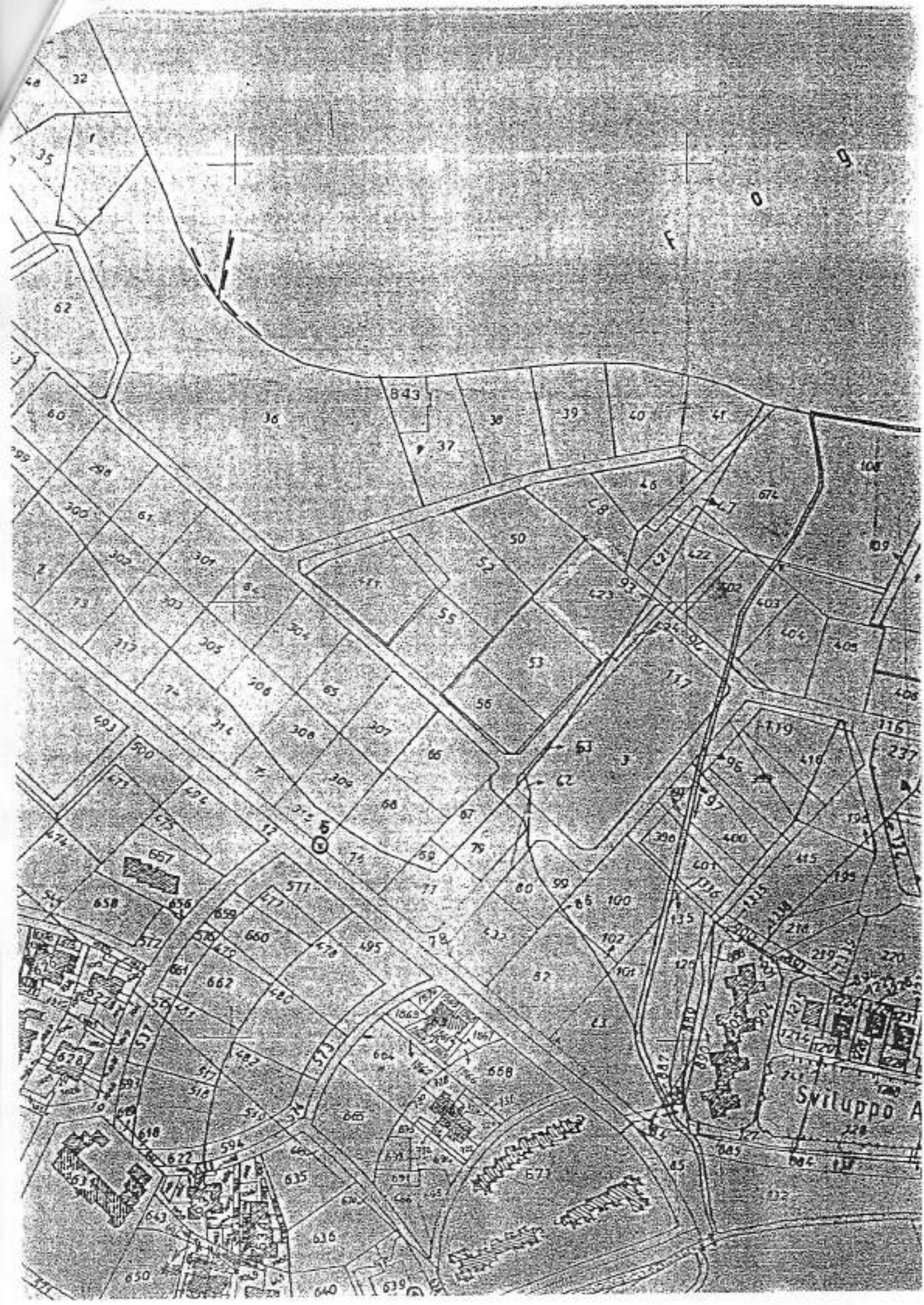
CASE 53

C5.2C

MONTALTO MARINA

B6.1







**COMUNE DI MONTALTO DI CASTRO** PROVINCIA DI VITERBO  
ALLO SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA

COMUNE DI MONTALTO DI CASTRO	
PROT. N. ....	
13.07.09 n°16477	
CATEG. ....	CLASSE .....
ARGOM. ....	UFF. ....

*Piazza G. Matteotti n. 11*

*01014 Montalto di Castro (VT)*

OGGETTO: Osservazione alla Variante al Piano Regolatore Generale  
Riferimento

Variante al Piano Regolatore Generale Delibera n. 40 del 19 maggio 2009.

### Proponenti

Il sottoscritto ZANOBI SALVATORE Nato a VITERBO il 07.09.1940, residente a VITERBO in STRADA SAN CATALDO n° 19, domiciliato a Viterbo in STRADA SAN CATALDO n° 19.

C.A.P. 01100, telefono 3357184894

Codice Fiscale ZNBSVT40P07M082I

Documento identificativo: carta identità elettronica n. 0044216AA1

E

La sottoscritta DEL PINCO ANNA MARIA, nata a Viterbo il 09-05-1944, residente nel comune di Viterbo, provincia di VT, in STRADA SAN CATALDO n. 19 e domiciliata a Viterbo in STRADA SAN CATALDO n° 19 C.A.P. 01100, telefono 3357184894

Codice Fiscale DLPNMR44E49M082M

Documento identificativo: carta identità elettronica n. 0044339AA7



## Localizzazione

Lotto distinto presso il catasto della provincia di Viterbo al Foglio n.75 particella n. 52, situato nel comune di Montalto di Castro (VT) in via delle querce, in località Quartuccio di Marina di Montalto di Castro, VT (ex Palombaro II).

### **CHIEDONO**

a proprio nome, in qualità di Proprietari

### **D'includere**

Il proprio lotto, distinto presso il catasto della provincia di Viterbo al Foglio n.75 particella n. 52, nella zona B6/1, invece di C5.2c, della Variante al Piano Regolatore Generale ed inoltre di includerlo totalmente e non parzialmente.

## Tipo dell'osservazione

Richiesta di modifica della classificazione del lotto distinto presso il catasto della provincia di Viterbo al Foglio n.75 particella n. 52, sito a Montalto di Castro (VT) Marina in Piazzale Della Luna, località Quartuccio (ex Palombaro II) della Variante al Piano Regolatore Generale .

## Motivazioni

- Urbanizzazione / Situazione Area

La Variante Generale al Piano Regolatore Generale, Allegato B, Norme Tecniche Di Attuazione sottozona B ed in particolare la sottozona B6/1 descrive una situazione di area che corrisponde perfettamente con l'area dei gruppo di lotti del foglio 75 n. 50, 52, 53, 55, 56, 423.  
Ci si riferisce alla lottizzazione "Comparto B" terreni in località Palombaro, approvata del 7 Novembre 1984, facente parte del "consorzio Palombaro II".

Il lotto di istinto presso il catasto della provincia di Viterbo al Foglio n.75 particella n. 52, facente parte del "consorzio Palombaro II" e del gruppo di lotti individuati dal foglio 75 n. 50, 52, 53, 55, 56, 423, costituisce insieme agli altri il naturale ampliamento ed estensione della lottizzazione già costruita.

E' bene ricordare che :

L'area dove si trova il lotto in questione è stata in passato urbanizzata: Strade, Luce, Acqua, Fogne.

L'area di cui fa parte il presente lotto, si trova all'interno di un rettangolo di area delimitata su tre lati da strade asfaltate, precisamente Piazza della Luna, Via del bosco e Via delle Querce.

Le strade asfaltate, che delimitano tale area, hanno i nomi e le relative targhe, sono presenti i pali della luce con relative lampade, le fogne e le condutture dell'acqua

Via del bosco delimita la zona edificata, tramite il piano regolatore approvato e facente parte della lottizzazione Palombaro 2nd, ed è la strada che da la possibilità agli abitanti delle case sulla sinistra della strada medesima di poter accedere alle abitazioni, analoga situazione si verifica per via delle Querce.

- Edificabilità

L'indice di edificabilità assegnato all'area è o sarà talmente basso da permettere di costruire una villetta senza minimamente intaccare l'attuale situazione delle querce esistenti e superstiti.

I sottoscritti proprietari del lotto considerato, non avendo avuto la possibilità di costruire nel passato e non avendo la capacità tecnica di coltivare il terreno, ne tantomeno tale attività poteva essere in minima parte redditizia, sono stati costretti a lasciare a se stessi i terreni, che di conseguenza si sono particolarmente deteriorati in particolar modo gli alberi, che si sono seccati e hanno subito i vandalismi di gente di pochi scrupoli il cui interesse è stato solamente quello di procurarsi legna da ardere.

Oggi Giugno 2009 L'area boschiva residua è assolutamente minima; il tutto può essere verificato dalle foto aeree.

- Impegno

I proprietari su menzionati si impegnano, con la presente, a tutelare e mantenere, completamente e nel migliore dei modi gli alberi di alto fusto presenti nel lotto in esame ed aumentare in seguito il loro numero.

Firme

Salvatore Zanobi

Anna Maria Del Pinco

Tecnico

Ing. Giorgio Della Corte

*Giorgio Della Corte*



Data 5.07.2009

Allegato

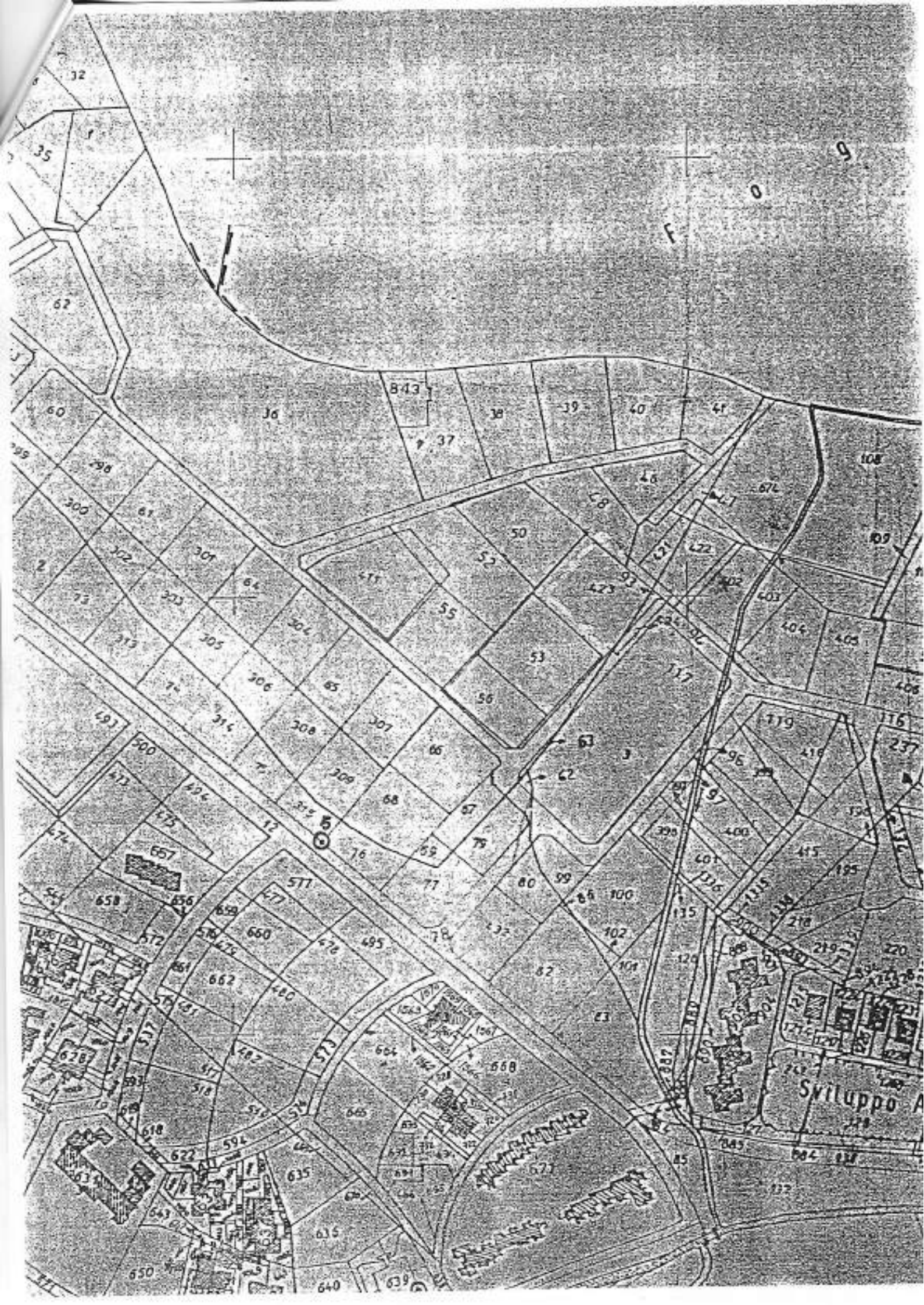
- 1- Stralcio Tavola variante PRG con individuato il lotto in questione;
- 2- Stralcio catastale;
- 3- Copia documenti identità.

C5.2c

MONTALTO MARINA

B6.1





# sales

11  
SI

COMUNE DI MONTALTO DI CASTRO	
PROT. A .....	
17.07.09 "17036	
CATEG.....	CLASSE.....
ARGOM.....	UFF.....

S.p.A. Capitale Sociale Euro 10.000.000 I.V.  
LAVORI EDILI STRADALI MARITTIMI MINERARI DAL 1946  
www.salescostruzioni.it - e-mail: info@salescostruzioni.it

• Sede Legale: ROMA - 00198 VIA NIZZA 11  
TEL. 06 85 46 598 - 06 84 14 336 - FAX 06 85 46 558

• Sede Secondaria: LIVORNO - 57100 VIA PIAN DI ROTA 10  
TEL. 0586 40 41 30

CODICE FISCALE: 01542280580  
REG. IMPRESE ROMA: 01542280580  
PARTITA IVA: 01305081000  
DCLIA - PEA: Roma: n. 401762 - Livorno: n. 10520  
EX REG. SOC.: Trib. Roma: 330870 - Trib. Livorno: 6288

SI

Spett.le **COMUNE DI MONTALTO DI CASTRO**  
**Ufficio Urbanistica e Assetto Territoriale**  
Piazza G. Matteotti, 11  
01014 MONTALTO DI CASTRO (VT)

data Roma, 16.07.2009

LZ/ms n. 220

oggetto **Osservazioni alla Variante di Piano Regolatore Generale Vigente adottata con Deliberazione di Consiglio n.40 del 19-05-2009**

La sottoscritta Società SALES S.p.A. con sede in Roma, via Nizza n.11, avuto riguardo all'approvazione da parte di codesto spettabile Comune della Variante Generale al P.R.G. vigente, avvenuta con Delibera Consiliare n.40 del 19.05.2009, con la presente formula le seguenti osservazioni.

**Norme Tecniche di Attuazione**

**Art16 - ZONA F - ATTREZZATURE ED IMPIANTI DI INTERESSE GENERALE PUBBLICI E PRIVATI**

...Omissis...

**SOTTOZONA SPT - SERVIZI PORTUALI TURISTICI**

*Riguarda le aree interessate dalle attrezzature relative al futuro porto turistico che assume, per la sua attuazione, i parametri tecnici del predisposto progetto.*

**OSSERVAZIONI:**

La descrizione della *sottozona SPT - Servizi portuali turistici* parla di "futuro porto turistico" e "predisposto progetto" facendo riferimento, come indicato nella TAV.4.2., al porto previsto dal PTPG (Tav.4.1.2 - mobilità).

Essendo stata definita nella TAV.4.2. una sottozona per attrezzature portuali turistiche, si ritiene incongrua tale definizione, essendo dei SERVIZI non identificabili in un porto turistico. Si ritiene pertanto che la specifica della sottozona SPT possa essere riformulata nel seguente modo:

**SOTTOZONA SPT - SERVIZI PORTUALI TURISTICI**

Riguarda le aree interessate dalle attrezzature (cantieristica a secco, nautica minore e dry stock storage) complementari al futuro porto turistico da realizzarsi nelle adiacenti aree APT.



Unità Locali: GECINA (LI) S. PIETRO IN PALAZZI tel. 0586.860175 - fax 0586.680311 - CAMPIGLIA MARITTIMA (LI) Monte Valerio: Ufficio vendite tel. 0565.838549 - fax 0565.838535 - Ufficio tecnico tel. 0565.846422 (42) - fax 0565.846821 - ISOLA D'ELBA (LI) Colle Piccio: Ufficio vendite tel. 0565.915034 - Ufficio tecnico tel. 0565.930441 - fax 0565.917302 - SCARLINO (GR) tel. 0568.36065 - MONTALTO DI CASTRO (VT) tel. 0768.89233 - SETTEBAGNI (ROMA) tel. 06.8889714

Handwritten signature or initials.

Manca inoltre completamente la norma tecnica attinente alla *sottozona APT- Attrezzature Portuali Turistiche* indicata ed identificata nell'elaborato TAV.4.2. c.

La sottozona dovrebbe essere destinata alla realizzazione di infrastrutture portuali; sarebbe pertanto corretto definire la zona come:

sottozona IPT – Infrastrutture Portuali Turistiche con la seguente norma attuativa:

#### SOTTOZONA IPT – INFRASTRUTTURE PORTUALI TURISTICHE

Riguarda le aree interessate dalla realizzazione di infrastrutture portuali turistiche atte alla definizione di un nuovo polo di servizi dedicati alla nautica da diporto ed alle connesse attività a destinazione produttiva (cantieristica, rimessaggio), commerciale, residenziale e turistico ricettive. In particolare dovranno anche trovare ubicazione la sistemazione della flotta peschereccia esistente e la realizzazione di un attracco passeggeri per la "metropolitana del mare".

Con osservanza.

SALES spa  




# sales

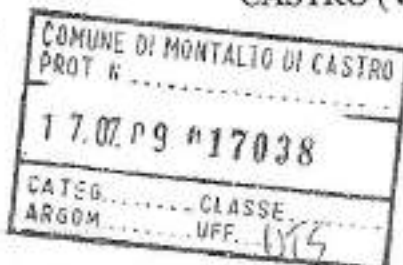
S.p.A. Capitale Sociale Euro 10.000.000 i.v.  
LAVORI EDILI STRADALI MARITTIMI MINERARI DAL 1946  
www.salescostruzioni.it - e-mail: info@salescostruzioni.it

\* SEDE LEGALE: ROMA - 00198 VIA NIZZA 11  
TEL. 06 85 46 598 - 06 84 14 336 - FAX 06 85 46 558

\* SEDE SECONDARIA: LIVORNO - 57100 VIA PIAN DI ROTA 10  
TEL. 0586 40 41 30

CODICE FISCALE: 01542290989  
REG. IMPRESA ROMA: 01542290989  
PARTITA IVA: 01005001000  
COD. ABB. REA: Roma n. 401782 - Livorno n. 10572  
ISCRIZIONE REG. SOC: Trib. Roma: 330875 - Trib. Livorno: 6289

13 (51/P)  
Spett.le COMUNE DI  
MONTALTO DI CASTRO  
Ufficio Urbanistica  
e Assetto territoriale  
Piazza G. Matteotti, 11  
01014 MONTALTO DI  
CASTRO (VT)



data Roma 16.07.2009

ref. LZ/Ag n. 281

oggetto Osservazioni alla Variante di Piano Regolatore Generale Vigente  
adottata con Deliberazione di Consiglio n.40 del 19.05.2009

La sottoscritta Società SALES S.p.A. con sede in Roma, via Nizza n.11, avuto riguardo all'approvazione da parte di codesto spettabile Comune della Variante Generale al P.R.G. vigente, avvenuta con Delibera Consigliare n.40 del 19.05.2009, allega alla presente delle osservazioni per quanto concerne l'area sita in Comune di Montalto di Castro, in loc. "Pietra Massa" al foglio 32 partt.: 2p,3,5,8,12,13,14,21p,52,53,91,92,93p,94p e foglio 21 partt.:29,42,46,50,63, 65,66,68,69,71,72,169,298 e individuabile sulla Carta Tecnica Regionale, fogli n. 343160, 353040.

Distinti saluti.

SALES spa  
Via Nizza, 11  
00198 ROMA



Unità Locali: CECINA (LI) S. PIETRO IN PALAZZI tel. 0586.860175 - fax 0586.860175 - CAMPIGLIA MARITTIMA (LI) Monte Valano: Ufficio vendite tel. 0565.836849 - fax 0565.856535 - Ufficio tecnica tel. 0565.846422 442) - fax 0565.846821 - ISOLA D'ELBA (LI) Colle Racciu: Ufficio vendite tel. 0565.915034 - Ufficio tecnica tel. 0565.930441 - fax 0565.917302 - SCARLINO (GR) tel. 0565.35065 - MONTALTO DI CASTRO (VT) tel. 0766.89235 - SETTEBAGNI (ROMA) tel. 06.8829714



COMUNE DI MONTALTO DI CASTRO	
PROT. N. ....	
n. 5.08.09 n. 18454	
CATEG. ....	CLASSE .....
ARGOM. ....	UFF. ....

Spett.le COMUNE DI  
MONTALTO DI CASTRO  
Ufficio Urbanistica  
e Assetto territoriale  
Piazza G. Matteotti, 11  
01014 MONTALTO DI  
CASTRO (VT)

**Osservazioni alla Variante di Piano Regolatore Generale Vigente  
adottata con Deliberazione di Consiglio n.40 del 19.05.2009**

La sottoscritta Società SALES S.p.A. con sede in Roma, via Nizza n.11, avuto riguardo all'approvazione da parte di codesto rispettabile Comune della Variante Generale al P.R.G. vigente, avvenuta con Delibera Consiliare n.40 del 19.05.2009, per quanto concerne l'area sita in Comune di Montalto di Castro, in loc. "Pietra Massa" al foglio 32 partt.: 2p,3,5,8,12,13,14,21p,52,53,91,92,93p,94p e foglio 21 partt.:29,42,46,50,63, 65,66,68,69,71,72,169,298 e individuabile sulla Carta Tecnica Regionale, fogli n. 343160, 353040, muove allo stesso le osservazioni di seguito riportate.

Rif. TAV. 7 - "ambiti di cava" è stata riportata un'errata rappresentazione cartografica della realtà estrattiva nella zona "Pietramassa - Campomorto" per i seguenti motivi:

- Esiste una forte difformità grafica tra la realtà estrattiva e l'individuazione cartografica;
- sono state erroneamente inserite aree potenzialmente non vocate e prive di qualunque interesse estrattivo;
- sono state inserite aree ormai esaurite da anni e ripristinate, che pertanto hanno perso rilevanza estrattiva;

Al contrario di quanto sopra sono state trascurate aree contigue e geologicamente vocate con evidenti danni socio economici, in particolare:

- sono aree mineralogicamente simili a quelle attualmente in coltivazione;
- sono presenti gli stessi vincoli urbanistici di protezione;
- la continuità estrattiva avrebbe notevoli risvolti in termini di impatto ambientale in quanto rappresenterebbe un naturale proseguo delle lavorazioni in atto ormai da oltre mezzo secolo e contemporaneamente una minimizzazione dell'impatto degli stessi impianti e strutture esistenti che garantiscono occupazione.

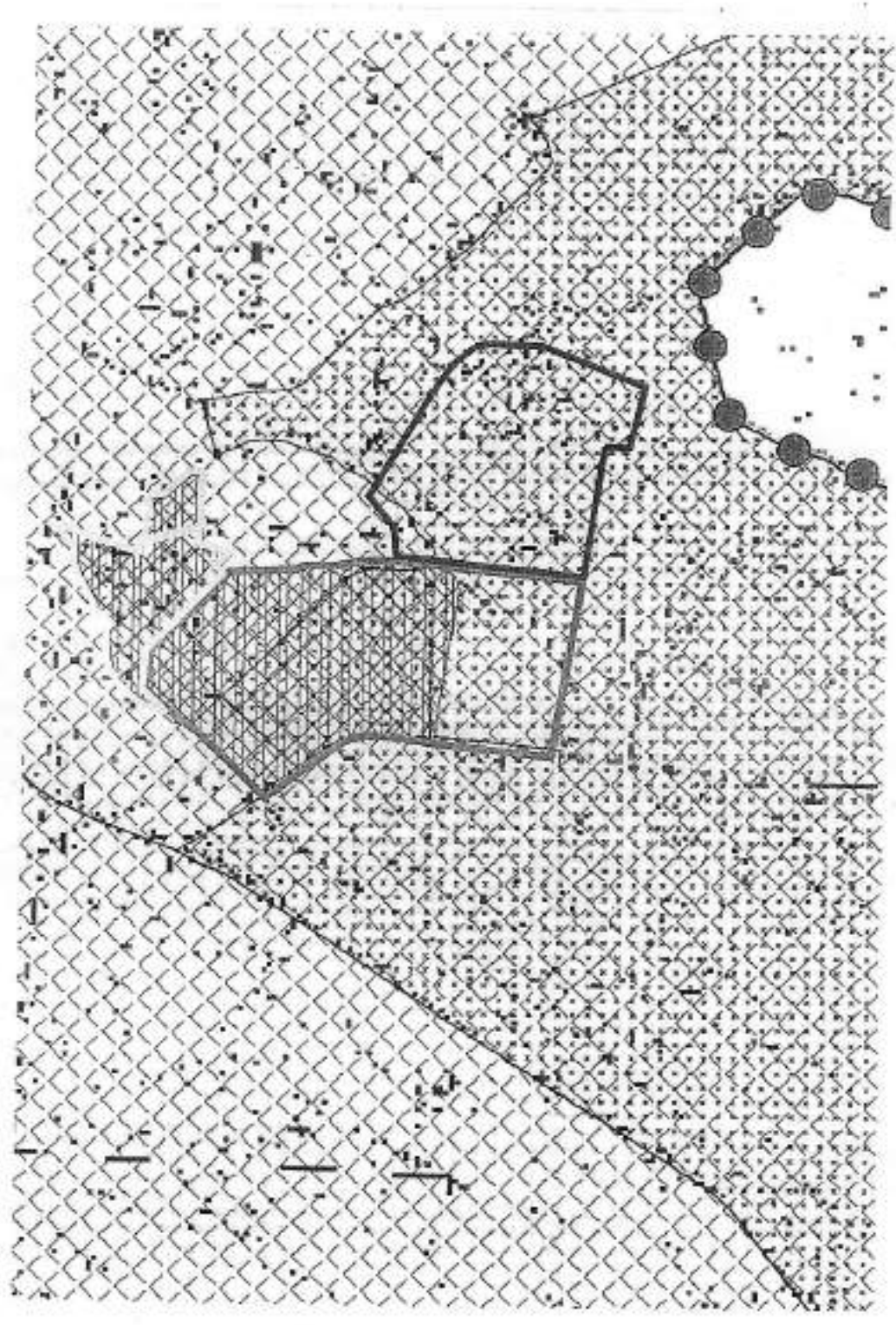
Alla luce di quanto sopra esposto si chiede l'esclusione dall'area degli ambiti di cava delle seguenti particelle:

Foglio 32 particelle 21,22,23,5,4,91,92,93,94,97,

E l'inclusione delle seguenti particelle:

Foglio 21 particelle 169,50 e Foglio 32 particelle 52/p e 53

# TAV. 8B ZONE D 6 Ambiti di cava



**Legenda:**



**discordanza grafica  
delimitazione cava**

**area esaurita**



**area vocata  
da ampliare**

**area non vocata**



14 (S/P)



Lega Italiana  
Protezione Uccelli  
Associazione  
per la conservazione  
della Natura



COMUNE DI MONTALTO DI CASTRO	
PROT. N. ....	
17.07.09 n°17037	
CATEG. ....	CLASSE .....
ARGOM. ....	UFF. UTS



AL SINDACO DEL COMUNE DI MONTALTO DI CASTRO  
OGGETTO: OSSERVAZIONE ALLA VARIANTE DEL PIANO REGOLATORE  
GENERALE DELIBERA N. 40 DEL 19.05.2009

Le Associazioni Ambientaliste in intestazione osservano:

#### VALUTAZIONI GENERALI

la variante al P.R.G. appare non condivisibile nella sua impostazione, in quanto espressamente finalizzata al raggiungimento di obiettivi strategici che si pongono in contrasto con le esigenze di tutela del territorio e dei suoi valori paesaggistici, naturali ed archeologici, nonché di salvaguardia delle attività agricole caratterizzanti.

La stima del fabbisogno sia di abitazioni che di nuove costruzioni a destinazione produttiva, commerciale e turistica è evidentemente sovradimensionata, superando di gran lunga i parametri usuali (abitanti insediabili nel decennio + 47% rispetto agli attuali, nella riconosciuta inesistenza di un fabbisogno pregresso per coabitazione o sovraffollamento!) ed estremamente superficiale, in quanto mancano ogni seria analisi degli andamenti demografici prevedibili, ogni credibile individuazione degli obiettivi di sviluppo delle attività economiche (le nuove residenze turistiche ammontano al 50% del totale previsto per tutte le altre esigenze, in una situazione nella quale anche in agosto ormai da alcuni anni molte seconde case rimangono vuote e sfitte, mentre la campagna è cosparsa di rustici frettolosamente tamponati e coperti, ma mai completati, in attesa di acquirenti) e ogni valutazione della compatibilità degli stessi con un armonioso assetto del territorio.

Si propugna uno sviluppo fondato sulla "ripresa dell'attività edilizia" (in realtà anche troppo frenetica) e sullo sfruttamento della c.d. "Risorsa Mare" - essenzialmente in senso turistico - senza formulare alcuna analisi delle diverse componenti della domanda e dell'offerta (turismo balneare giornaliero, proprietari di seconde case, locazioni stagionali, agriturismo, alberghi, residence, campeggi) e del differente impatto che ciascuna di esse può avere sul consumo di territorio e sull'assetto socio-economico della comunità; pur prendendo atto, almeno formalmente, dei vincoli



imposti dai Piani sovraordinati, non si tengono in alcun conto l'alto valore naturalistico delle residue porzioni di costa ancora non edificate e l'esigenza prioritaria di conservare i caratteri fisici e culturali del territorio agricolo, sia costiero che collinare, anche al fine di mantenerne nel tempo la capacità attrattiva e di favorire la diversificazione e destagionalizzare delle attività turistiche.

L'affermata vocazione turistica del territorio viene, peraltro, contraddetta dalla previsione di impianti produttivi, non solo artigianali, ma anche industriali di dimensioni ed impatto decisamente rilevante, irrazionalmente sparsi sul territorio comunale ed anche nelle zone agricole di pregio.

In particolare, e premesso che tratteremo prevalentemente delle questioni relative al territorio della frazione di Pescia Romana, **appaiono del tutto inaccettabili le seguenti scelte:**

#### **TERRITORIO AGRICOLO**

1. gravissima appare la previsione di una **ulteriore riduzione del lotto minimo edificabile nelle zone agricole non sottoposte a vincolo paesaggistico (3 ha per le zone E3 "agricole speciali", 2 ha per le zone E2 "agricole normali", ed addirittura 1 ha per le zone E1 "agricole marginali")**, in contrasto con gli obiettivi e le indicazioni del P.T.P.R. (che comunque prevede superfici minime di 10, 5 ovvero 3 ha, quest'ultima esclusivamente nelle zone classificate come "zona agricola di continuità" perché contigue ai centri abitati e già interessate da fenomeni di frammentazione fondiaria), e l'assenza di ogni disposizione intesa a garantire l'effettiva destinazione a servizio dell'azienda agricola delle nuove costruzioni e ad evitare il frazionamento fondiario (non serve, infatti, prevedere che l'azienda non possa essere frazionata dopo l'edificazione, se il lotto minimo è così ridotto).

E', vice versa, assolutamente necessario commisurare il lotto minimo a superfici fondiarie idonee all'effettivo esercizio dell'attività di coltivazione su tutto il territorio agricolo (a titolo indicativo, non meno di dieci ettari per le aziende di nuova costituzione e l'intera originaria superficie del podere per quelle già esistenti), subordinando la possibilità di nuova edificazione alla dimostrazione di tale effettivo esercizio e della assoluta necessità dei nuovi manufatti per le esigenze di coltivazione del fondo, onde arginare il gravissimo degrado già in corso, che sta trasformando l'intero territorio comunale in una lottizzazione a bassa densità, distruggendo progressivamente sia le sue caratteristiche fisiche che la sua identità socio - culturale, in quanto contribuisce a rendere economicamente insostenibile la prosecuzione dell'attività imprenditoriale agricola, premiando invece la realizzazione speculativa della rendita fondiaria;

2. non può ritenersi giustificata la conferma delle varianti di destinazione già deliberate, relative alle superfici già interessate dai progetti presentati nel quadro del Contratto d'Area, ma non approvati perché ritenuti non compatibili; ciò, in quanto la conferma della variante di destinazione potrebbe consentire la realizzazione di interventi altrettanto devastanti di quelli non approvati, senza neppure i vincoli derivanti dalla necessità di rispettare i requisiti previsti dal Contratto d'Area in termini di investimento ed occupazione.

#### **ZONA LITORANEA DI PESCIA ROMANA**

3. Più in particolare, con riferimento alle **aree a valle della linea ferroviaria, già soggette a vincolo paesaggistico**, ed ora individuate dal P.T.P.R. come "zona naturale agricola" e/o "zona agricola di pregio":

- A. è assolutamente da revocare la variante relativa alla zona boscata compresa fra i due comparti della lottizzazione di Costa Selvaggia (a suo



tempo autorizzata in deroga in zona soggetta a vincolo ex lege), area che deve, invece, essere assoggettata a strettissima tutela, insieme con tutta l'area circostante, per tutti i motivi di cui ai punti che seguono;

- B. **non è accettabile la previsione di un aumento della superficie delle aree destinate a campeggio**, totalmente in contrasto con le disposizioni e gli obiettivi del Piano Regionale. Quelle già esistenti, infatti, sono il massimo che la zona può sopportare e non devono assolutamente essere incrementate, anche in considerazione dell'eccessivo affollamento che già si registra sull'arenile nei fine settimana dei mesi estivi e della conseguente dequalificazione dell'offerta turistica, a prescindere dai gravissimi danni ambientali che tale situazione comporta per l'integrità del cordone dunale e la erosione del litorale sabbioso;
- C. del pari **non è accettabile la previsione di nuova viabilità parallela alla costa ed a breve distanza dalla stessa**, che dalla Strada delle Graticciare dovrebbe attraversare, lungo il tracciato della stradina sterrata interpodereale denominata Longarina ed oltre, fino a raggiungere ed incrociare la strada di accesso a Marina di Pescia, l'area sopra descritta, con il discutibile obiettivo di collegare fra di loro le strade perpendicolari alla costa che già consentono l'accesso al litorale. Infatti, non vi è alcuna necessità di assicurare un collegamento trasversale parallelo alla costa ulteriore rispetto alla viabilità esistente, in contrasto con tutti i principi di buona pratica urbanistica e di tutela degli ambienti costieri che, anzi, raccomandano di evitare la creazione di linee di antropizzazione parallele alle coste e di circoscrivere i punti di accesso. Anche il Piano Provinciale della Mobilità, al quale è fatto riferimento, localizza tale collegamento trasversale in posizione molto più interna, in prosecuzione della S.P. del Chiarone e in adiacenza alla linea ferroviaria - soluzione sempre discutibile, ma meno dannosa di quella prevista nella Variante osservata.

Le previsioni ora discusse dimostrano che, evidentemente, l'Amministrazione Comunale non ha ancora percepito e recepito la straordinaria importanza naturale, culturale e paesaggistica della zona litoranea settentrionale del territorio amministrato, la quale, nonostante le ferite rappresentate dalla lottizzazione di Costa Selvaggia e da alcune recentissime nuove costruzioni purtroppo autorizzate prima della pubblicazione del P.T.P.R. lungo la già menzionata stradina sterrata interpodereale denominata Longarina, nonché, ovviamente, dalla presenza della Centrale Enel, costituisce ancora un eccezionale continuum con la fascia costiera, pressoché intatta, del confinante Comune di Capalbio a Ovest e con il fronte costiero della Tenuta Guglielmi che si estende ad Est della Centrale Enel "Alessandro Volta" fino alla foce del Fiora. Essa presenta, infatti, un cordone dunale relativamente ben conservato, un piccolo, ma pregevole e rarissimo esempio di bosco costiero mediterraneo e mantiene, altresì, il tipico retrostante ambiente di campi soggetti a periodici allagamenti, con presenza di pozze temporanee, giuncheti e canneti, ed il relativo popolamento faunistico.

Questa zona deve essere protetta in modo rigorosissimo, come del resto dispone il P.T.P.R. e come impone la presenza di ben 2 S.I.C. (sono tali sia il litorale che il fondo marino antistante), di una Z.P.S. e di un vincolo paesaggistico.

Pertanto:

- l'accesso al mare dei bagnanti deve continuare ad avvenire mediante le esistenti strade perpendicolari alla costa, da assoggettare eventualmente ad opportuna riqualificazione, e da dotare di aree per il parcheggio ad uso

stagionale (prive, quindi, di strutture fisse ed a fondo naturale), opportunamente distanziate dalla zona dunale, nonché, auspicabilmente, di un servizio navetta e/o di una pista ciclabile di collegamento con il centro abitato (Piazza delle Contrade);

- dovrebbero essere assolutamente vietati il transito con mezzi a motore, eccettuati i veicoli diretti all'interno delle proprietà private, sulla strada sterrata che costeggia il bosco fra le località Casalaccio e Marina di Pescia e l'accesso carrabile alla Foce del Tafone;
- la zona della Foce del Tafone dove, a seguito di una alluvione, si è formata e permane una piccola zona umida, con frequente presenza di avifauna acquatica, dovrebbe essere opportunamente riqualficata inibendo, appunto, l'accesso ai veicoli e rinaturalizzando il cordone dunale, che attualmente è ridotto ad una spianata polverosa per il continuo transito e sosta di auto e campers. E' assolutamente urgente, inoltre, procedere all'effettivo abbattimento delle numerosissime baracche e costruzioni abusive, più o meno precarie, sorte lungo la riva del fiume.

#### ABITATO DI PESCIA ROMANA

4. si osserva, inoltre, la mancata previsione di un'adeguata tutela dei caratteri tipici e peculiari dell'abitato di Pescia Romana, dove solo l'isolato al centro del Borgo Vecchio è classificato come zona A e tutte le aree ancora libere sono individuate come zona di espansione, mentre **dovrebbero essere sottoposti a tutela anche il Borgo Nuovo e gli altri "segni" identitari costituiti dal gruppo di silos e capannoni a capriate situati fra il Borgo Nuovo e il Borgo Vecchio** e, in generale, tutti gli edifici espressione dell'architettura rurale tradizionale antecedenti alla Riforma Agraria, presenti nell'abitato e nelle immediate vicinanze, intorno ai quali dovrebbe essere mantenuta un'ampia fascia a verde per non snaturare il contesto di tali edifici.

#### PORTO ALLA FOCE DEL FIORA

5. Altra previsione estremamente pericolosa è rappresentata dalla conferma del **porto alla Foce del Fiora, per il quale è stata recentemente presentata una domanda di concessione, che coinvolgerebbe non più la riva sinistra del fiume, bensì un vasto tratto di arenile a destra della foce e comporterebbe addirittura la realizzazione di un molo e di una diga foranea a mare.** Come è già stato già osservato nel dossier su i Porti del Lazio di Legambiente del 2006, si tratta di un intervento ad alto rischio ambientale. "Il problema di maggior rilievo è quello delle interazioni tra le strutture portuali e le dinamiche fluviali e costiere (...) con un elevato valore naturalistico dell'area. Fatti non secondari, vista la dinamica che vede perdere in diversi casi ampi spazi dalle spiagge del Lazio di anno in anno, in cui un porto rischierebbe di creare serie interferenze con l'evoluzione idrografica del fiume, con il trasporto solido fluviale e costiero".

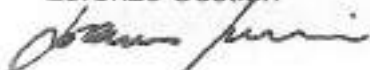
La realizzazione di un porto turistico alle foci del Fiora è assolutamente inaccettabile per ragioni di sicurezza idraulica, stante il regime torrentizio del corso d'acqua, per le negative conseguenze sul regime delle correnti e la stabilità del litorale sabbioso, con inevitabile aumento dell'erosione, dovuto alla diminuzione dei naturali depositi portati dal fiume, per l'**incompatibilità con il P.U.A., che esclude il rilascio di qualsiasi concessione nella zona di litorale compresa fra la foce del Tafone e la foce del Fiora, destinata ad oasi naturale "di fatto",** per l'inevitabile peggioramento della qualità delle acque e per l'inquinamento dell'aria ed il rumore, che verrebbero causati da un aumentato traffico di barche a motore lungo tutta la costa.

Sebbene essa sia prevista dalle Linee guida del piano della mobilità della Regione Lazio (approvato con delibera dalla Giunta Regionale il 23 febbraio 2006, ma che ha semplicemente "copiato e incollato" quanto già previsto dal vecchio aggiornamento del piano porti del 1998, atto assolutamente sovradimensionato e che dovrebbe

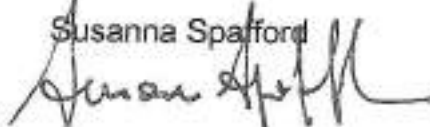
essere profondamente rivisto alla luce dell'aggravarsi dei problemi di erosione delle coste della Regione), si ritiene che il Comune non possa, nell'inseguimento di una insostenibile ed ormai superato modello di sviluppo economico come intensificazione dello sfruttamento delle risorse naturali non riproducibili del territorio, dare seguito ad un progetto che appare senz'altro devastante non solo per l'area nella quale verrebbe realizzato, ma per l'equilibrio geologico ed ecologico di tutta la costa.

per  
COMITATO TERRA DI MAREMMA - ASSOCIAZIONE AMBIENTALISTA PER LA  
DIFESA DEL TERRITORIO  
[terradimaremma@alice.it](mailto:terradimaremma@alice.it)  
Telefono & fax : 0564 898856  
via Valmarina 24  
58011 Capalbio (GR)

Lorenzo Sestieri

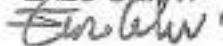


Susanna Spafford



per  
LIPU SEZIONE DI VITERBO  
[lipuviterbo@yahoo.it](mailto:lipuviterbo@yahoo.it)  
telefono 3332932811  
Strada Teverina 13  
01100 Viterbo

Enzo Calvi



per  
LEGAMBIENTE CIRCOLO DI VITERBO

  
Pieranna Falasca

15  
51

Comune di Montalto di Castro - Ufficio Urbanistica  
**PIANO REGOLATORE GENERALE**  
**Variante al P.R.G.**

Adottata con delibera di Consiglio Comunale n. 40 del 19 Maggio 2009

**RICHIESTA OSSERVAZIONI AL P.R.G.**

tipologia :

- |  |                          |                                      |                                     |
|--|--------------------------|--------------------------------------|-------------------------------------|
| ▪ diversa destinazione zone residenziali A | <input type="checkbox"/> | ▪ diversa destinazione zone E        | <input checked="" type="checkbox"/> |
| ▪ diversa destinazione zone residenziali B | <input type="checkbox"/> | ▪ diversa destinazione zone S        | <input type="checkbox"/>            |
| ▪ diversa destinazione zone residenziali C | <input type="checkbox"/> | ▪ Servizi ed infrastrutture          | <input type="checkbox"/>            |
| ▪ diversa destinazione zone D              | <input type="checkbox"/> | ▪ Osservazioni di carattere generale | <input type="checkbox"/>            |
| ▪ diversa destinazione zone F              | <input type="checkbox"/> | ▪ Errori c/o omissioni               | <input type="checkbox"/>            |
|  |                          | ▪ Altro                              | <input type="checkbox"/>            |

Montalto di Castro, li 16/07/2009

Al sig. Sindaco del Comune di Montalto di Castro

Il sottoscritto **GIANNARINI MASSIMO**

nato a Montefiascone il 25/02/1961

residente in, Montalto di Castro, Pescia Romana, Via dei Tigli n° 4

in qualità di **ESERCENTE ATTIVITA COMMERCIALE**

COMUNE DI MONTALTO DI CASTRO	
PROT. N. ....	
2 0 0 7 0 9 #17066	
CATEG. ....	CLASSE
ARGOM. ....	UFF. .... UTS

*premesse*

che l'area sita in Pescia Romana, Loc. Magazzini snc

Foglio 25, particelle 151 e 187

è stata classificata nella tav. 8B1

come **ZONA E 2 AGRICOLA**

**PROPONE OSSERVAZIONE**

al PRG - Parte Strutturale, adottata con delibera di Consiglio Comunale n. 40 DEL 19/05/2009, per i seguenti motivi:

Sull'area in oggetto è esistente una attività di rivendita materiali edili da parte della Soc. Edilgiannarini S.A.S., l'immobile esistente, originariamente concesso come magazzino agricolo è stato successivamente oggetto di richiesta di condono edilizio ai sensi della legge regionale 12/2004 e per tale variazione è stato rilasciato PDC in



sanatoria n° 192 del 23/08/2007, e l'intera area è utilizzata per il deposito e la vendita di materiali edili.

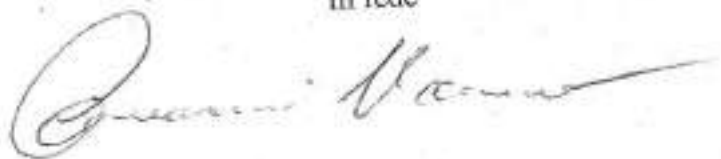
Ciò premesso;

*chiede*

che tale area venga inserita nel PRG adottato come ZONA COMMERCIALE D3 con la possibilità di incrementare l'attuale edificazione per consentire lo sviluppo di tale attività.

Distinti saluti

In fede

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Giovanni V. ...", written in a cursive style.

Allegati:

- Planimetria catastale dell'area;
- Copia PDC in sanatoria rilasciato;
- Stralcio CTR con indicazione della zona in oggetto ;
- Stralcio previsione di PRG attuale ;
- Stralcio indicazioni di PRG di cui alle presenti osservazioni;



**COMUNE DI  
MONTALTO DI CASTRO  
PROVINCIA DI VITERBO**

**VARIANTE GENERALE  
AL PIANO  
REGOLATORE GENERALE**

Committente :		COMUNE DI MONTALTO DI CASTRO Piazza Giacomo Matteotti, 11 01014 Montalto di Castro - Viterbo		Timbro
Progettisti :		Arch. Orazio Campo Arch. Lorenzo Pasquarelli  Via F. Denza, 13 00197 - Roma Tel. 068075053 - Fax 068075722		Timbro
Gruppo di lavoro: Responsabile Arch. Lorenzo Pasquarelli		<b>TAV. 8B1/8B2</b>		
Data	Aggiornamento	Scala: 1:5.000	Data: 04 - 2009	<b>TAVOLA DI PROGETTO ZONIZZAZIONE FRAZ. PESCIA ROMANA MARINA DI PESCIA ROMANA</b>
		Progetto: RIF.06_008	File: TAV. 8B 1-2	
Data	Aggiornamento	Disegnatore:		

## ZONE E - Aree agricole



ZONE E2 - Agricola



ZONE E4 - Agricola vincolata

## ZONE F - Attrezzature ed impianti di interesse generale pubblici e privati



ZONE F1 - Servizi generali pubblici



ZONE F2 - Servizi generali privati



ZONE F3 - Impianti tecnologici



ZONE F4 - Complessi ricettivi campeggistici



FV - Impianti fotovoltaici



SPT - SERVIZI PORTUALI TURISTICI  
COME DA P.T.P.G. APPROVATO  
TAV. 4.1.2 : MOBILITA' (PROPOSTE)

## ZONE G - Verde pubblico e privato



ZONE G1a - Parchi e giardini pubblici



ZONE G1b - Verde pubblico sportivo



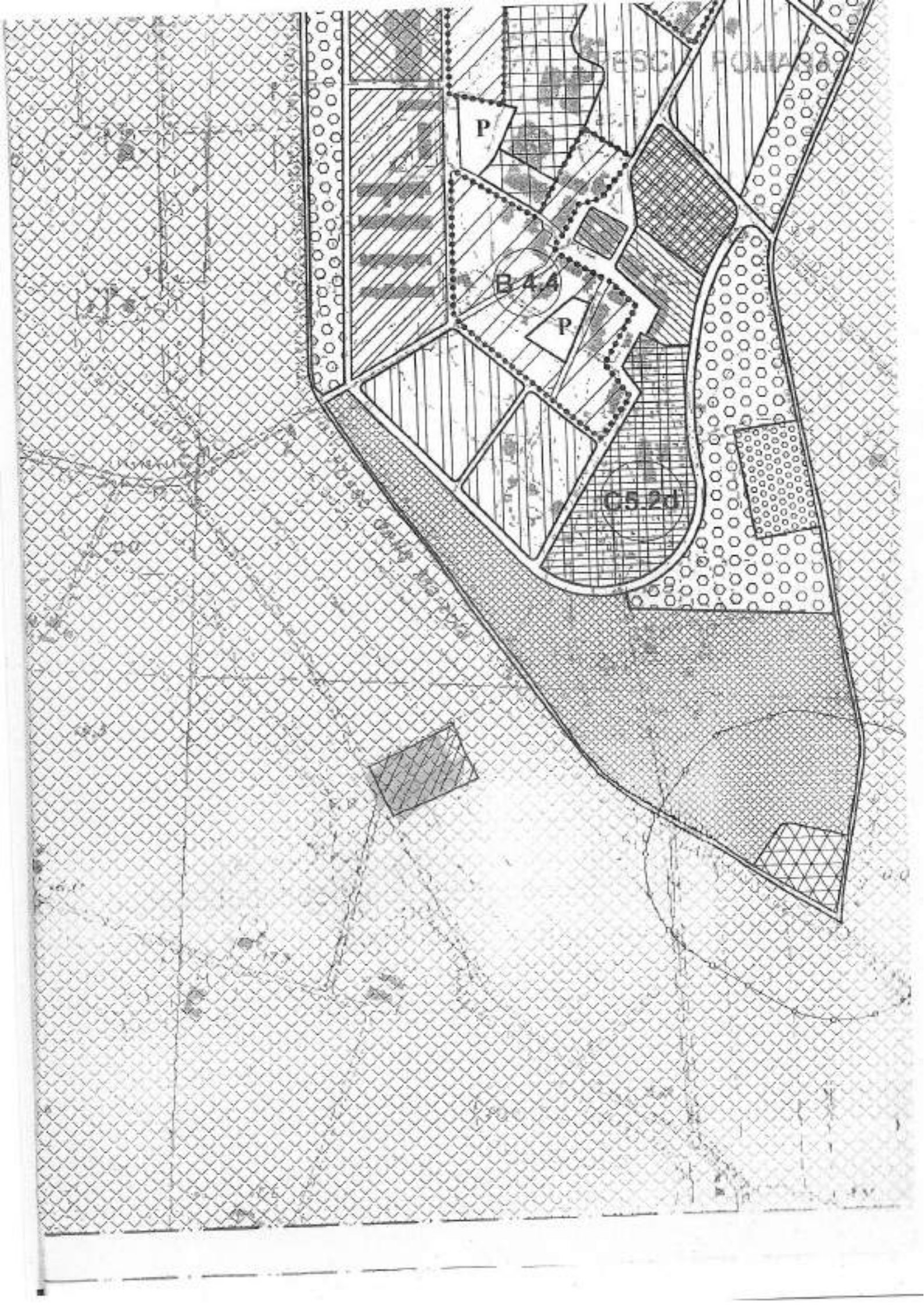
ZONE G2 - Verde privato



ZONE G3 - Verde privato vincolato



ZONE G4 - Verde per arredo urbano







**COMUNE DI MONTALTO DI CASTRO**

(Provincia di Viterbo)

*Servizio Urbanistica - Assetto del Territorio*



Ente S. Cesare Aniene  
Certificato ISO 14001:2004  
Nr 50 100 6446

Permesso di costruire n. COND / 192 / 2007

Riferimento n. S - 192 - 2004

**PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA**

**per definizione illeciti edilizi**

(Legge 24/11/2003, n. 326 e L.R. 08/11/2004, n. 12)

**IL RESPONSABILE SERVIZIO URBANISTICA**

**VISTA** la domanda presentata in data 31-03-2004 presentata dal Sig. **GIANNARINI MASSIMO** nato a **MONTEFIASCONE (VT)** il 25-02-1961 residente **VIA DEI TIGLI N. 4 - PESCIA ROMANA - MONTALTO DI CASTRO - C.F. GNNMSM61B25F499D** intesa ad ottenere la sanatoria per le seguenti opere abusive: **CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DA MAGAZZINO A DEPOSITO COMMERCIALE** eseguite in **LOC. MAGAZZINI - PESCIA ROMANA - MONTALTO DI CASTRO**, sull'immobile distinto in Catasto: foglio 25, particella 153;

**VISTO** il parere favorevole del Tecnico istruttore della pratica contenente la verifica della sussistenza dei presupposti per la concessione del titolo abilitativo in sanatoria, nonché l'assenza delle cause ostative previste dall'art. 3 della L.R. 12/2004;

**ACCERTATO** che sono stati regolarmente effettuati i pagamenti relativi agli oneri concessori e delle somme dovute a titolo di oblazione;

**VISTA** la legge 326/2003, nonché la L.R. 12/2004, salvi ed impregiudicati i diritti di terzi;

**RILASCIA**

Al sig. **GIANNARINI MASSIMO** nato a **MONTEFIASCONE (VT)** il 25-02-1961 residente **VIA DEI TIGLI N. 4 - PESCIA ROMANA - MONTALTO DI CASTRO (VT) C.F. GNNMSM61B25F499D** il permesso di costruire in sanatoria per le opere sopra descritte secondo gli elaborati grafici che, allegati alla presente, ne fanno parte integrante.

MONTALTO DI CASTRO, 23-08-2007

IL RESPONSABILE SERVIZIO URBANISTICA

*(Geom. Mariarita Pallotti)*

*Romina Joubert*

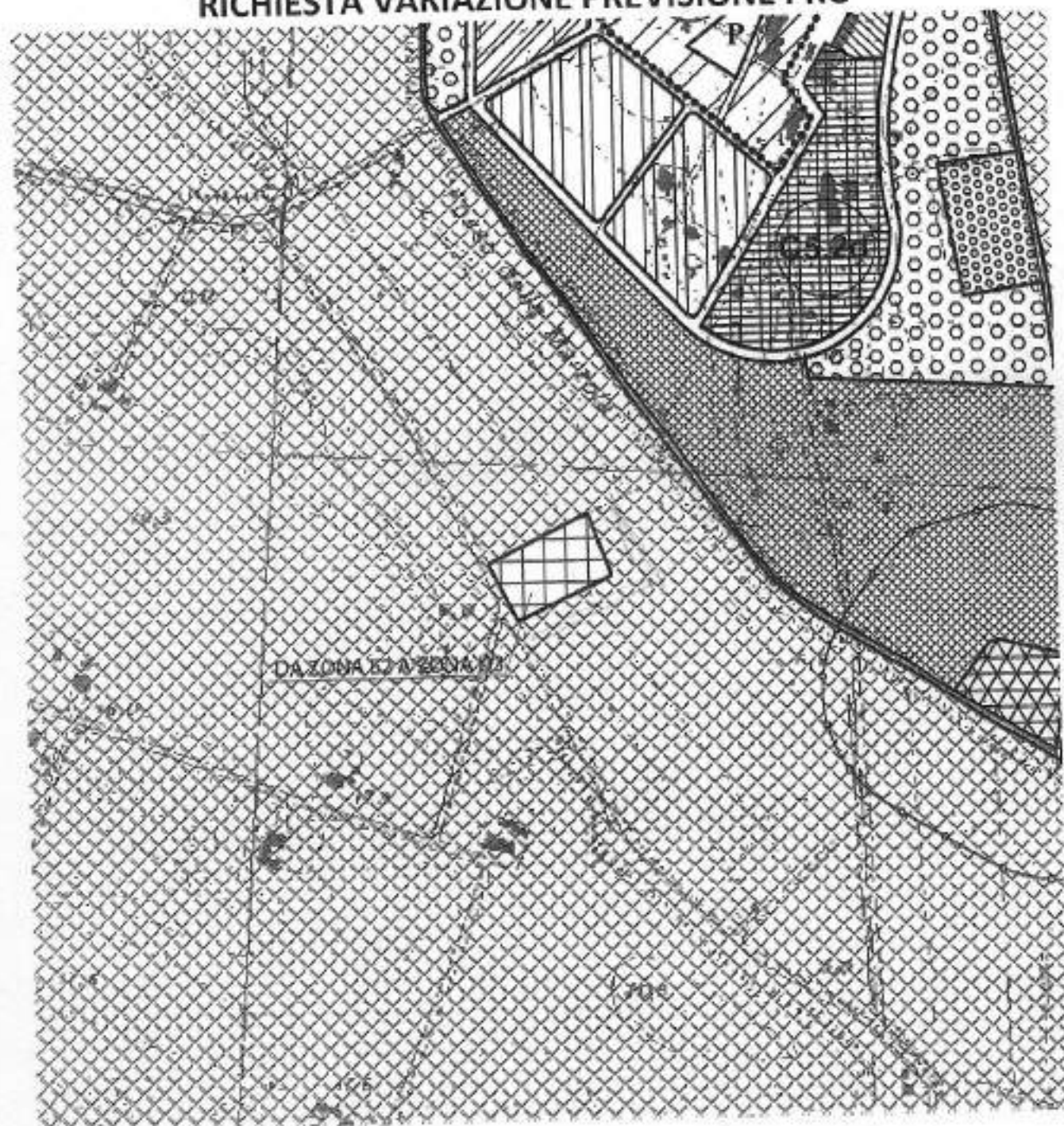


# COMUNE DI MONTALTO DI CASTRO

OSSERVAZIONI AL PRG DELIBERA 40 DEL 19/05/2009

**GIANNARINI MASSIMO**

## **RICHIESTA VARIAZIONE PREVISIONE PRG**



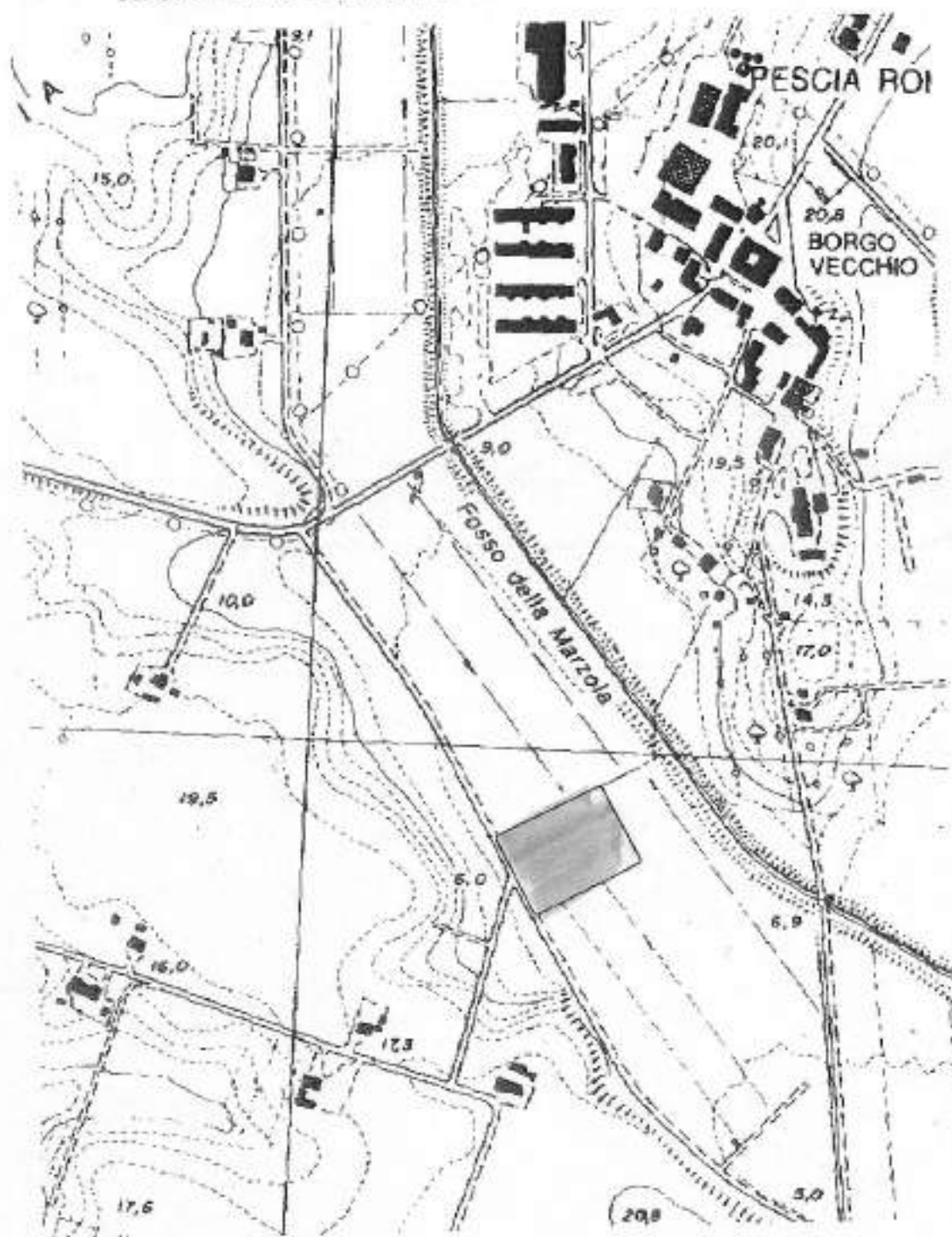
**VARIAZIONE PREVISIONE DI PRG DA ZONA E2 A ZONA D3**

# COMUNE DI MONTALTO DI CASTRO

OSSERVAZIONI AL PRG DELIBERA 40 DEL 19/05/2009

GIANNARINI MASSIMO

## RICHIESTA VARIAZIONE PREVISIONE PRG



LOCALIZZAZIONE INTERVENTO SU CARTA TECNICA REGIONALE



16  
SIP

COMUNE DI MONTALTO DI CASTRO	
PROT. N. ....	
L. 0.07.09 17071	
CATEG. ....	CLASSE ....

SPETT.LE COMUNE DI MONTALTO DI C.  
Piazza G. Matteotti, 11  
01014 MONTALTO DI CASTRO

OGGETTO: Variante Generale al PRG vigente: osservazioni.

Il sottoscritto Roberto Regoli, nato a Montalto di Castro il 13/06/1949, in qualità di proprietario del terreno sito in località Camposcala, distinto in catasto al Foglio n. 40 particelle nn. 16, 278, 311, 312, 320 (ex 10) 321 (ex 279), 322; in riferimento alla variante generale al PRG vigente, adottata con deliberazione consiliare n. 40 del 19/05/2009,

osserva quanto segue:

- nell'elaborato 6B "Tavola di Analisi" l'area di proprietà è stata indicata con il n. 14 "Contratto d'Area - Turistico D. C. C. n. 75 del 11/10/2004";
- nell'elaborato 8B "Tavola di Progetto" è stata interamente riportata come area agricola generica;
- l'area interessata dal contratto d'area (p.lle 320, 321 e 322) è già stata oggetto di variante urbanistica adottata da codesta Amministrazione con deliberazione consiliare n. 45 del 30/06/2004 e successiva n. 75 del 11/10/2004;
- i lavori approvati con il contratto d'area sono terminati nei tempi previsti dal Protocollo Aggiuntivo, si è quindi consolidata la destinazione turistico ricettiva dell'immobile;
- la destinazione agricola concreta quindi un contrasto insanabile tra una destinazione formatasi per espressa norma di legge ed il PRG, con effetti particolarmente incisivi nell'assetto del territorio;

chiede pertanto

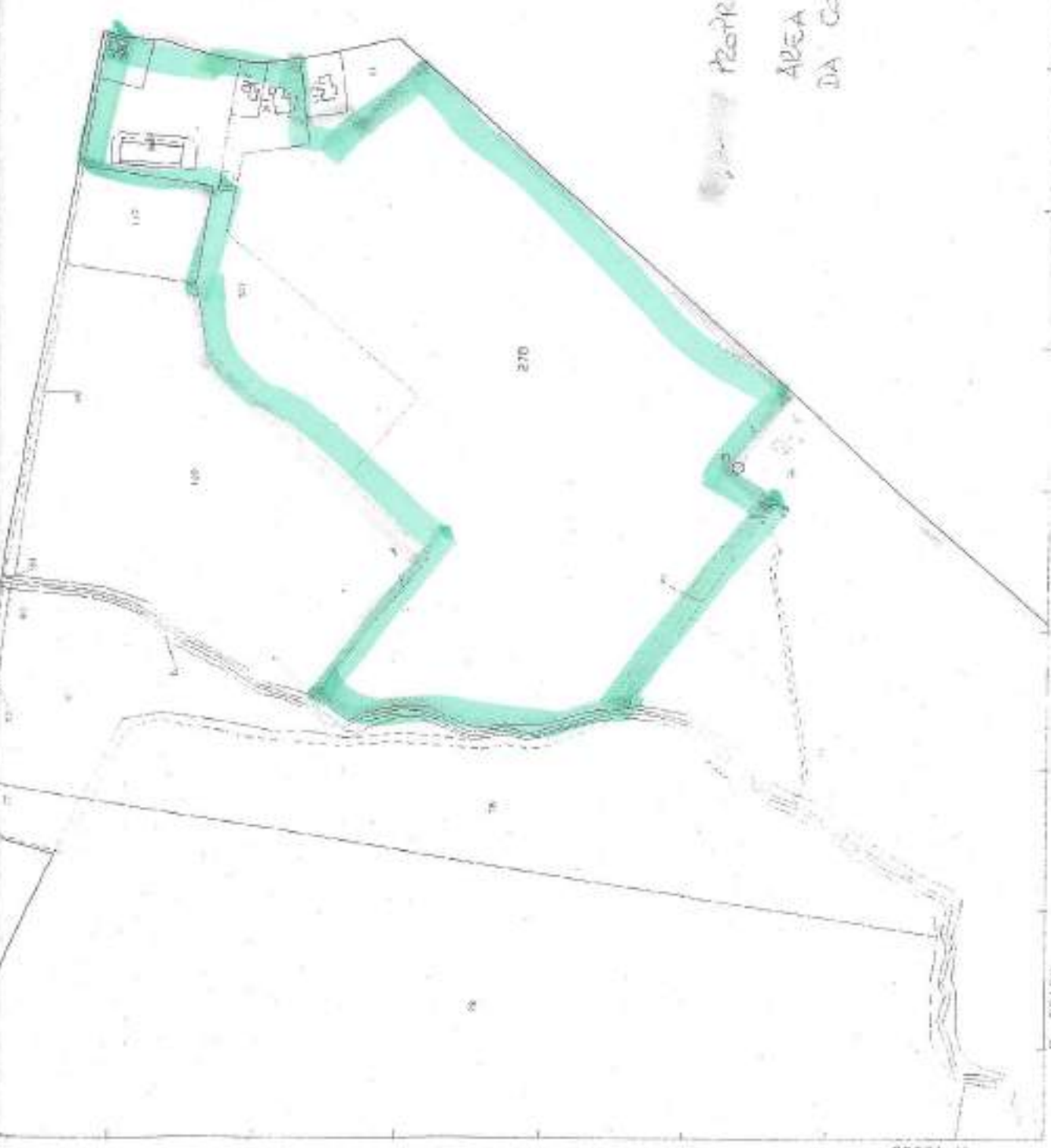
che l'area individuata con le p.lle 320, 321 e 322 venga classificata come "zona speciale turistico-ricettiva esistente" con i parametri ivi vigenti.

Allegati: estratto di mappa;  
stralcio Tav. 6B;  
stralcio Tav. 8B;  
delib. C.C. n. 45/2004 e 75/2004;  
Stralcio tavola parametri urbanistici vigenti.

Roberto Regoli  


Particella 270

Proprieta' REGOLI  
AREA INTERESSATA  
DA CONTRATTO D'AREA



E= 70100

M=19900



**COMUNE DI  
MONTALTO DI CASTRO  
PROVINCIA DI VITERBO**

**VARIANTE GENERALE  
AL PIANO  
REGOLATORE GENERALE**

mittente :

**COMUNE DI MONTALTO DI CASTRO**  
Piazza Giacomo Matteotti, 11  
01014 Montalto di Castro - Viterbo

Timbro

COMUNE DI MONTALTO DI CASTRO  
PROT. N. 20.10.09.00076  
CATEG. .... CLASSE  
ARGGN. .... UFF.

gettisti :

*Arch. Orazio Campo*  
*Arch. Lorenzo Pasquarelli*

Via F. Denza, 13  
00197 - Roma  
Tel. 068075053 - Fax 068075722

Timbro



opo di lavoro:

onsabile: *Arch. Lorenzo Pasquarelli*

**TAV. 6B**

	Scala: 1:10.000	Data: 04 - 2009
	Progetto: RIF.06_008	File: TAV. 6B
	Disegnatore:	

**TAVOLA DI ANALISI  
P.R.G. VIGENTE  
CON VARIANTI PUNTUALI  
APPROVATE E D ADOTTATE  
- ENTROTERRA -**



ZONA AGRICOLA



AREA ARCHEOLOGICA

- PARCO DI VULCI

- PORTO DELLE MURELLE



PERIMETRO FINESTRA INGRANDIMENTO



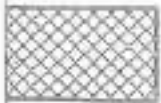
CONFINI COMUNALI



FERROVIA ROMA-PISA



NUCLEI PER SERVIZI BALNEARI



AREE DI SOSTA TEMPORANEA (cfr. Piano dei Campeggi)



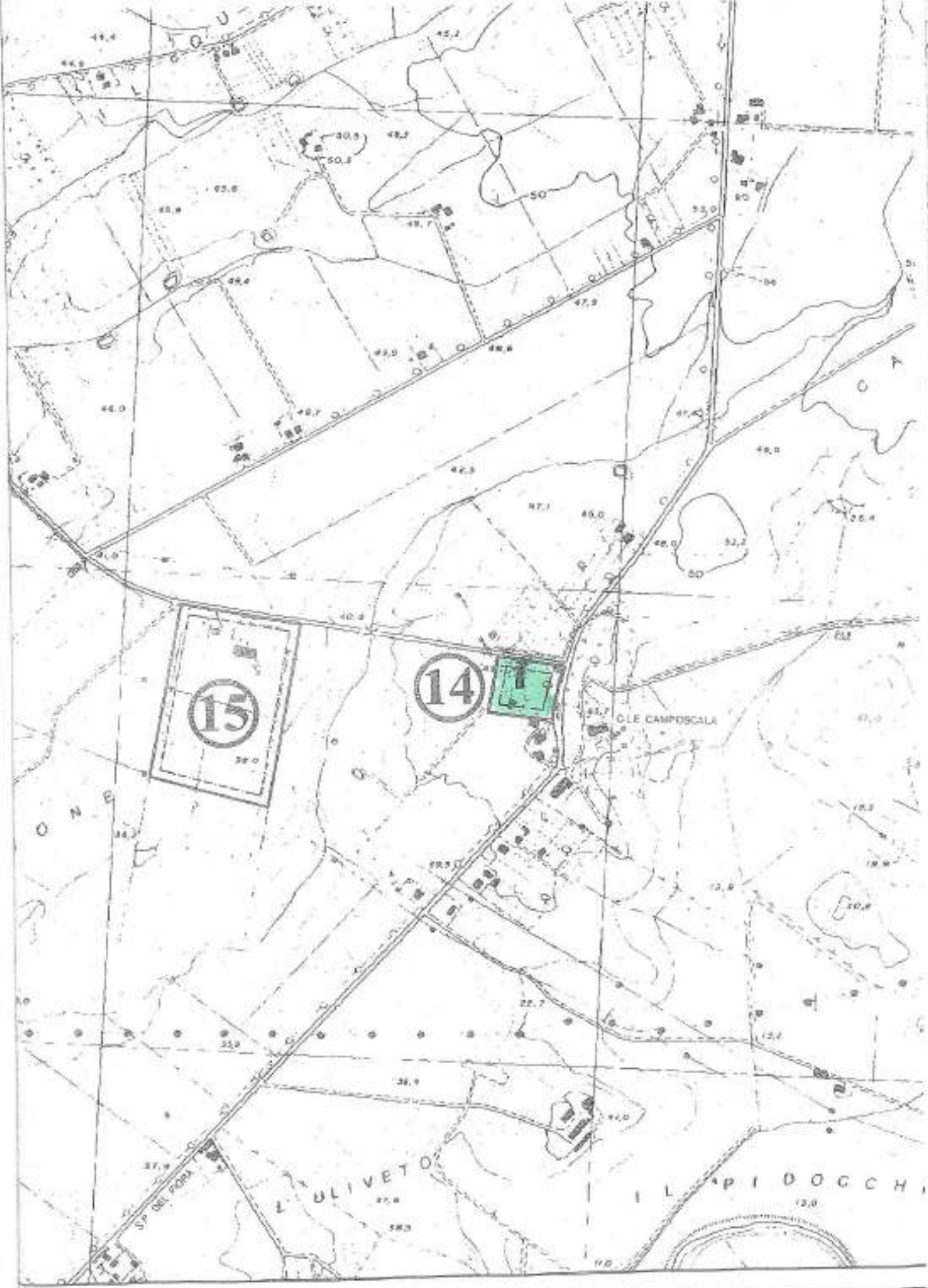
COMPLESSI CAMPEGGISTICI (cfr. Piano dei Campeggi)



INTERVENTI IN VARIANTE AL PRG

- ⑥ VARIANTE - INDUSTRIALE (I stralcio: D.G.R. Lazio n. 8034 del 14.10.1986  
II stralcio: D.C.C. n. 86 del 18.11.2004)
- ⑭ **CONTRATTO D'AREA - TURISTICO (D.C.C. n. 75 del 11.10.2004)**
- ⑮ VARIANTE - INDUSTRIALE (D.G.R. Lazio n. 4836 del 05.08.1982)
- ⑰ VARIANTE - CASERMA CARABINIERI (D.C.C. n. 24 del 29.06.2005)
- ⑱ CONTRATTO D'AREA - TURISTICO (D.C.C. n. 72 del 11.10.2004)







**COMUNE DI  
MONTALTO DI CASTRO  
PROVINCIA DI VITERBO**

**VARIANTE GENERALE  
AL PIANO  
REGOLATORE GENERALE**

**mittente :**

**COMUNE DI MONTALTO DI CASTRO**  
Piazza Giacomo Matteotti, 11  
01014 Montalto di Castro - Viterbo



**ettisti :**

*Arch. Orazio Campo*  
*Arch. Lorenzo Pasquarelli*

Via F. Denza, 13  
00197 - Roma  
Tel. 068075053 - Fax 068075722



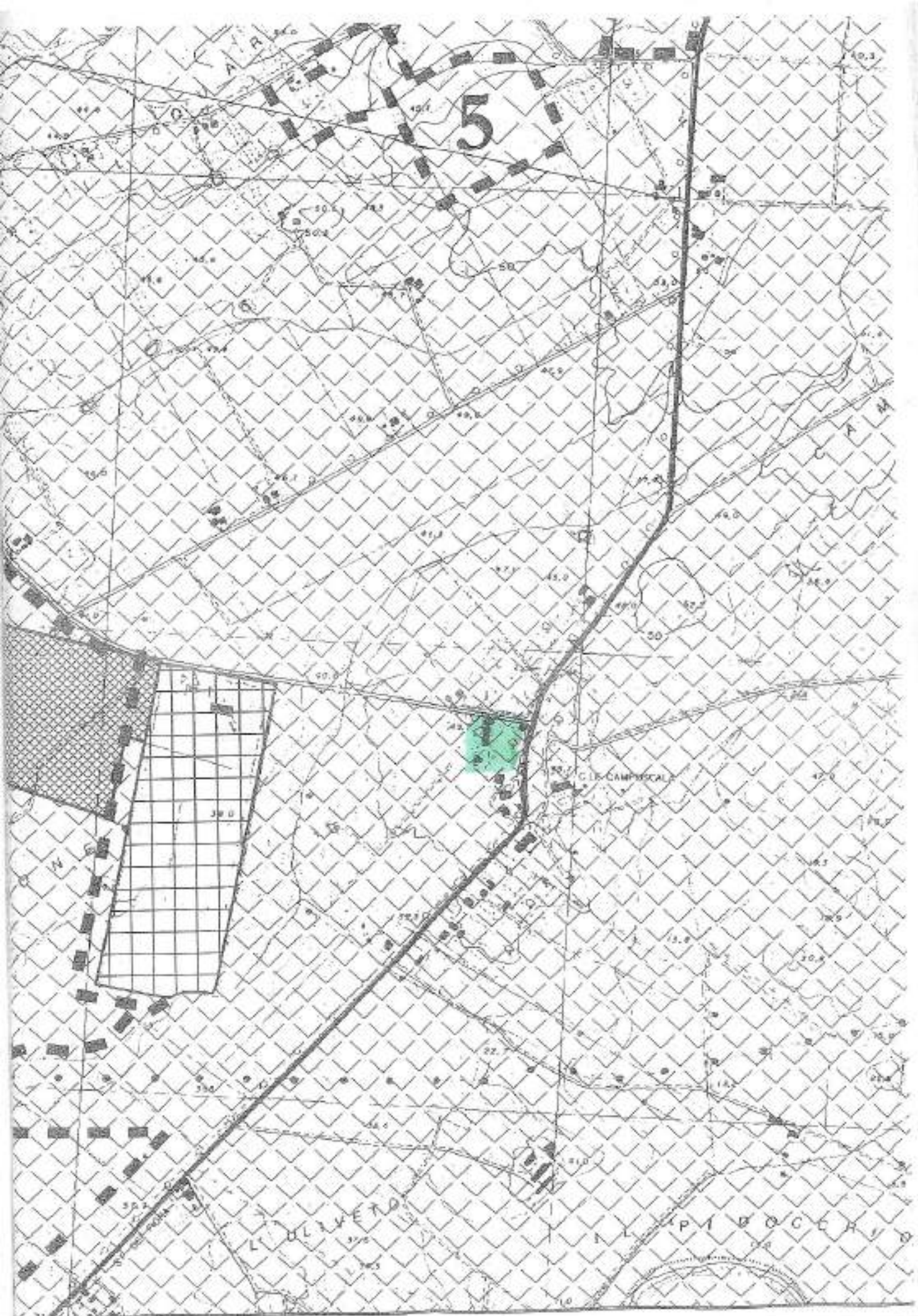
**di lavoro:**  
*abile: Arch. Lorenzo Pasquarelli*

**TAV. 8B**

Scala: 1:10.000	Data: 04 - 2009
Progetto: RIF.06_008	File: TAV. 8B
Disegnatore:	

**TAVOLA DI  
PROGETTO  
ZONIZZAZIONE  
ENTROTERRA.**









**COMUNE DI MONTALTO DI CASTRO**

PROVINCIA DI VITERBO

**DELIBERAZIONE CONSIGLIO COMUNALE**

n. 45 del 30-06-2004

**OGGETTO:** Contratto d'area Montalto di Castro - Tarquinia. Sig. Regoli Roberto - Realizzazione Struttura turistico ricettiva in loc. Camposcala. Provvedimenti.

L'anno Duemilaquattro e questo giorno Trenta del mese di Giugno, alle ore 18:00, nella Sala consiliare del Palazzo Comunale in Piazza G. Matteotti n.11, si è riunito il Consiglio Comunale convocato nelle forme di legge.

Risultano rispettivamente presenti ed assenti i seguenti Signori:

<b>Presenti:</b> CARAI SALVATORE BRIZI ANGELO FABI ANNAMARIA LUPIDI MARIO PERA LIENO PETRONIO GIANNI RENZI VITTORIO ROSSI GABRIELE SAITTO GABRIELE UCCELLETTI ANELIO FEDELE MARCO VIOLA FRANCESCO Totale Presenti: 12	<b>Assenti:</b> ANSIDONI ALESSANDRO SACCONI ROBERTO LA MONICA MARCO PIRAS CONSOLATA TALENTI FABIOLA Totale Assenti: 5
--	---

Risultato legale il numero degli intervenuti, assume la presidenza il Sig. Salvatore CARAI, Sindaco.

Assiste il Segretario Dr. Antonio Peluso.

E' presente in qualità di verbalizzante il Sig. Gabriele MILIUCCI, Responsabile del Servizio di Segreteria.

La seduta è pubblica.



Presenti: n. 12

Assenti: n. 5 (Ansidoni, La Monica, Piras, Sacconi, Talenti)

**OGGETTO:** Contratto d'area Montalto di Castro - Tarquinia. Sig. Regoli Roberto - Realizzazione Struttura turistico ricettiva in loc. Camposcala. Provvedimenti.

*Relazione il Sindaco*

### IL CONSIGLIO COMUNALE

PREMESSO che in data 27/07/2000 è stato sottoscritto, ai sensi della Legge 662/96 art. 2 comma 203 lett. C della delibera CIPE del 21/03/1997 punto 3, il contratto d'area di Montalto di Castro - Tarquinia;

VISTE le domande presentate a seguito dell'invito alla presentazione di nuove iniziative imprenditoriali nel territorio del contratto d'area Montalto di Castro - Tarquinia, pubblicato dalla SPAL S.r.l.;

VISTI i verbali della Conferenza di servizi istruttoria in data 21/07/2003, 14/11/2003 e 09/12/2003;

VISTA la nota della Regione Lazio, contenuta nei citati verbali, con la quale vengono definiti dei criteri di riferimento per la preistruttoria delle proposte progettuali;

VISTO il progetto definitivo presentato dal sig. Regoli Roberto in data 04/06/2004 prot. n. 14603;

VISTA l'istruttoria tecnica come risultante dalla scheda allegata;

CONSIDERATO che il progetto di cui si discute determina la piena rispondenza alla filosofia dei contratti d'area, dal momento che la realizzazione dell'intervento sarà idonea, almeno astrattamente, a determinare un positivo risultato sul territorio, determinando la creazione di una struttura la cui presenza sarà diretta a soddisfare le esigenze degli utenti sempre maggiori negli ultimi anni;

CONSIDERATO che la domanda ricettiva assume notevole valenza nel nostro territorio giacché rappresenta una soluzione alternativa rispetto a quella industriale, e valida a creare occasioni di sviluppo economico;

CONSIDERATO che la attuale situazione urbanistica non viene stravolta dall'intervento richiesto in quanto oppure trattasi di utilizzo di una struttura esistente;

CONSIDERATO che appare logico e legittimo assumere i criteri di valutazione già utilizzati dalla regione Lazio e dal Servizio Urbanistica ai fini della valutazione urbanistica dell'intervento;

CONSIDERATO che dal punto di vista dell'impatto territoriale e paesaggistico si può condividere la valutazione operata dal Servizio Urbanistica;

CONSIDERATO che i rapporti, gli obblighi e diritti derivanti dalla approvazione saranno contenuti in una convenzione che l'ufficio viene formalmente delegato a redigere, e che dovrà essere sottoscritta dai privati prima del rilascio di titoli abilitativi;

CONSIDERATO che l'intervento si realizza in variante al PRG e che ciò appare giusto e opportuno stante che l'intervento stesso per al sua ricaduta merita una tale previsione;

RITENUTO per le motivazioni in premessa citate approvare il progetto adottando la relativa variante urbanistica;

VISTO il parere favorevole del Segretario Comunale in ordine alla sola regolarità tecnica espresso sulla proposta della presente deliberazione ai sensi dell'art. 49, del D. Lgs. n. 267/2000;

CON VOTI favorevoli n. 10, astenuti n. 2 (Fedele, Viola), resi in forma palese per alzata di mano

#### **DELIBERA**

1. Di adottare i criteri definiti dalla Regione Lazio come riferimento per la preistruttoria delle proposte progettuali e di assumerli come propri ai fini della valutazione del progetto di cui alla presente deliberazione;
2. Di approvare il progetto definitivo presentato dal Sig. Regoli Roberto per la realizzazione di una struttura turistico ricettiva in loc. Camposcala a seguito del contratto d'area di Montalto di Castro - Tarquinia sottoscritto, ai sensi della Legge 662/96 art. 2 comma 203 lett. C della delibera CIPE del 21/03/1997 punto 3, in data 27/07/2000;
3. Di adottare la relativa variante urbanistica e per l'effetto procedere agli incumbenti di legge conseguenti e necessari a tale adozione;

**CONTRATTO D'AREA MONTALTO DI CASTRO-TARQUINIA  
RELAZIONE GENERALE E SCHEDA ISTRUTTORIA**

Questo Ufficio, a seguito della trasmissione dei fascicoli, la cui data viene evidenziata negli schemi allegati ha effettuato la propria istruttoria, analizzando gli aspetti urbanistici dei progetti, assumendo i criteri di valutazione utilizzati dalla regione Lazio in occasione della conferenza di servizi istruttoria.

Si fa infatti presente che i *contratti d'area*, disciplinati nelle legge 23 dicembre 1996 n.662 e nei provvedimenti successivi di attuazione, sono strumenti tesi principalmente a creare condizioni di sviluppo economico con l'assunzione dell'obbligo del rispetto dei parametri di legge nei confronti dei dipendenti che il privato si obbliga di assumere, e quindi vi sono elementi di natura economica che debbono essere tenuti presenti unitamente a quelli di natura urbanistica.

I criteri di valutazione urbanistica di seguito elencati, pur se hanno costituito per la Regione solo dei parametri generici, e pur se il Comune rimane libero nelle proprie valutazioni, nondimeno assumono valenza oggettiva ai fini di una qualificazione urbanistica degli interventi, giacché consentono di tenere in evidenza, nell'ottica questa volta del solo interesse pubblico ad uno ordinato e corretto sviluppo del territorio, gli elementi basilari per l'inserimento degli insediamenti.

Onde facilitare la decisione del Consiglio in merito alle istanze si è anche effettuata una standardizzazione dei criteri tale da consentire una disamina veloce e completa, imparziale e paritaria per tutti i richiedenti.

I progetti inoltre sono tutti in variante rispetto allo strumento urbanistico generale; alcuni di questi sono conformi allo strumento urbanistico adottato. Ciò assume particolare importanza stante che i progetti potrebbero in certi casi considerarsi come delle anticipazioni della approvazione del piano o comunque postulano valutazioni di indirizzo urbanistico già svolte dal Consiglio Comunale in occasione dell'adozione.

Si fa inoltre presente che l'approvazione o la reiezione dei progetti determina approvazione della variante, ma poi l'esecuzione dell'intervento dovrà necessariamente, stante il carattere non esecutivo dei progetti stessi, essere vagliato attraverso il rilascio di appositi titoli abilitativi (permessi di costruire). In tale sede saranno vagliati anche eventuali aspetti di natura edilizia che il livello di progettazione non ha consentito nella fattispecie. (convenzione)

I criteri assunti sono i seguenti e sono riportati nella scheda riassuntiva allegata alla presente:

1. *Esclusione degli interventi incompatibili con le esigenze di tutela disciplinate dal P.T.P. salvo quelli per i quali sia possibile applicare le deroghe previste (es. art. 27 bis della L.R. 24/98 e ss. mm. e ii.)*
2. *Esclusione degli interventi ricadenti su aree destinate a servizi pubblici (standard urbanistici) ovvero in quelle già o ciò destinate, ma attualmente in regime di caducazione*
3. *Esclusione delle zone agricole di nuove attività non complementari alla produzione agricola ad eccezione di quelle turistico ricettive, non solo in posizione di "marginalità" ovvero di "interclusione" urbana, ma laddove possano essere assicurate una idonea accessibilità ed il rispetto degli standard di legge e con un limite di cubatura fissato in ragione di 0,50 mc/mq, in analogia con quanto previsto dall'art. 8 della L.R. 75/75*
4. *Compatibilità degli interventi sulle zone agricole di attività complementari di trasformazione laddove non previste dalla normativa urbanistica vigente*
5. *Compatibilità degli ampliamenti di impianti esistenti per attività produttive e di attrezzature e servizi in sede urbanistica propria ed impropria*
6. *Compatibilità della riconversione, anche in ampliamento, di volumetrie esistenti in zona agricola per attività turistico-ricettive, già legittimamente utilizzate per attività agrituristiche, quindi già a tal fine vocazionale*
7. *Si intendono favorire interventi di recupero di complessi industriali dismessi ovvero di ambiti di degrado da riqualificare*



8. *Verifica pregiudiziale del presupposto di legittimità delle volumetrie esistenti oggetto delle eventuali proposte progettuali*
9. *Verifica di conclamata indisponibilità negli strumenti urbanistici di riferimento di previsioni zonizzative congrue*
10. *Verifica del grado di incidenza nel tessuto urbanistico di attività non preventivate (sistema principale della viabilità e la ripartizione dei pesi insediativi), con preferenza a soluzioni che potrebbero essere definite "a saldo zero" nel senso che i nuovi interventi non dovrebbero in alcun modo esprimere "nuove previsioni" che comportino un "carico urbanistico" tale da incidere sull'assetto nell'ambito territoriale interessato e più in generale in termini di standards urbanistici*
11. *Verifica che gli interventi in variante presentino adeguata accessibilità (reticolo viario) ed assicurano la dotazione degli spazi a servizi, così come previsto dalle normative vigenti per le diverse tipologie di insediamento.*

La valutazione economica del progetto e la sua ricaduta in termini di indotto o di occupazione è riportato nella scheda riassuntiva redatta dalla SPAL in fase di progettazione preliminare.



**COMUNE DI MONTALTO DI CASTRO**

PROVINCIA DI VITERBO

Rif. Interno CDA - 2 - 2004

**OGGETTO:** Contratto d'area Montalto di Castro - Tarquinia. Progetti definitivi in variante al P.R.G. delle iniziative nel Comune di Montalto di Castro.**NOMINATIVO INIZIATIVA:** REALIZZAZIONE STRUTTURA TURISTICO-RICETTIVA IN LOC. CAMPOSCALA**RICHIEDENTE:** **REGOLI ROBERTO** - LOC. CAMPOSCALA - 01014 MONTALTO DI CASTRO (VT)**UBICAZIONE:** LOC. CAMPOSCALA - Fg. 40 P.IIe 10/279/280**TIPO DI INTERVENTO:** RISTRUTTURAZIONE E MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO PER ATTIVITA' TURISTICO RICETTIVA**PROGETTISTI:** GEOM. CHICHI CARLO/ING. TURCHETTI CARLO**VERIFICA ELABORATI:**

Seq.	Descrizione Allegato	Data Pres.
1	Copia atto di proprietà o altro titolo ad edificare	15-06-2004
2	Dati identificativi dell'immobile	15-06-2004
3	Documentazione fotografica a colori dello stato attuale	15-06-2004
4	Relazione tecnico-illustrativa in triplice copia	15-06-2004
5	Pianta della copertura in scala 1:100	15-06-2004
6	Sezione verticale quotata in scala 1:100	15-06-2004
7	Relaz. conformità norme urbanistiche/sanitarie/sicurezza	15-06-2004
8	Computo metrico estimativo delle opere da eseguire	15-06-2004
9	Relazione geologica	15-06-2004
10	Inquadramento urbanistico	15-06-2004
11	Disciplinare descrittivo degli elementi tecnici	15-06-2004
12	impianti e servizi	15-06-2004
13	planimetria di progetto scala 1:200	15-06-2004
14	Rilievo dell'area d'intervento scala 1:500	15-06-2004
15	Prospetti in scala 1:100	15-06-2004
16	Piante locali dei vari piani	15-06-2004
17	Distanza dai confini, da edifici circostanti e strade	15-06-2004
18	Verifica Standard Urbanistici	15-06-2004
19	Certificazione catastale	15-06-2004

**VERIFICA URBANISTICA:**

1. cubatura impegnata: ristrutturazione fabbricati esistenti - 2.522,01 Mc - Sup. lotto 21.074 Mq;
2. impatto sul territorio:
  - cono visuale: non altera il paesaggio esistente



racordo con il tessuto circostante: strada di accesso provinciale adeguata all'afflusso limitato di utenti portato dall'iniziativa;  
valutazione dell'incidenza sulle infrastrutture presenti o previste: allaccio ad acquedotto pubblico, depuratore, parcheggi e verde sufficienti alla struttura da realizzare;  
soddisfazione degli standard:

<i>Superfici utilizzate nel progetto</i>	<i>Verifica delle superfici</i>
Piazzale di manovra 1.667 Mq;	Spazi pubblici attrezzati 306 Mq;
Parcheggi 334 Mq	Parcheggi 211,10 Mq.
Posti letto 34	
Superficie tot. 21.074 Mq.	

**VALUTAZIONE IN PRE-CONFERENZA:**

**VERIFICA URBANISTICA:** Zona agricola E di PRG; utilizzazione delle cubature esistenti;  
Manca inquadramento urbanistico;  
Manca la variante e la relativa normativa;  
Non è dato sapere i dati sulla volumetria esistente né della superficie dell'area;

**VERIFICA PAESISTICA:** La zona interessata non risulta vincolata ai sensi del D.lgs 490/99;  
Manca inquadramento paesistico;

**VALUTAZIONE:** Parere di massima favorevole a condizione che venga posto in essere quanto previsto ai punti della nota contenente i criteri di riferimento che costituisce parte integrante del presente parere;

**VALUTAZIONE FINALE:** le infrastrutture presenti risultano adeguate all'iniziativa da realizzare.  
Il progetto risponde ai criteri di riferimento enuncati dalla Regione Lazio e agli standard di legge.

Montalto di Castro, 18-06-2004

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO URBANISTICA  
(*geom. Mariarita Palloni*)

IL VERBALIZZANTE  
F.to Millicci Gabriele

IL PRESIDENTE  
F.to Carai Salvatore

IL SEGRETARIO  
F.to Dr Peluso Antonio

**CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE**

Certifico che copia di questa deliberazione è stata affissa all'albo pretorio dell'ente oggi  
- 8 LUG. 2004  
....., e vi rimarrà pubblicata per quindici giorni consecutivi ai sensi dell'art. 124,  
primo comma del T.U approvato con D.lgs 18 Agosto 2000, n. 267.

Il Responsabile del Procedimento  
*Alessandro Grandi*



**ESECUTIVITA' DELLA DELIBERAZIONE**

Divenuta esecutiva il ....., ai sensi dell'art. 134, 4° comma del T.U.  
approvato con D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267.

Il Responsabile del Procedimento  
F.to Alessandro Grandi

19 LUG. 2004

Divenuta esecutiva il ....., ai sensi dell'art. 134, 3° comma del T.U.  
approvato con D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267.

Il Responsabile del Procedimento  
F.to Alessandro Grandi



**COPIA CONFORME della deliberazione, per uso amministrativo**

- 8 LUG. 2004

Addi .....

Il Funzionario incaricato  
(Alessandro Grandi)



OGC  
ROB  
TUR

L'  
nell  
Con

Ri

Pre

CAR  
ANS  
BRI  
FAB  
LUF  
PER  
PET  
REN  
ROS  
SAI  
FEE  
PIR  
TAI  
VIC

R  
Car  
A  
E  
ser

L



COMUNE DI MONTALTO DI CASTRO  
PROVINCIA DI VITERBO

DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO

n. 75 del 11-10-2004

OGGETTO: CONTRATTO D'AREA MONTALTO DI CASTRO - TARQUINIA. SIG. REGOLI ROBERTO - VARIANTE URBANISTICA PER LA REALIZZAZIONE DI UNA STRUTTURA TURISTICO RICETTIVA IN LOC. CAMPOSCALA - PRESA D'ATTO ASSENZA OSSERVAZIONI.

L'anno Duemilaquattro e questo giorno Undici del mese di Ottobre, alle ore 18:00, nella Sala consiliare del Palazzo Comunale in Piazza G. Matteotti 11, si è riunito il Consiglio Comunale convocato nelle forme di legge.

Risultano rispettivamente presenti ed assenti i seguenti Signori:

Presenti:	Assenti:
CARAI SALVATORE	SACCONI ROBERTO
ANSIDONI ALESSANDRO	UCCELLETTI ANELIO
BRIZI ANGELO	LA MONICA MARCO
FABI ANNAMARIA	
LUPIDI MARIO	
PERA LIENO	
PETRONIO GIANNI	
RENZI VITTORIO	
ROSSI GABRIELE	
SAITTO GABRIELE	
FEDELE MARCO	
PIRAS CONSOLATA	
TALENTI FABIOLA	
VIOLA FRANCESCO	
Totale Presenti: 14	Totale Assenti: 3

Risultato legale il numero degli intervenuti, assume la presidenza il Sig. Salvatore Carai, Sindaco.

Assiste il Segretario Dr. Antonio Peluso.

E' presente in qualità di verbalizzante il Sig. Gabriele Miliucci, Responsabile del servizio di segreteria.

La seduta è pubblica.



Esce dalla Sala il Consigliere Uccelletti Anelio.

Presenti: n. 14

Assenti: n. 3 (SACCONI ROBERTO, UCCELLETTI ANELIO, LA MONICA MARCO)

Oggetto: Contratto d'area Montalto di Castro - Tarquinia. Sig. Regoli Roberto - Variante urbanistica per la realizzazione di una struttura turistico ricettiva in loc. Camposcala - Esame osservazioni - Provvedimenti.

RELAZIONA IL SINDACO

### IL CONSIGLIO COMUNALE

PREMESSO che con deliberazione n. 45 del 30/06/2004 l'Amministrazione Comunale ha approvato il progetto definitivo per la realizzazione di una struttura turistico ricettiva in loc. Camposcala a seguito del contratto d'area Montalto di Castro - Tarquinia, adottando la relativa variante urbanistica;

CHE, ai sensi della legge 1150/1942 e dell'art. 33 della L.R. 38/99, è stato dato avviso di deposito del progetto approvato mediante pubblicazione, all'albo pretorio e su quattro quotidiani a tiratura provinciale, a far data dal 15/07/2004 per trenta giorni consecutivi naturali scadenti il 14/08/2004;

CHE nei trenta giorni successivi, scadenti il 13/09/2004, non sono pervenute osservazioni;

VISTO il parere espresso dalla Seconda Commissione Consiliare Permanente;

VISTO il parere favorevole del Responsabile del Servizio interessato in ordine alla regolarità tecnica, espresso sulla proposta della presente deliberazione, ai sensi dell'art. 49 del T.U. delle leggi sull'ordinamento degli EE.LL. approvato con D.Lgs. n. 267/2000;

VISTO il T.U. delle leggi sull'ordinamento degli EE.LL. approvato con D.Lgs. n. 267/2000;

VISTO lo Statuto comunale;

CON voti unanimi favorevoli resi in forma palese per alzata di mano;

### DELIBERA

1. Di prendere atto della mancata presentazione di osservazioni sulla variante in oggetto;
2. Di disporre che copia della presente deliberazione sia trasmessa agli organi competenti in sede di Conferenza dei Servizi;
3. La presente deliberazione costituisce atto di indirizzo amministrativo e di gestione alla cui attuazione provvederà il Responsabile del Servizio Urbanistica.

Successivamente, su invito del Presidente, con apposita separata votazione,

**IL CONSIGLIO COMUNALE**

CON voti unanimi favorevoli resi in forma palese per alzata di mano;

**DELIBERA**

di rendere il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi del quarto comma dell'art. 134 del T.U. delle leggi sull'ordinamento degli EE.LL. approvato con D.Lgs. n. 267/2000;

---

IL VERBALIZZANTE  
F.to Gabriele Miliucci

IL PRESIDENTE  
F.to Salvatore Carai

IL SEGRETARIO  
F.to Dr. Antonio Peluso

### CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Certifico che copia di questa deliberazione è stata affissa all'albo pretorio dell'ente oggi .....~~12 OTT. 2004~~....., e vi rimarrà pubblicata per quindici giorni consecutivi ai sensi dell'art. 124, primo comma del T.U. approvato con D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267.

Il Responsabile del Procedimento  
(Alessandro Grandi)



### ESECUTIVITA' DELLA DELIBERAZIONE

Divenuta esecutiva il .....~~12 OTT. 2004~~....., ai sensi dell'art. 134, quarto comma del T.U. approvato con D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267.

Il Responsabile del Procedimento  
F.to Alessandro Grandi

Divenuta esecutiva il ..... ai sensi dell'art. 134, terzo comma del T.U. approvato con D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267.

Il Responsabile del Procedimento  
F.to Alessandro Grandi

COPIA CONFORME della deliberazione, per uso amministrativo.

Li, .....~~12 OTT. 2004~~.....

Il funzionario incaricato  
(Alessandro Grandi)



COMUNE DI MONTALTO DI C.

Loc. Campo Scal

COMUNE DI MONTALTO DI C.  
PROT. N.  
3105 4 014058  
CATEG. .... CLASSI  
ARGOM. .... REF.

PROVINCIA DI VITERBO

CONTRATTO D'AREA

MONTALTO DI CASTRO

PROGETTO DEFINITIVO

Proprietà  
EGOLI ROBERTO

Cod. Fisc. RGL RRT 49H14 F419N

firma

TAV.

8

PARAMETRI E  
STANDARD DI LEGGE

COLLABORATORE  
CHICHI Carlo Geometra

0,30

SCALA 1:500

Progettista  
TURCHETTI ING. CARLO  
Cod. Fisc. TRC CRL 56C30 M082H  
N. ISCRIZIONE 12159 - PROV. ROMA

TURCHETTI CARLO  
INGEGNERE  
PROV. ROMA  
N. 12159  
Timbro e  
firma





# STANDARD URBANISTICI

## INDICI STABILITI

LOTTO MINIMO STABILITO = Mq. 20.000  
DISTACCO DAI CONFINI = Mt.5.00  
ALTEZZA MASSIMA = Mt. 7.50  
NUMERO MAX DEI PIANI = n.2 FUORI TERRA  
VOLUME EDILIZIO = 0,5 mc/mq.

## PARAMETRI DI PROGETTO

SUPERFICIE DI PROPRIETA' - FOGLIO N.40 TOT. Mq.21.074  
PARTICELLA N.279 = Mq.20.000  
PARTICELLA N.280 = Mq.624  
PARTICELLA N.10 = Mq.450

CUBATURA MAX REALIZZABILE = Mc.10.537

CUBATURA ESISTENTE= PROGETTO = Mc.2.522,01 < MC.10.537,00

FABBRICATO "B" = Mc.2.075,22 ( 40,5\*12,20\*4,20 )

FABBRICATO "A" = Mc.446,79 ( 11,50\*8,85\*4,39 )

PISCINA DI PROGETTO = MC. 0,000

N.PIANI REALIZZ.FUORI TERRA = N.2

ALTEZZA MAX = Mt. 4,90 < Mt.7,50

DISTACCO MIN. DAI CONFINI = Mt.5,55 > Mt.5,00

17 (51)

COMUNE DI MONTALTO DI CASTRO	
PROV. N. ....	
21.07.09 "17217"	
CATEG. ....	CLASSE ....
ARBOR. ....	UFF. ....

**Al Sindaco**  
Comune di Montalto di Castro  
Piazza G. Matteotti n° 11  
01014 Montalto di Castro (VT)

**Oggetto: Osservazioni Piano Regolatore Comunale.**

La sottoscritta Virtuoso Francesca in Ubaldi, nata a Piansano il 04/01/30 residente in via Adriatica n. 11 del comune di Montalto di Castro, in qualità di proprietaria di terreni siti in Montalto Marina, in riferimento alla adozione e conseguente pubblicazione del P.R.G. Comunale di cui alla Del. C.C. n° 40 del 19/05/2009, di seguito esplicita alcune osservazioni di interesse generale relative al contenuto dello stesso riguardanti zone sottoposte a programmazione urbanistica in loc. Montalto Marina:

**1) Zona G - Verde pubblico è privato - Sottozona G2**

L'art. 17 delle N.T.A. allegate al nuovo PRG testualmente recita "...Tale Zona è destinata a verde privato, naturale ed attrezzato, ivi compresi gli impianti sportivi, con esclusione delle residenze. E' consentita unicamente la realizzazione di manufatti che ne integrano le funzioni, quali attrezzature per il gioco e lo sport, spogliatoi, servi igienici e chioschi. In tale Zona il P.R.G. si attua mediante intervento diretto, con le stesse modalità previste per la Sottozona G1..."

In merito al suddetto contenuto osserva quanto segue:

- Il Piano adottato prevede per la loc. Montalto Marina delle numerosissime aree a parchi, aree a verde pubblico e/o privato identificate con la zona G, all'interno della Sottozona G2 - Verde Privato si prevede la possibilità di realizzare, da parte del privato, strutture sportive con annessi manufatti che ne integrano le funzioni come chioschi, servizi igienici e spogliatoi, con esclusione delle residenze.;
- L'attuazione di quanto sopra descritto è prevista attraverso un intervento diretto, con le stesse modalità della Sottozona G1, e pertanto si ritiene di interpretare, con un progetto autonomo e singolo da sottoporre ad approvazione da parte del Consiglio Comunale;
- Dalla lettura dell'art. 17 riguardante la zona in oggetto, si rileva la mancanza di una previsione chiara e precisa riguardante la destinazione d'uso anche commerciale dell'area, sia pur di supporto e complementare rispetto alla destinazione d'uso sportiva, lo stesso articolo al II° comma prevede la realizzazione di chioschi, quindi si desume una destinazione commerciale;
- Il P.T.P.R. adottato dalla regione Lazio nel febbraio 2008 per quanto riguarda l'area in oggetto, prevede che una fascia parallela alla lottizzazione del "Triangolo" possa essere oggetto di variante urbanistica a fini edificatori anche residenziali, vedi comma 3 delle NTA, in quanto interessata da parziale edificazione o lambita dalla stessa, secondo quanto previsto dalle N.T.A. all'art. "28 - Paesaggio degli insediamenti in evoluzione";
- Si fa notare che tale indicazione è stata recepita dal PRG adottato in altre zone di Montalto Marina;
- La realizzazione di impianti sportivi presuppone un grosso investimento iniziale di capitali con ammortamenti e rientri molto lunghi se non sono accompagnati da volumetrie compensative di carattere residenziale e/o commerciale;
- Considerata la notevole consistenza della zona normata dal PRG in questione, sarebbe opportuno e necessario prevedere l'attuazione del comparto non già con interventi diretti senza alcun coordinamento delle urbanizzazioni primarie e le relative connessioni con la

viabilità limitrofa e/o già esistente degli altri comparti, bensì con la presentazione di un Piano Particolareggiato di iniziativa privata anche suddiviso in più comparti ma con la previsione integrale della viabilità primaria;

Tutto ciò premesso si chiede di riformare l'art. 17- Sottozona G2 - Verde Privato, con il seguente testo:

*"...Tale Zona è destinata a verde naturale ed attrezzato, ivi compresi gli impianti sportivi, con inclusione di limitate zone per le residenze e le attività commerciali.*

*E' consentita la realizzazione di manufatti che ne integrano le funzioni, quali attrezzature per il gioco e lo sport, spogliatoi, servi igienici, attività commerciali e attrezzature turistico residenziali.*

*Le volumetrie con destinazione commerciale e turistico-residenziale dovranno essere posizionate all'interno della fascia di cui all'art. 28 delle norme del PTPR regione Lazio con un indice territoriale da riferirsi alla sola fascia di competenza di 0,5 mc/mq.*

*In tale Zona il P.R.G. si attua mediante intervento convenzionato attraverso un Piano Particolareggiato anche di iniziativa privata, con la possibilità di prevedere dei sub-comparti, fermo restando la necessità di individuare integralmente e per l'intero comparto la viabilità principale soprattutto in relazione agli altri comparti edificatori e alla viabilità preesistente..."*

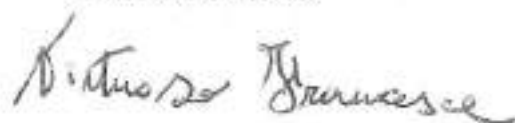
Distinti saluti.

Montalto di Castro

20/07/09

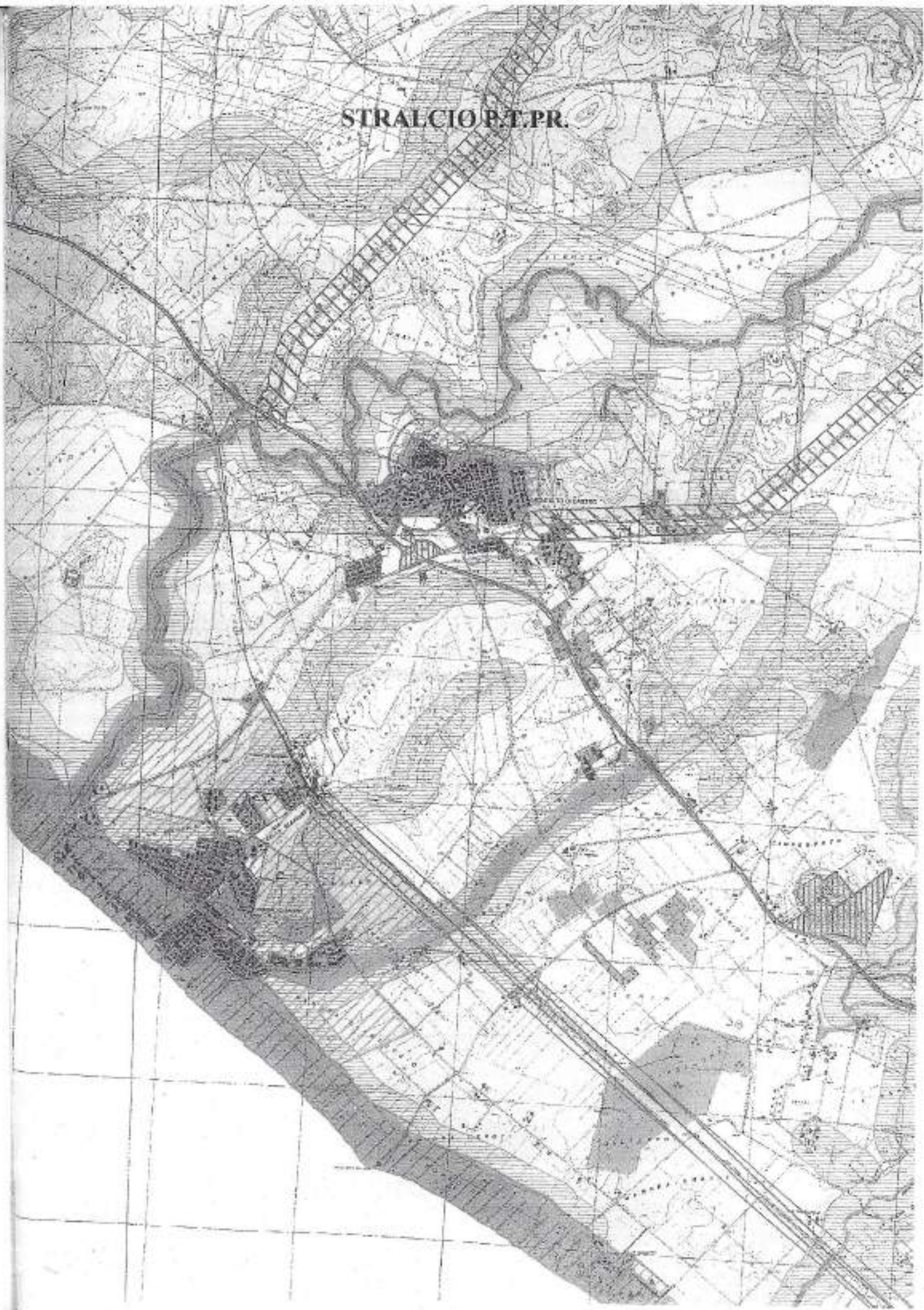
In fede

Virtuoso Francesca



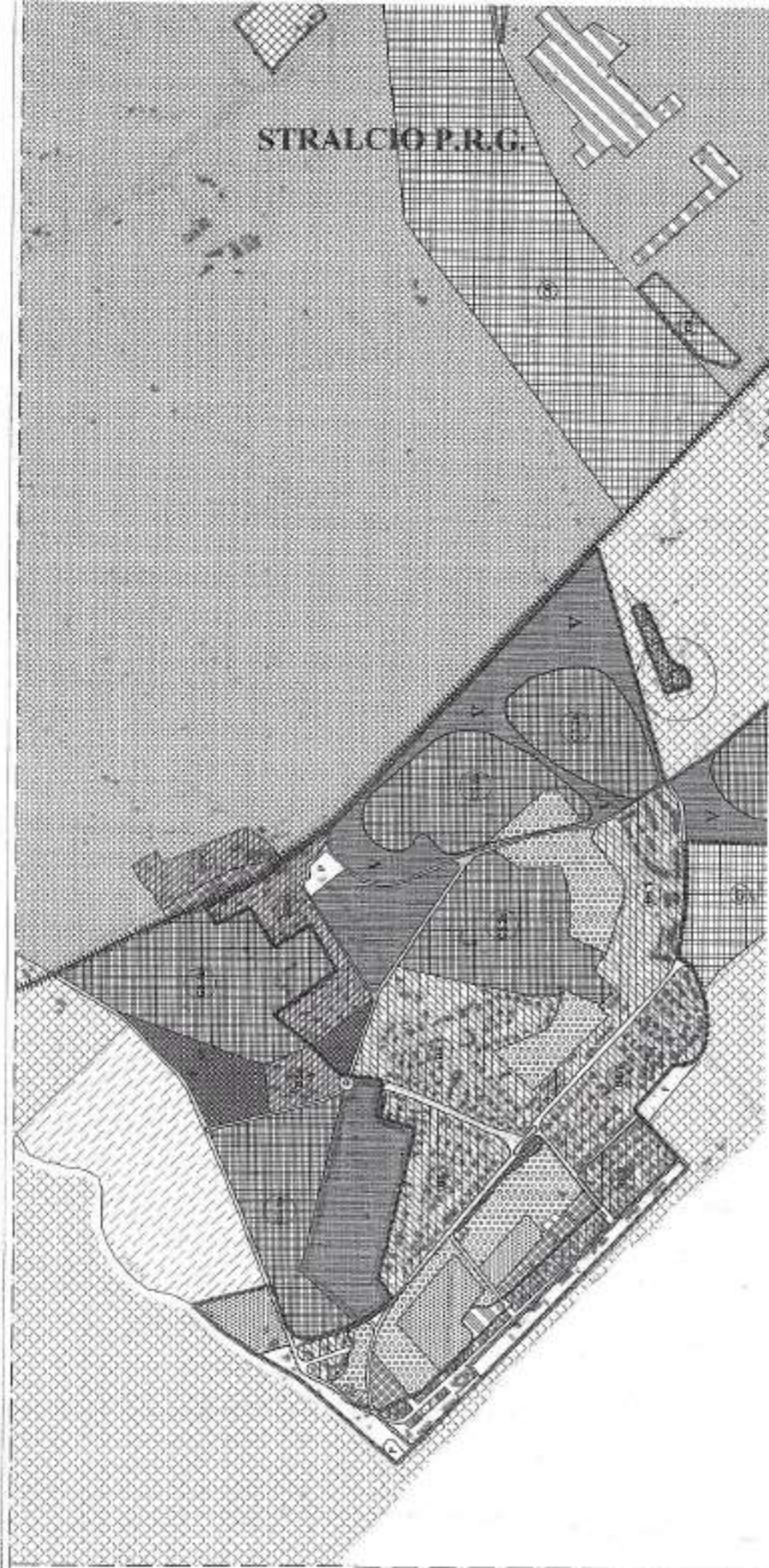


STRALCIO P.T.PR.





STRALCIO P.R.G.



b) Verde pubblico sportivo

Comprende aree destinate ad impianti ed attrezzature per il gioco, lo sport ed il tempo libero.

La loro attuazione dovrà avvenire previa redazione di un progetto elaborato nel rispetto delle specifiche leggi e normative di settore da sottoporre all'approvazione del Consiglio Comunale.

SOTTOZONA G2 - VERDE PRIVATO

Tale Zona è destinata a verde privato, naturale ed attrezzato, ivi compresi gli impianti sportivi, con esclusione delle residenze.

È consentita unicamente la realizzazione di manufatti che ne integrano le funzioni, quali attrezzature per il gioco e lo sport, spogliatoi, servizi igiene e chioschi.

In tale Zona il P.R.G. si attua per intervento diretto, con le stesse modalità previste per la Sottozona G1

SOTTOZONA G3 - VERDE PRIVATO VINCOLATO

Sono quelle zone libere o parzialmente edificate che hanno la funzione di concorrere con le altre zone vincolate alla creazione delle necessarie aree di rispetto degli aggregati urbani per preservarli sotto il profilo paesaggistico e/o naturalistico.

Riguarda principalmente le fasce poste a corona delle nuove aree di espansioni della Marina, oggetto di piani di lottizzazione approvati, con aree verdi private destinate a giardini, piantagioni, o aree poste a protezione, quindi, di ambiti di particolare interesse paesistico.

In tali aree, soggette all'obbligo di rispettare e mantenere il verde esistente, è consentita la normale attività agricola.

SOTTOZONA G4 - VERDE PER ARREDO URBANO

Comprende le aree destinate alla conservazione degli spazi liberi latitanti le principali strade, o residui di tampe, rotonde stradali ecc., con impianti del verde e inserimenti arborei.

ART. 18 - ZONA H - NUCLEI DI EDILIZIA SPONTANEA

Per tali zone perimetrate negli elaborati tecnici di piano, si rinvia a quanto stabilito dalla L.R. 28/80 ss.mm.ii. e, se ricadenti in ambiti tutelati ai fini paesaggistici, all'art. 31 quinquies della L.R. 24/98 riferito all'art. 60 delle N.T.A. del P.T.P.R. adottato.

ART. 19 - AREE SOTTOPOSTE A VINCOLO DI RISPETTO

Riguardano aree aventi già una propria destinazione d'uso e relativa normativa, per le quali, secondo la natura del vincolo cui sono sottoposte, come pure stabilito dall'art. 46 del R.E.C., valgono le disposizioni di cui i punti che seguono.

La superficie relativa alle aree di rispetto inedificabili potrà concorrere agli effetti del calcolo della cubatura secondo quanto previsto dalla normativa corrispondente alle rispettive zone su cui è imposto il suddetto rispetto.

Le aree sottoposte a vincolo di rispetto si dividono nelle seguenti categorie:



71

18

5/18

**Bocci Anna Maria**

Via Gravisca

01014 Montalto di Castro (VT)

COMUNE DI MONTALTO DI CASTRO	
PROT. N. ....	.....
21.07.09 *17218	
CATEG. ....	CLASSE ....
ARGOM. ....	UFF. ....

Spett.le: **Amministrazione Comunale  
di Montalto di Castro (VT)**

Piazza G. Matteotti, 11  
01014 - Montalto di Castro (VT)

Oggetto: **Osservazioni alla "Variante Generale al P.R.G." adottata con delibera di  
C.C. n.40 del 19.05.2009.**

Spett.le Amministrazione Comunale,

con la presente la sottoscritta Bocci Anna Maria, residente a Montalto di Castro (VT) in via Gravisca, in qualità di comproprietaria e in rappresentanza dei sig.ri Bocci Gianfranco e Bocci Riccardo,

#### PREMESSO

Che gli stessi sono proprietari del terreno ubicato nel comune di Montalto di Castro, distinto al N.C.T. di Viterbo al Fg. n.75, Part. n.431, salvo altre;

#### OSSERVA

- Che nella "Variante Generale al P.R.G." adottata con delibera di C.C. n.40 del 19.05.2009 la particella n.431 del Fg. n.75 è stata inserita in zona "B6.1"; normata all'art.12 delle "Norme Tecniche di Attuazione" con le seguenti prescrizioni: " ..... per quanto riguarda le parti ricomprese nei piani attuativi già approvati, si rinvia alle rispettive N.T.A., le altre costituenti naturali ampliamenti delle prime, dovranno essere sottoposte a nuovo strumento urbanistico di iniziativa pubblica o privata nel rispetto degli stessi indici e parametri tecnici dei piani contigui".
- Che, per deduzione ed esclusione, le particelle in oggetto rientrano nella casistica specificata dall'art.12 delle predette N.T.A. come " .... parti ricomprese nei piani attuativi già approvati ...."



- Che la dicitura riportata all'art.12 delle N.T.A. della suddetta "Variante Generale al P.R.G.":  
*" ..... per quanto riguarda le parti ricomprese nei piani attuativi già approvati, si rinvia alle rispettive N.T.A. ..."* non risulta essere chiara in quanto non specifica a quali *" ... piani attuativi già approvati ..."* si fa riferimento.
- Che la particella catastale n.431 del Fg. n.75 era inserita all'interno della lottizzazione "Lido delle Nazioni", allora vigente, approvata dal Comune di Montalto di Castro nella seduta del 06.07.1968 e che su altre particelle facenti parte della medesima lottizzazione (specificatamente sulle part. n.30, 31 e 32 del Fg. n.75) era stata rilasciata, dal comune di Montalto di Castro, licenza di costruzione n.758 del 10.05.1975, per la costruzione di 5 edifici plurifamiliari con indice di edificabilità di mc/mq 1,2, corrispondente all'indice previsto dal suddetto piano di lottizzazione approvato.
- Che pur non essendo ricomprese all'interno della limitrofa lottizzazione "La Castellaccia" la particella n.431 costituirebbe anche un naturale completamento, tra l'altro di modestissima entità, alla suddetta lottizzazione (si evidenzia anche la presenza di un edificio plurifamiliare isolato, realizzato presumibilmente in forza e secondo gli indici della lottizzazione "Lido delle Nazioni" approvata nel 1968 già servito da strada di lottizzazione).
- Che per ubicazione, la particella in oggetto risulta essere totalmente distaccata, sia da un punto di vista geografico che da un punto di vista funzionale (infrastrutture, collegamenti ecc.) dall'area costituente ampliamento della lottizzazione "Palombaro I" e che un eventuale legame urbanistico con essa risulterebbe inappropriato ed inattuabile.

#### CHIEDE

- che per la particella in oggetto, salvo altre, vengano mantenuti gli indici edilizi previsti dal piano di lottizzazione "Lido delle Nazioni" approvato in data 06.07.1968 pari a 1,2 mc/mq;
- che, in sub-ordine, in caso di eventuale effettiva ed oggettiva impossibilità di applicare gli indici di cui al punto precedente, la particella n.431 del Fg. n.75 venga considerata come concreto completamento della lottizzazione "La Castellaccia" e che la relativa edificazione sia consentita in seno ad essa e secondo i relativi parametri edilizi;
- in qualunque caso di specificare dettagliatamente sulle N.T.A. della Variante Generale al P.R.G. tutti i parametri e gli indici edilizi.

Ringraziando per la gentile attenzione e certo di un cortese riscontro coglie l'occasione per porgere Distinti Saluti.

Montalto di Castro 17.07.2009

Bocci Anna Maria



Si allegano:

- copia della "Licenza di Costruzione" n.758 del 10.05.1975;
- estratto "Variante Generale al P.R.G." adottato con delibera di C.C. n.40 del 19.05.2009;
- documentazione catastale.



# COMUNE DI MONTALTO DI CASTRO

PROVINCIA DI VITERBO

## LICENZA DI COSTRUZIONE N. 258

Prot. N. 1051

10 MAR 1975

N. 477 del Registro nuove costruzioni

### IL SINDACO

Vista la domanda in data 16/2/1972 inoltrata dal Sig. Cooperativa "Amiata"  
 residente in Abbadia S. Salvatore via P.zza Grande n. 5  
 per essere autorizzato a costruzione di n.5 edifici plurifamiliari in località "Palombaro".

Visto il parere della Commissione Edilizia pronunciato nella seduta del 30/7/1974 ;  
 Visto il parere dell'Ufficiale Sanitario in data 30/7/1974 ;  
 Visto il parere del Tecnico Comunale in data 30/7/1974 ;  
 Visti i Regolamenti comunali di Edilizia, Igiene e Polizia Urbana :

### AUTORIZZA

il Sig. COOPERATIVA "AMIATA"  
 a costruzione di n.5 edifici plurifamiliari in località "Palombaro"

sotto l'osservanza delle vigenti disposizioni in materia di edilizia, di igiene e di polizia urbana e perchè da esso per se e per i suoi successori, siano osservate le seguenti :

### CONDIZIONI GENERALI

- se entro un anno dal rilascio della presente le opere da eseguirsi non saranno state iniziate, la licenza s'intenderà decaduta ;
- i lavori dovranno essere attuati in conformità al progetto od ai disegni presentati ed eseguiti a perfetta regola d'arte, non ritenendosi responsabile il Comune dei sinistri che possono avvenire ;
- eventuali variazioni dovranno riportare una ulteriore autorizzazione ;
- la licenza s'intende accordata senza alcun pregiudizio dei diritti di terzi, verso i quali il titolare della presente resta responsabile personalmente e direttamente.

### CONDIZIONI SPECIALI

- VEDI A TERGO -

Allegati N. 4 -



IL SINDACO

...a dell'inizio dei lavori, depositare presso l'Ufficio Tecnico comunale:

Le dichiarazioni del Direttore dei lavori e del costruttore con le quali essi accettano l'incarico;

— La comunicazione della data d'inizio dei lavori, onde procedere alla determinazione dei punti fasi di linea e di livello, nonché delle fogature;

Effettuare denuncia al Genio civile per le opere in conglomerato cementizio ai sensi della legge 5 novembre 1971, n. 1086:

Comunicare al Comune quando i lavori sono ultimati:

All'atto della presentazione della domanda di abitabilità o di uso, il titolare della presente licenza deve presentare (ove occorra) il certificato di collaudo delle opere in conglomerato cementizio, con l'attestazione, da parte dell'Ufficio del Genio civile, dell'avvenuto deposito.

Il sottoscritto dichiara di accettare la presente concessione e di obbligarsi all'osservanza di tutte le condizioni cui è subordinato.

\_\_\_\_\_ ,

Il Concessionario

### CONDIZIONI SPECIALI

Visto il P.R.G., dove l'attuazione della zona resta quella già prevista nella lottizzazione adottata salvo la fascia a "verde pubblico" che tra l'altro non investe l'area in questione;

Considerato altresì che l'eventuale nuova ristrutturazione edilizia del comprensorio va ad aumentare sensibilmente l'indice fondiario di queste aree al di fuori della suddetta prescritta fascia di verde, mentre il progetto allegato mantiene il già previsto indice di mc.xmq. 1,2 salvaguardando così ogni futuro intervento in seno al P.R.G.;

Si autorizza a condizione che contemporaneamente ai lavori di costruzione degli edifici dovranno essere realizzate le opere di urbanizzazione primaria previste dalla legge.



IL SINDACO  
(Francesco Serafinelli)

Il, \_\_\_\_\_ IL CONCESSIONARIO



# Visura per immobile

## Situazione degli atti informatizzati al 16/07/2009

<b>Dati della richiesta</b>	Comune di <b>MONTALTO DI CASTRO</b> ( Codice: F419)
<b>Catasto Terreni</b>	Provincia di <b>VTTERBO</b> Foglio: 75 Particella: 431

**Immobile**

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA			
	Foglio	Particella	Sub	Parz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> ) ha are ca		Destinazione	Reddito	
1	75	431		-	BOSCO CEDUO	12 00		Donimiliare Euro 1,24 L. 2.400	Agristo Euro 0,37 L. 720	FRAZIONAMENTO del 03/05/1969 n. 8775 in atti dal 14-08/1975
Partita										

**INTESTATI**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRETTI E ONERI REALI
1	BOCCI Anna Maria nata a ROMA il 25/02/1958	BCCNMR58D63E1501L*	(1) Proprietà per 1/3
2	BOCCI Gianfranco nato a ROMA il 09/08/1903	BCCGFR63M09E1501Q*	(1) Proprietà per 1/3
3	BOCCI Riccardo nato a ISCHIA DI CASTRO il 17/12/1931	BCCRCR31T17E130X*	(1) Proprietà per 1/3
<b>DATI DERIVANTI DA</b>			
DENUNZIA NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE del 26/06/1986 n. 3903 .1/2009 in atti dal 08/05/2009 (pentacollo n. VT0057876) Registrazione: UR Sede: VTTERBO			
Volume: 1174 n. 69 del 02/04/2009 SUCC. DE ROSSI SANTINA			

Rilasciata da: **Servizio Telematico**









19  
51

COMUNE DI MONTALTO DI CASTRO	
PROT. N. ....	
L. 1.07.99 n. 17219	
CATEG. ....	CLASSE ....
ARGOM. ....	UFF. ....

Spett.le  
Comune di Montalto di Castro  
Servizio Urbanistica ed Edilizia  
Piazza Matteotti 11  
01014 Montalto di Castro

e p.c.  
Comune di Montalto di Castro  
Sportello unico per le attività  
Produttive

Piazza Matteotti 11  
01014 Montalto di Castro

Oggetto : Osservazioni alla variante Generale al P.R.G. del Comune di Montalto di Castro - Norme tecniche di attuazione - zona tipo B6/2

Dalla lettura della tavola di Montalto Marina della variante al P.R.G. adottata di recente, si rileva che il lotto distinto al catasto al foglio 88 partic. 5 e foglio 72 partic. 116, su cui esiste una procedura aperta dall'amministrazione ai sensi dell'art. 5 del D.P.R. 447/98 per la realizzazione di una struttura alberghiera ricade in zona tipo B6/2 per la quale le norme tecniche di attuazione prevedono in linea di massima che:

*"al fine di consentire un ordinato sviluppo ed un'organica dotazione di attrezzature a servizio della peculiare vocazione turistica, l'obbligo di uno strumento urbanistico preventivo di iniziativa pubblica che, oltre a consentire la possibilità di prevedere il cambio di destinazione d'uso da residenziale a turistico ricettivo, dovrà garantire nel contempo la dotazione di aree a standard nel rispetto della normativa vigente in materia, con particolare riguardo alle aree a parcheggio".*

Poiché dalla lettura del sopra riportato testo normativo risulta che solamente dopo l'approvazione del Piano Particolareggiato potrà essere prevista la possibilità di variare la destinazione d'uso da residenziale ad Alberghiero e preso atto che i parametri urbanistici ed edilizi della proposta sul lotto in oggetto e da approvare in



variante al P.R.G. sono diversi sia da quelli dettati nel Piano vigente sia in quello in variante, si prospetta per il futuro l'ipotesi che il manufatto alberghiero, terminato l'iter di approvazione in variante al P.R.C. vigente, si trovi anche in variante al P.R.G. adottato stabilendo, già durante l'iter procedurale di approvazione della variante delle ulteriori varianti alla variante.

Fermo restando l'ammissibilità urbanistica di quest'ultima procedura, al fine di non creare nel futuro confusioni normative, si segnala l'opportunità di integrare l'art 12 delle norme tecniche della variante al P.R.G. con la seguente precisazione:

*Nelle more dell'approvazione del P.P. è comunque possibile attuare la variazione di destinazione da residenziale ad alberghiero o viceversa attraverso un piano di recupero redatto ai sensi dell'art 27 della legge 457/78 e ss mm (Individuazione delle zone di recupero del patrimonio edilizio esistente) ovvero, nei singoli lotti, gli interventi previsti dalle lettere a), b), c) e d) del primo comma dell'art. 3 del D.P.R. 380/01, che riguardino singole unità immobiliari o parti di esse.*

*Le Sottozone approvate con Contratti d'Area o procedure ad essi assimilabili ( art. 5 D.P.R. 447/98 ecc.) assumono la normativa che discende dal relativo progetto approvato.*

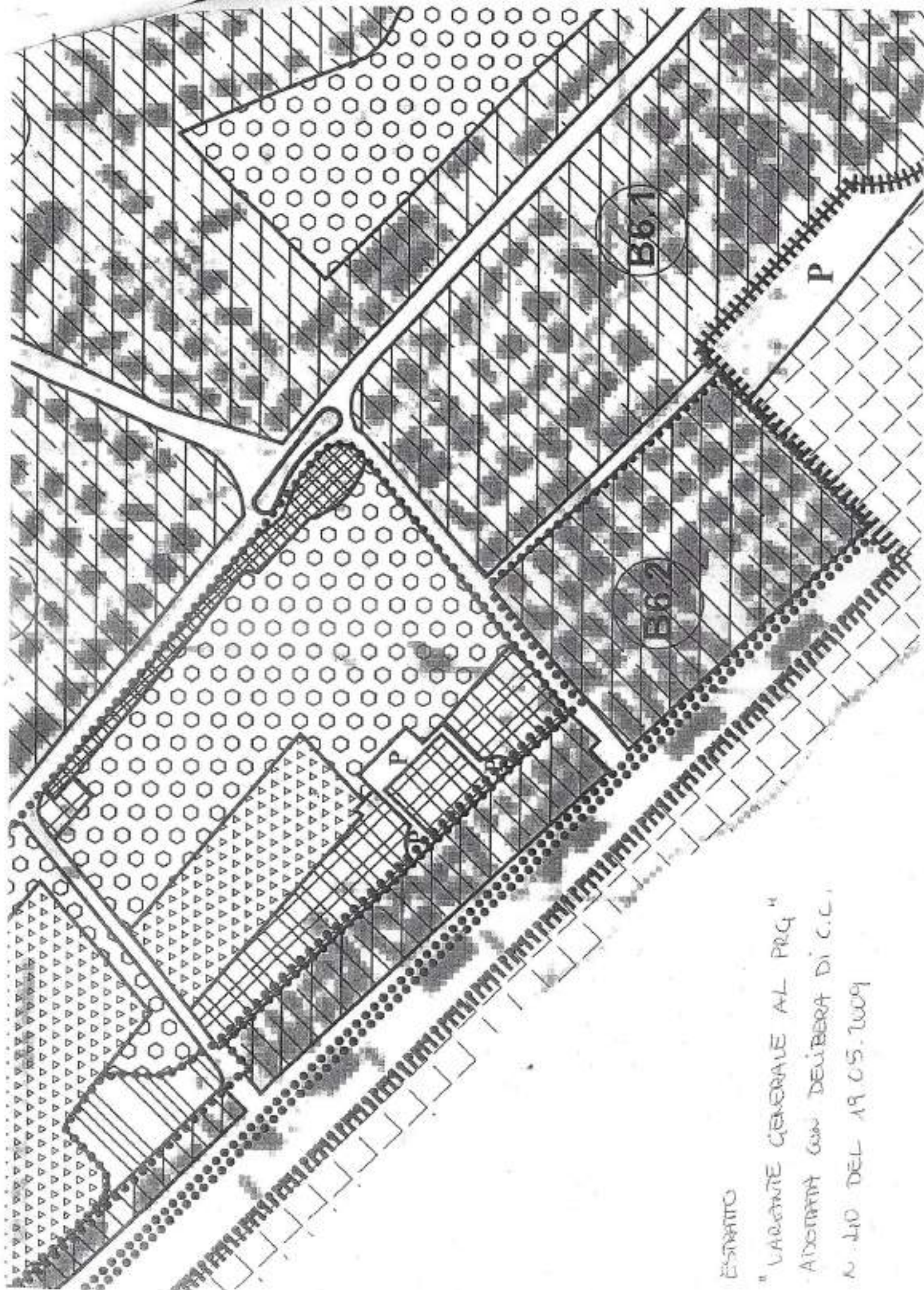
MONTEPIASCONE 21.07.09

~~NARCINI  
ARREDA S.r.l.  
Via Cassinetta 83 - 07612 Montepiascone (VT)  
Tel. 0761.827011 (Ricev.) Fax 0761.827082  
PIVA 02371900562  
E-mail: info@narciniarredamenti.it~~

SI ALLEGA:

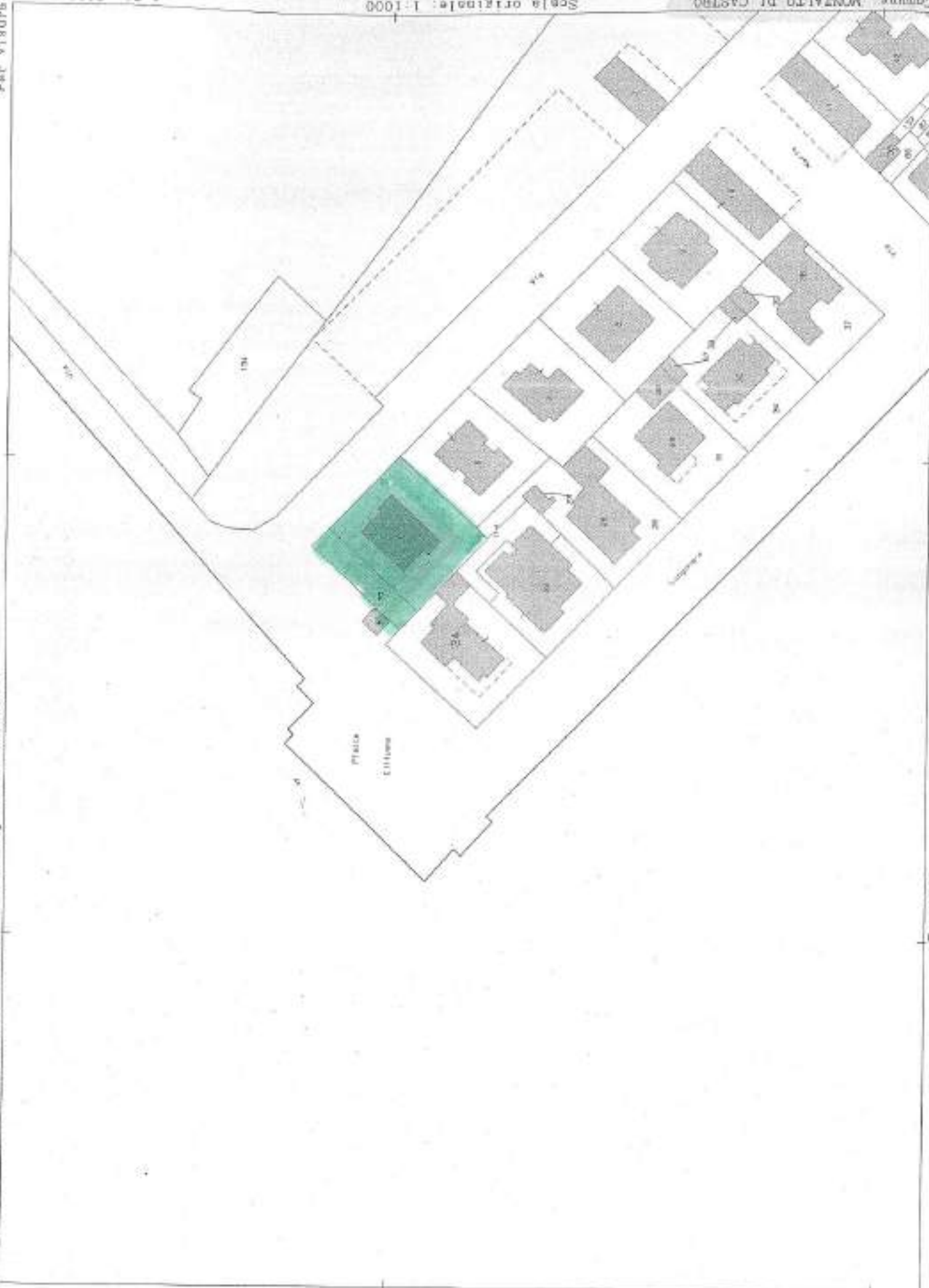
- ESTRATTO "VARIANTE GENERALE AL PRG" ADOTTATA CON DELIBERA DI C.C. N. 40 DEL 19.05.2009.
- DOCUMENTAZIONE CATASTALE.





ESTRATTO  
"LARGANTE GENERALE AL PRG"  
ADOSSATA CON DELIBERA DI C.C.  
N. 410 DEL 19.05.2009





JA  
1  
**Marcello Pizzetti**  
Via Monastero, 34  
Abbadia S.Salvatore (SI)

20  
5/1/9

COMUNE DI MONTALTO DI CASTRO	
PROT. N. ....	.....
L. 1.07.09 n. 17220	
CATEG. ....	CLASSE .....
ARGOM. ....	UFF. ....

Spett.le: **Amministrazione Comunale  
di Montalto di Castro (VT)**  
Piazza G.Matteotti, 11  
01014 - Montalto di Castro (VT)

Oggetto: **Osservazioni alla "Variante Generale al P.R.G." adottata con delibera di  
C.C. n.40 del 19.05.2009.**

Spett.le Amministrazione Comunale,  
con la presente il sottoscritto Marcello Pizzetti, residente ad Abbadia S.Salvatore (SI) in via  
Monastero, 34 in qualità di comproprietario e in rappresentanza dei sg.ri Contorni Maria Carla,  
Contorni Paolo, Coppi Oriano, Forti Rinaldo, Guerrini Rubica, Rappuoli Daniela, Rappuoli Laura,  
Tondi Luca e Tondi Lucia,

#### PREMESSO

Che gli stessi sono proprietari di terreni ubicati nel comune di Montalto di Castro, distinti al N.C.T.  
di Viterbo al Fg. n.75, Part. n.30, 31 e 32;

#### OSSERVA

- Che nella "Variante Generale al P.R.G." adottata con delibera di C.C. n.40 del 19.05.2009 le  
particelle n.31 o 30/p del Fg. n.75 sono state inserite in zona "B6.1"; normate all'art.12 delle  
"Norme Tecniche di Attuazione" con le seguenti prescrizioni: " ..... per quanto riguarda  
le parti ricomprese nei piani attuativi già approvati, si rinvia alle rispettive N.T.A., le altre  
costituenti naturali ampliamenti delle prime, dovranno essere sottoposte a nuovo strumento  
urbanistico di iniziativa pubblica o privata nel rispetto degli stessi indici e parametri tecnici  
dei piani contigui".



- Che, per deduzione ed esclusione, le particelle in oggetto rientrano nella casistica specificata dall'art.12 delle predette N.T.A. come " .... parti ricomprese nei piani attuativi già approvati ...."
- Che la dicitura riportata all'art.12 delle N.T.A. della suddetta "Variante Generale al P.R.G.": " ..... per quanto riguarda le parti ricomprese nei piani attuativi già approvati, si rinvia alle rispettive N.T.A. ..." non risulta essere chiara in quanto non specifica a quali " ... piani attuativi già approvati ..." si fa riferimento.
- Che le particelle catastali n.31 e 30/p del Fg. n.75 erano inserite all'interno della lottizzazione " Lido delle Nazioni", allora vigente, approvata dal Comune di Montalto di Castro nella seduta del 06.07.1968 e che sulle stesse (specificatamente sulle part. n.30, 31 e 32 del Fg. n.75) era stata rilasciata, dal comune di Montalto di Castro, licenza di costruzione n.758 del 10.05.1975, per la costruzione di 5 edifici plurifamiliari con indice di edificabilità di mc/mq 1,2, corrispondente all'indice previsto dal suddetto piano di lottizzazione approvato.
- Che pur non essendo ricomprese all'interno della limitrofa lottizzazione "La Castellaccia" le particelle n.31 e 30/p costituirebbero anche un naturale completamento, tra l'altro di modestissima entità, alla suddetta lottizzazione (si evidenzia anche la presenza di un edificio plurifamiliare isolato, realizzato presumibilmente in forza e secondo gli indici della lottizzazione "Lido delle Nazioni" approvata nel 1968 già servito da strada di lottizzazione).
- Che per ubicazione, le particelle in oggetto risultano essere totalmente distaccate, sia da un punto di vista geografico che da un punto di vista funzionale (infrastrutture, collegamenti ecc.) dall'area costituente ampliamento della lottizzazione "Palombaro I" e che un eventuale legame urbanistico con essa risulterebbe inappropriato ed inattuabile.

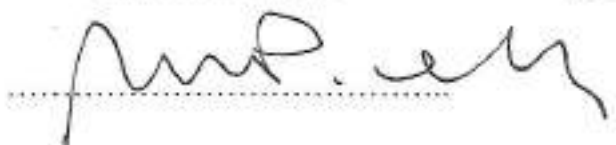
#### CHIEDE

- che per le particelle in oggetto vengano mantenuti gli indici edilizi previsti dal piano di lottizzazione "Lido delle Nazioni" approvato in data 06.07.1968 pari a 1,2 mc/mq;
- che, in alternativa, in caso di eventuale effettiva ed oggettiva impossibilità di avere gli indici di cui al punto precedente, le particelle n.30 e 30/p del Fg. n.75 vengano utilizzate come concreto completamento della lottizzazione "La Castellaccia" e che l'edificazione sia consentita in seno ad essa e secondo i relativi parametri;
- in qualunque caso di specificare dettagliatamente sulle N.T.A. P.R.G. tutti i parametri e gli indici edilizi.

Ringraziando per la gentile attenzione e certo di un cortese riscontro coglie l'occasione per porgere Distinti Saluti.

Abbadia San Salvatore 16.07.2009

Marcello Pizzetti

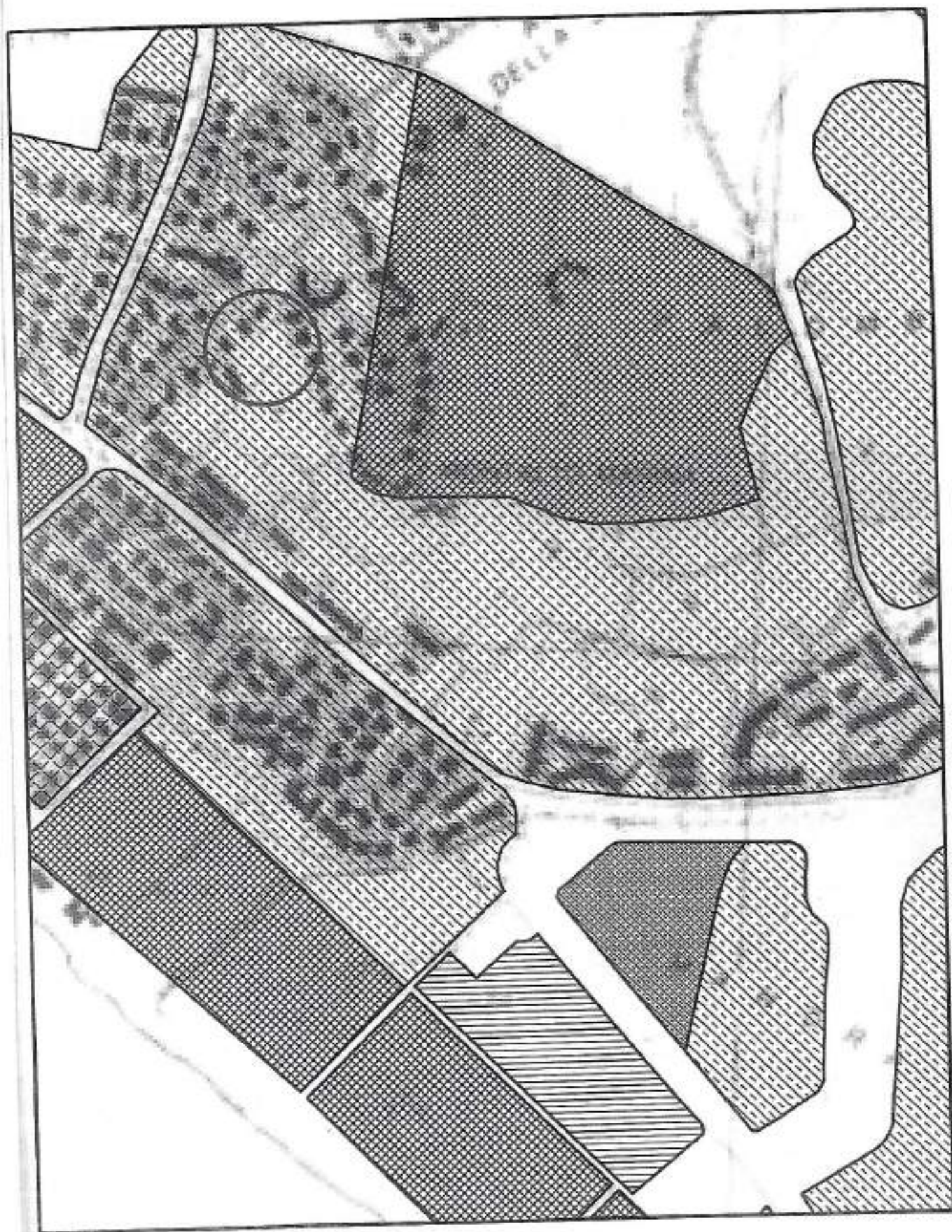
A handwritten signature in black ink, appearing to read 'M. Pizzetti', written over a horizontal dotted line.

Si allegano:

- copia della "Licenza di Costruzione" n.758 del 10.05.1975;
- estratto "Variante Generale al P.R.G." adottato con delibera di C.C. n.40 del 19.05.2009;
- documentazione catastale.

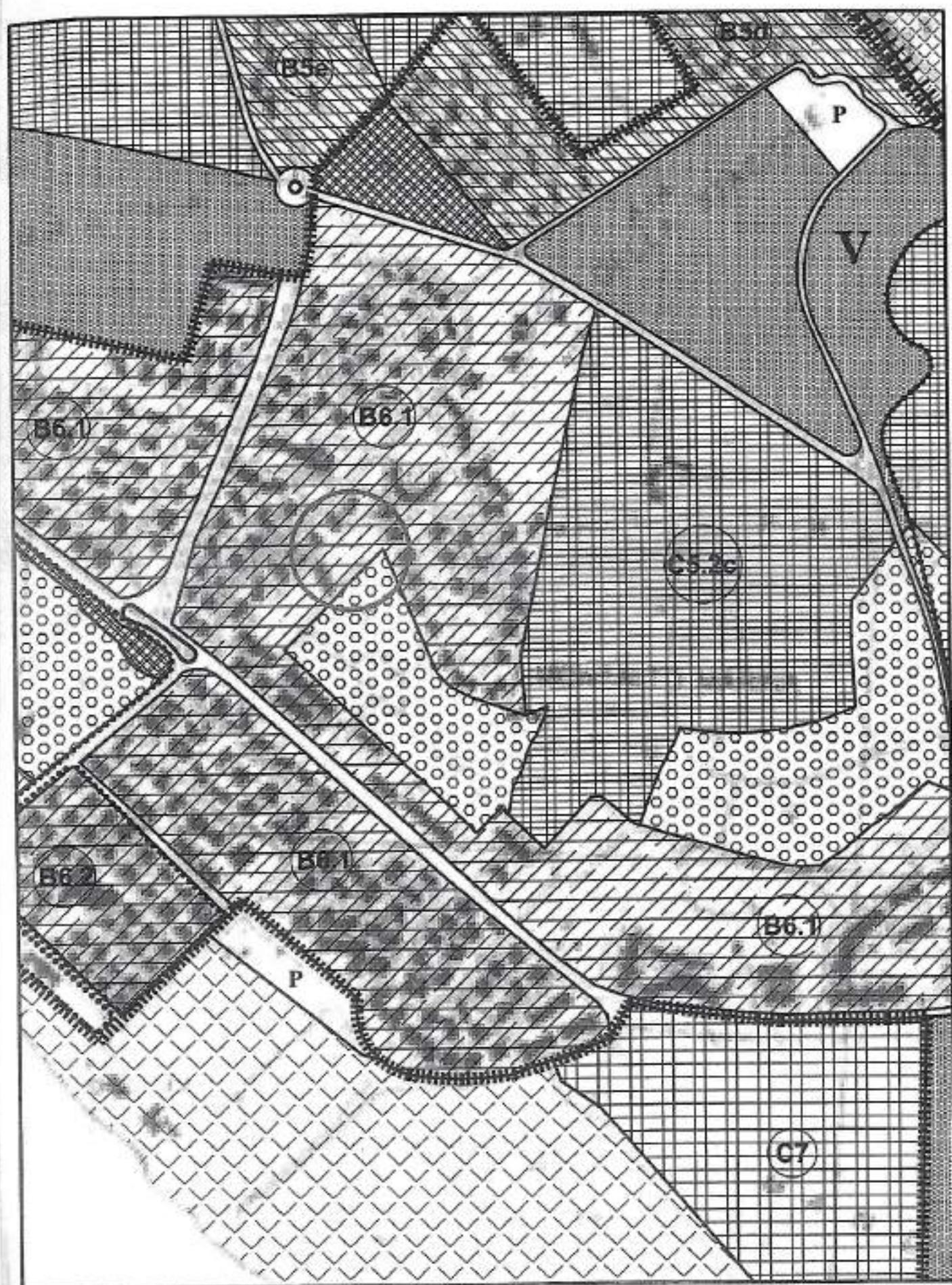


# "P.R.G. Vigente"

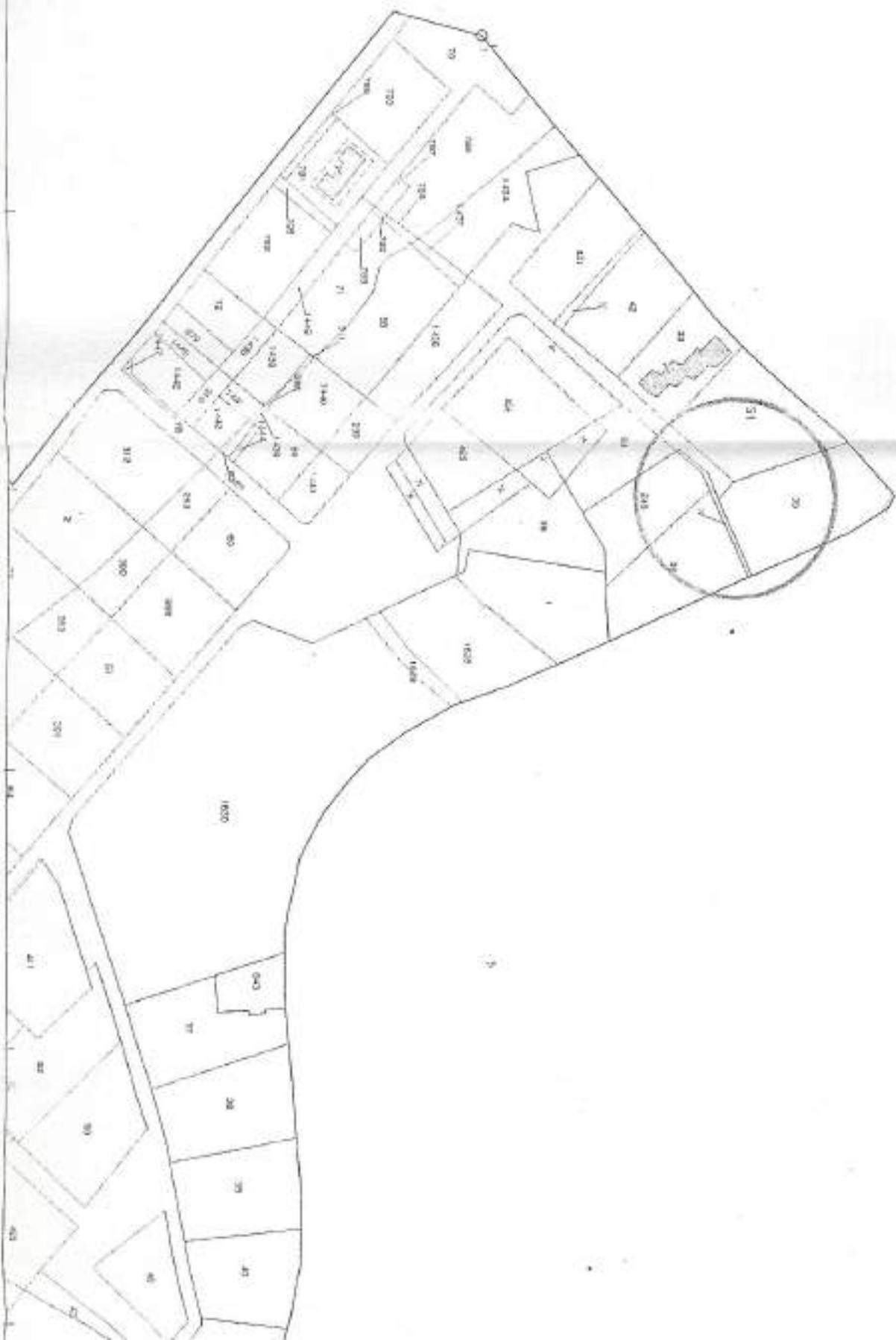




# "Variante Generale al P.R.G."







**Delmirani Luigina**

Loc. Campomorto, 20  
01014 Montalto di Castro (VT)

21  
S/R

COMUNE DI MONTALTO DI CASTRO	
PROT. N. ....	
22.02.09 "17416"	
CATEG. ....	CLASSE .....
ARBOM .....	UFF. ....

Spett.le:

**Amministrazione Comunale  
di Montalto di Castro (VT)**

Piazza G. Matteotti, 11  
01014 - Montalto di Castro (VT)

**Oggetto:** Osservazioni alla "Variante Generale al P.R.G." adottata con delibera di C.C. n.40 del 19.05.2009.

Spett.le Amministrazione Comunale,  
con la presente la sottoscritta Delmirani Luigina, residente a Montalto di Castro (VT) in località Campomorto, in qualità di proprietaria,

#### PREMESSO

che la stessa è proprietaria del terreno ubicato nel comune di Montalto di Castro, in località Campomorto, distinto al N.C.T. di Viterbo al Fg. n.32, Part. n.367, 366/p, 360 e 362 salvo altre, per una superficie di circa mq 15.000,00;

#### OSSERVA

- che nella "Variante Generale al P.R.G." adottata con delibera di C.C. n.40 del 19.05.2009 le particelle n.367 366/p, 360 e 362 del Fg. n.32 sono state inserite in zona "E/2 - agricola"; normata all'art. 15 delle "Norme Tecniche di Attuazione";
- che sull'area in questione la sottoscritta svolge attività di "volo da diporto sportivo" di cui alla L. n.106 del 25.03.1985, già dal 13.05.1998 in forza di "Autorizzazione all'esercizio del campo di volo" n.790.998 rilasciata dal Sindaco del Comune di Montalto di Castro (VT) il 13.05.1998 (vedi allegato 1);



- che la menzionata L. n.106 del 25.03.1985 e s.m.i. regola dettagliatamente l'attività di volo da diporto sportivo”;
- che, dal punto di vista edilizio, le opere per la realizzazione della pista di volo e relative attrezzature, sono state richieste già dal 20.12.1993 con nota protocollo n.16636 (vedi allegato 2) e assentite con nota del Sindaco del Comune di Montalto di Castro (VT) prot. n.16636 del 24.12.1993 (vedi allegato 3);
  - che il predetto “campo di volo” ha ottenuto autorizzazioni, da parte del “Ministero dei Trasporti, Direzione Generale dell’Aviazione Civile, Servizio Trasporti Aerei – Servizio Aerei Minori” dapprima con valenza biennale con note: protocollo n. 338975 del 04.07.1995 (vedi allegato 4), nota n.336664 del 05.05.1997 (vedi allegato5), nota prot. n.330097 del 17.06.1999 (vedi allegato 6), e poi con valenza definitiva mediante telegramma del 11.09.1992 (vedi allegato 7);
  - che la su-descritta attività sportiva riunisce un notevole numero di appassionati provenienti sia da Montalto di Castro che dai paesi limitrofi (numero che cresce di anno in anno) che utilizzano le strutture fin dal 1998;
  - che la zona ove ricade l’impianto sportivo in questione è inserita sul P.R.G. vigente in zona “H/3 – agricola” e sulla “Variante Generale al P.R.G.” adottata con delibera di C.C. n.40 del 19.05.2009 in zona “E/2”, sempre agricola (vedi allegato 8);

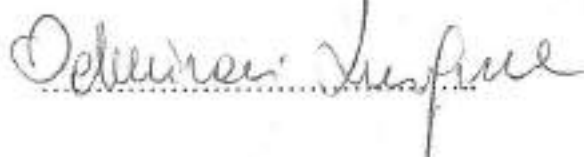
#### CHIEDE

- che al terreno in oggetto, distinto al N.C.T. di Viterbo al Fg. n.32, Part. n.367, 366/p, 360 e 362 (vedi allegato n. 9), della superficie di circa mq 15.000,00, venga attribuita, sulla “Variante Generale al P.R.G.” adottata con delibera di C.C. n.40 del 19.05.2009, la corretta destinazione d’uso di **impianto sportivo** al fine di regolamentare l’area stessa anche da un punto di vista urbanistico.

Ringraziando per la gentile attenzione e certa di un cortese riscontro coglie l’occasione per porgere Distinti Saluti.

Montalto di Castro 21.07.2009

Delmirani Luigina



si allegano:

- Allegato 1: "Autorizzazione all'esercizio del campo di volo";
- Allegato 2: domanda per la realizzazione della pista di volo;
- Allegato 3: autorizzazione alla realizzazione della pista di volo;
- Allegati 4, 5, 6 e 7: Autorizzazione al volo da diporto sportivo da parte del Ministero dei Trasporti.
- Allegato 8: estratto P.R.G. adottato con deliberazione di C.C. n.40 del 19.05.2009.
- Allegato 9: estratto di mappa catastale.

COMANDO POLIZIA MUNICIPALE

01014 - Via G. Gagliellini, 4

Telef. (0766) 89007 - Fax (0766) 89475

Settore Attività Produttive  
Reparto Polizia Amministrativa

Licenza n. 790.998

## Autorizzazione all'esercizio del campo di volo

## Il Sindaco

Vista la richiesta presentata in data 20.01.1998, P.G. 880, dai Sig.ri Petrucci Giuseppe, nato a Ceccano il 18.02.1948, residente in Montalto di Castro, strada Provinciale della Dogana 15, codice fiscale PTR GPP 48B18 C413G e Delmirani Luigina, nata a Valentano il 07.03.1952, residente in Montalto di Castro, strada Provinciale della Dogana n. 15, codice fiscale DLM LGN 52C47 L569L, tesa ad ottenere, in nome e per conto dell'Associazione Easy Flyte Maremma, autorizzazione all'esercizio di attività di volo a scopo sportivo e turistico, da esercitarsi nel terreno ubicato in località campo Morto e contraddistinto in Catasto al foglio 32, particelle 49 e 129;

Vista l'autorizzazione n. 338975 del 04.07.1995, rilasciata dal Ministero dei Trasporti, Direzione generale dell'Aviazione Civile, e successivo rinnovo rilasciato in data 05.05.1997;

Vista l'autorizzazione n. TO/AD/as/5881 rilasciata dall'Aero Club d'Italia in data 01.04.1997;

Visto l'atto d'obbligo, redatto in forma pubblica, dal dott. Luciano D'Alessandro;

Visto il nulla-osta viabilità rilasciato dall'Amministrazione Provinciale di Viterbo;

Visti gli artt. 69 e 88 del T.U.L.P.S.;

## autorizza

i Sig.ri Petrucci Giuseppe e Delmirani Luigina, in premessa generalizzati, in nome e per conto dell'Associazione Sportiva Easy Flyte Maremma, all'esercizio dell'attività di volo a scopo sportivo e turistico, sotto la stretta osservanza delle leggi e dei regolamenti, nonché delle disposizioni e limiti dettati dal Ministero dei Trasporti - Direzione Generale dell'Aviazione Civile - riportate sull'autorizzazione n. 338975 e successivi rinnovi.

La presente autorizzazione, rilasciata senza pregiudizi di terzi, ha validità di anni uno, è rinnovabile a presentazione di richiesta corredata dai rinnovi della altre autorizzazioni a cui è sottoposta; è sempre revocabile per inosservanza delle disposizioni a cui è assoggettata o per abuso del titolare.

Dal Comando di Polizia Municipale, li 13.05.1998

L'Op. di P.M.

Il Responsabile del Servizio  
Cap. Ricci Dr. Adalgiso



COMUNE DI MONTALTO DI CASTRO	
Prot. n. 16636	
20 DIC. 1993	
Categ. 10	Classe 8.15
URP. Uff. (1)	

Al Sig. Sindaco  
del Comune di:  
Montalto di Castro

Io sottoscritto PETRUCCI GIUSEPPE nato a Ceccano ( Fr ) il 18.02.1948 e residente in Montalto di Castro località Campomorto 15 chiedo di poter effettuare sul terreno sito in località Campomorto dei lievi livellamenti della superficie del terreno per consentire il decollo e l'atterraggio di apparecchi per il diporto sportivo come specificati dalla legge 106 del 25.03.1985.

E che tali lavori non determineranno variazione di destinazione d'uso del terreno ai sensi della legge n.10/77 e ai regolamenti edilizi locali vigenti.

Montalto di Castro, 20.12.1993

PETRUCCI GIUSEPPE  
*Petrucci Giuseppe*

NE DI MONTALTO DI CASTRO

LINEE ...

AREA TECNICA & UFFICIO CATASTRALE

Prot. n. 14636

Montalto 20.12.1993

Fig. Paternò Giuseppe  
Via ...  
1010

Oggetto: richiesta autorizzazione edilizia (uso di  
inquinamento terreno agricolo)

Con riferimento ad quanto richiesto con nota  
del 10.12.1993 del 20.12.1993 si riferisce che la  
...  
edilizia di autorizzazione.

Espresso la nostra nota e da intendersi come  
...  
edilizia di autorizzazione.

10.12.1993  
L. Paternò

20



Ministero dei Trasporti  
SEZIONE GENERALE DELL'AVIAZIONE CIVILE  
SERVIZIO TRASPORTI AEREI  
Servizi Aerei Minori

Roma 19

ASSOCIAZIONE SPORTIVA  
" EASY FLYTE MAREMMA "  
Via Campomorto 20  
00014 MONTALTO DI CASTRO  
VITERBO

Prot. N° 338975  
Allegati

Ripresenta il N°

OGGETTO D.P.R. 28.4.1993 N. 207 - ASS. SPORTIVA "EASY FLYTE MAREMMA"  
Autorizzazioni di volo da diporto o sportivo nella zona LI-R53 A.-  
e p.c.

- AERONAUTICA MILITARE ISP. TEL. ED ASSISTENZA 00144 ROMA
- AL VOLO ITAV P.le degli Archivi 40 00143 ROMA
- AERoclUB D'ITALIA Via R. Ferruzzi 38 ROMA URBE
- DIR. DI CIRCOSCRIZIONE AEROPORTUALE DI 00138 ROMA
- A.A.A.V.T.A.G. SERV. T.O. Via Salaria 716

Con riferimento alla istanza in data 8.4.1994 con la quale ASS. SPORTIVA EASY FLYTE MAREMMA ha chiesto il rilascio dell'autorizzazione per svolgere attività di volo da diporto o sportivo (V.D.S.) nella zona LI-R53 A, visti la legge 25.2.1985, n. 106, il decreto del Ministro dei Trasporti 10.3.1988, il D.P.R. 5.8.1988, n. 404 il D.P.R. 28.4.1993, n. 207, il parere favorevole espresso dall'Aeroclub d'Italia con nota n. TO/AV/ gd/7625 in data 28.4.1994, il nulla osta rilasciato dall'Aeronautica Militare - Ispettorato Telecomunicazioni ed Assistenza al Volo - ITAV, con foglio 122/1811/G36-8 del 27.6.1995, ritenuto pertanto di poter procedere al rilascio dell'autorizzazione richiesta, si autorizza ASS. SPORTIVA EASY FLYTE MAREMMA ad espletare l'attività in oggetto indicata, con i limiti ed alle condizioni di seguito specificate:

- a) non siano portati a bordo sensori da ripresa di qualsiasi tipo;
- b) i voli siano limitati esclusivamente all'attività dichiarata e condotti secondo le norme e le procedure in vigore, nonché preventivamente coordinati ed autorizzati dalla Torre di Controllo di Viterbo, e comunque subordinati alle prioritarie esigenze operative dei Reparti Militari;
- c) vengano notificati l'inizio e la fine dell'attività volativa alla Torre di Controllo di Viterbo;
- d) venga fornito al Comando Aeroporto di Viterbo un sicuro recapito telefonico/radio costantemente presenziato durante l'attività di volo, tale da consentire all'Ente dei Servizi del Traffico Aereo (VITERBO TWR) di comunicare esigenze contingenti che richiedono l'annullamento/sospensione dell'attività in atto;

In allegato alla presente sono riportate le autorizzazioni rilasciate in merito alle richieste di volo da diporto o sportivo.



L'attività non può essere svolta dal lunedì al venerdì compresi ( a meno che detti giorni non siano occasionalmente festivi) l'attività medesima venga svolta:

- di sabato dalle ore 14.00/L al tramonto;
  - la domenica ed i giorni festivi dall'alba al tramonto,
- periodi in cui la zona LI-R53A non è attivata, come pubblicato nell'AIP - RAC 5-1-2.9 del 9.6.1994

Questa D.G.A.C. si riserva la facoltà di revocare la presente autorizzazione in caso di inosservanza delle suindicate disposizioni, e/o di quelle vigenti in materia di attività (V.D.S.) nonché qualora sorgano esigenze operative, al momento non previste, che impongono tale misure.


Codesta ASS. SPORTIVA EASY FLYTE MAREMMA ha inoltre l'obbligo di osservare tutte le altre disposizioni vigenti per l'attività di volo da diporto o sportivo, quali richiamate nelle norme citate in premesse.

L'Ispettorato Telecomunicazioni ed Assistenza al Volo dell'Aeronautica Militare, cui la presente è diretta per conoscenza, è pregato di voler provvedere alla Pubblicazione del relativo NOTAM.

La presente autorizzazione è valida fino al 3 LUGLIO 1997 ed avrà decorrenza dalla suddetta data di pubblicazione.

L'Aero Club d'Italia e la Direzione di Circostrizione Aeroportuale di ROMA URBE sono invitati ad effettuare tutti i controlli di competenza.

IL CAPO UFFICIO  
Dr. Luigi MORO





Ministero dei Trasporti

DIREZIONE GENERALE DELL'AVIAZIONE CIVILE

SERVIZIO TRASPORTI AEREI

Servizi Aerei Minori

Roma 5 MAG. 1997 19

All'Associazione Sportiva

"EASY FLYTE MAREMMA"

Via Campomorto 20

01014 Montalto di Castro

VITERBO

Prot. N.º 336664

Allegati

Risposta al f. del  
N.º

OGGETTO D.P.R. 28.4.1993 N. 207 - ASS. Sportiva "EASY FLYTE MAREMMA" - Autorizzazione di volo da diporto o sportivo nella zona LI-R53A.

e.p.c.

AERONAUTICA MILITARE ISP. TEL. ED ASSISTENZA AL VOLO ITAV

P.le degli Archivi 40

00144 ROMA

AERoclub D'ITALIA Via R. Ferruzzi 38

00143 ROMA

DIR. DI CIRCOSCRIZIONE AEROPORTUALE DI

ROMA URBE

E.N.A.V. SERV. T.O. Via Salaria 716

00138 ROMA

Con riferimento all'istanza in data 17.3.1997 con la quale ASS. Sportiva EASY FLYTE MAREMMA ha chiesto il rinnovo dell'autorizzazione per svolgere attività di volo da diporto o sportivo ( V.D.S. ) nella zona LI-R 53A, visti la legge 25.2.1985, n. 106, il decreto del Ministro dei Trasporti 10.3.1988, il D.P.R. 5.8.1988, n. 404 il D.P.R. 28.4.1993, n. 207, il parere favorevole espresso dall'Aero Club d'Italia con nota TO/AD/as 5881 del 1.4.1997, il nulla osta rilasciato dall'Aeronautica Militare - Ispettorato Telecomunicazioni ed Assistenza al Volo - ITAV, con foglio 122/1048/G36-8 del 24.4.1997, ritenuto pertanto di poter procedere al rilascio dell'autorizzazione richiesta, si autorizza ASS. Sportiva EASY FLYTE MAREMMA ad espletare l'attività in oggetto indicata, con i limiti ed alle condizioni di seguito specificate:

- non siano portati a bordo sensori da ripresa di qualsiasi tipo;
- i voli siano limitati esclusivamente all'attività dichiarata e condotti secondo le norme e le procedure in vigore, nonché preventivamente coordinati ed autorizzati da Torre di Controllo di Viterbo, e comunque subordinati alle prioritarie esigenze operative dei Reparti Militari;
- l'attività venga svolta, notificando l'inizio e la fine dell'attività volativa alla Torre di Controllo di Viterbo;

Si prega di indicare per ogni lettera con quale argomento si desidera essere ripresentati  
 al D. G. A. G. e all'Ufficio di cui si dipende

SETTEVE POUQUANTE E DIECI SELOO N.º 110 - 8

- d) venga fornito al Comando Aeroporto di Viterbo un sicuro recapito telefonico/radio costantemente presenziato durante l'attività di volo, tale da consentire all'Ente dei Servizi del Traffico Aereo (Viterbo TWR) di comunicare esigenze contingenti che richiedano l'annullamento/sospensione dell'attività di volo;
- e) l'attività non può essere svolta dal lunedì al venerdì compresi (a meno che detti giorni non siano occasionalmente festivi);
- l'attività medesima venga svolta:
  - di sabato dalle ore 14.00/L al tramonto;
  - la domenica ed i giorni festivi dall'alba al tramonto, periodi in cui la zona LI-R53A non è attiva, come pubblicato nell'AIP-EAC 5-1-2.10 del 20.6.1996.

Questa D.G.A.C. si riserva la facoltà di revocare la presente autorizzazione in caso di inosservanza delle suindicate disposizioni, e/o di quelle vigenti in materia di attività V.D.S., nonché qualora sorgano esigenze operative, al momento non previste, che impongono tale misure.

Codesta Ass. Sportiva EASY FLYTE MAREMMA ha inoltre l'obbligo di osservare tutte le altre disposizioni ~~vigenti~~ vigenti per l'attività di volo da diporto o sportivo, quali richiamate nelle norme citate in premesse.

L'Ispettorato Telecomunicazioni ed Assistenza al Volo dell'Aeronautica Militare, cui la presente è diretta per conoscenza, è pregato di voler provvedere alla pubblicazione del relativo NOTAM.

La presente autorizzazione è valida fino al 4 MAGGIO 1999 ed avrà decorrenza dalla suddetta data di pubblicazione.

L'Aero. Club d'Italia e la Direzione di Circostrizione Aeroportuale di Roma Urbe sono invitati ad effettuare tutti i controlli di competenza.

Si precisa che la presente autorizzazione si intende riferita soltanto all'uso dello spazio aereo da parte dei V.D.S., escludendo ogni e qualsiasi responsabilità estranea a tale specifico aspetto quale, ad esempio, quella concernente la verifica dell'idoneità dei mezzi e degli equipaggi a condurre operazioni V.D.S., quella dell'idoneità dell'area di involo e di atterraggio utilizzata e quella della compatibilità tra le specifiche attività V.D.S. e i diritti (compreso quello della sicurezza) delle persone e delle proprietà al suolo.

IL DIRETTORE DELL'UFFICIO  
(DIRIGENTE DR. LUIGI MORO)



ALLEGATO 6

E.N.A.C.  
ENTE NAZIONALE per l'AVIAZIONE CIVILE  
Struttura Direzione Generale dell'Aviazione Civile  
Ufficio Servizi Aerei Minori

Prot. n. .... 330097

Roma li..... 17 DIC 1999

Associazione Sportiva  
" EASY FLYTE MAREMMA "  
Via Campomorto n. 20  
01014 MONTALTO DI CASTRO  
VITERBO

Oggetto: D.P.R. 28.4.1993 N. 207 - ASS. SP. "EASY FLYTE MAREMMA " -  
Autorizzazione attiva di volo da diporto o sportivo nella zona LI-R53A.

e.p.c.

BRIGATA SPAZIO AEREO 2° Ufficio P.le degli Archivi 34	00144 ROMA
AEROCLUB D'ITALIA Via R. Ferruzzi 38	00143 ROMA
DIR. DI CIRCOSCRIZIONE AEROPORTUALE DI	ROMA URBE
E.N.A.V. SERV. T.O. Via Salaria 716	00138 ROMA

Con riferimento all'istanza in data s.d. con la quale codesta Associazione Sportiva "EASY FLYTE MAREMMA" ha chiesto il rilascio dell'autorizzazione per svolgere attività di volo da diporto o sportivo (V.D.S.) nella zona LI-R53A, visti la legge 25.2.1985, n. 106, il decreto del Ministro dei Trasporti 10.3.1988, il D.P.R. 5.8.1988, n. 404 il D.P.R. 28.4.1993, n. 207, l'art. 22 - comma 20 - della legge 24.4.1998 n. 128, il parere favorevole espresso dall'Aero Club d'Italia con nota TO/DCV/5957 del 6.4.1999, il nulla osta rilasciato dalla Brigata Spazio Aereo 2° Ufficio con RAS/122/1126/G36-8 del 18.5.1999, ritenuto pertanto di poter procedere al rilascio dell'autorizzazione richiesta, si autorizza codesta Associazione Sportiva "EASY FLYTRE MAREMMA" ad espletare l'attività in oggetto indicata, con i limiti ed alle condizioni di seguito specificate:

- a) non siano portati a bordo sensori da ripresa di qualsiasi tipo;
- b) i voli siano limitati esclusivamente all'attività dichiarata e condotti secondo le norme e le procedure in vigore, nonché preventivamente coordinati ed autorizzati da Torre di Controllo di Viterbo, e comunque subordinati alle prioritarie esigenze operative dei Reparti Militari;
- c) l'attività venga svolta notificando l'inizio e la fine dell'attività volativa alla Torre di Controllo di Viterbo;
- d) l'attività non dico non può essere svolta dal lunedì al venerdì compresi (a

C

E.N.A.C.  
ENTE NAZIONALE per l'AVIAZIONE CIVILE  
Struttura Direzione Generale dell'Aviazione Civile  
Ufficio Servizi Aerei Minori

meno che detti giorni non siano occasionalmente festivi);  
l'attività medesima venga svolta:

- di sabato dalle ore 14,00/L al tramonto;
- la domenica ed i giorni festivi dall'alba al tramonto, periodi in cui la zona LI-R53A non è attivata, come pubblicato nell'AIP-EAC 5-1-2.9 del 9.6.1994.

Questo E.N.A.C. si riserva la facoltà di revocare la presente autorizzazione in caso di inosservanza delle suddette disposizioni, e/o di quelle vigenti in materia di attività V.D.S., nonché qualora sorgano esigenze operative, al momento non previste, che impongano tale misure.


Codesta Associazione Sportiva "EASY FLYTE MAREMMA" ha inoltre l'obbligo di osservare tutte le altre disposizioni vigenti per l'attività di volo da diporto o sportivo, quali richiamate nelle norme citate in premesse.

La Brigata Spazio Aereo 2° Ufficio, cui la presente è diretta per conoscenza, è pregata di voler provvedere alla pubblicazione del relativo NOTAM.

La presente autorizzazione è valida dal 17 Giugno 1999 fino al 17 Giugno 2001 compreso ed avrà decorrenza dalla suddetta data di pubblicazione.

L'Aero Club d'Italia e la Direzione di Circostrizione Aeroportuale di Roma Urbe sono invitati ad effettuare tutti i controlli di competenza.

Si precisa che la presente autorizzazione, ai sensi delle norme citate in premesse, viene rilasciata soltanto per l'uso dello spazio aereo da parte degli apparecchi per il volo da diporto o sportivo, e non anche per l'attivazione di aviosuperfici campi di volo o di altre strutture di volo, escludendo ogni e qualsiasi responsabilità estranea a tale specifico aspetto quale, ad esempio, quella concernente la verifica dell'idoneità dei mezzi e degli equipaggi a condurre operazioni V.D.S., quella dell'idoneità dell'area di involo e di atterraggio utilizzata e quella della compatibilità tra le specifiche attività V.D.S. e i diritti (compreso quello della sicurezza) delle persone e delle proprietà al suolo.

  
IL DIRETTORE DELL'UFFICIO  
DIRIGENTE DR. LUIGI MORO

DC/2

ASOS:07 N04788715 REF20020011 075-00113000

11

TEL:0904 11 11 1137

SPORTIVA EASY FLYE

MAREMA

A CAMPOROTTO N.20

01014 MONTALTO DI CASTRO

FROM ENAC SI I

T ASS SPORTIVA EASY FLYE MAREMA MONTALTO DI CASTRO

INFO

COMAEROSQUADRA ROMAGNOCELLE

CI GIARREO ROMA

ENAC 117907-SI I

OGGETTO ASSOCIAZIONE SPORTIVA EASY FLYE MAREMA

RICHIESTA AUTORIZZAZIONE ATTIVITA VOLO V.D.S. ENTRO ZONA

LIR53A. RICEVUTA CI GIARREO PROT.N. 10/1007/51.7 DEL 12 APRILE

2002 ET TELECOM BRIGADROSPAZIO CI GIARREO DICI

RAS/122/2602/636 B DEL 20 AGOSTO 2002 COMUNICASI CHE ORARI

RICHIESTI ZONA LIR53A NON ESTI ATTIVITA ET PERTANTO ATTIVITA

PROSPETTATA RICADE INTERAMENTE ENTRO SPAZIO AEREO DI CLASSE

GOLF (NON CONTROLLATO) ET DI CONSEGUENZA ATTIVITA STESSA EST

EFFETTUABILE IN ARMONIA AI DETTATO LEGISLATIVO IN VIGORE

SENZA COINVOLGIMENTO ALCUNO AMMINISTRAZIONE DIFESA.

RIBADISCESTI PERTANTO CHE IN ORARI DIFFERENTI ATTIVITA VDS

ENTRO ZONA REGOLAMENTATA NON ESTI AI MOMENTO POSSIBILE.

IL DIRETTORE DEL SERVIZIO DI MORD

MITTENTE:

E.N.A.C.

PLE DICI I ARCHIVI 11

00144 ROMA

11/09 11.36

NAER



**COMUNE DI MONTALTO DI CASTRO**  
**PROVINCIA DI VITERBO**

**VARIANTE GENERALE AL P.R.G.**

**ALLEGATO B**

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

**INDICE**

SOTTOZONA D<sub>6</sub> - Attività estrattive

Riguarda un ambito di escavazione di una cava di basalto in località Prato Ficone - Pietromassa regolarmente autorizzata con provvedimento comunale n°1 del 27.05.2002 per la quale si rinvia alle prescrizioni ivi riportate.

Ogni modifica o ampliamento alle strutture connesse e di supporto all'attività estrattiva, quali locali per il personale o locali tecnici, dovranno ottenere il preventivo nulla osta degli Enti sovraordinati nel rispetto di quanto statuito dalla L.R. n. 17/2004 e dall'art. 17 della L.R. 24/98, rifuso nell'art. 50 delle N.T.A. del P.T.P.R. adottato, in quanto sito parzialmente interessato da vincolo archeologico apposto dal citato P.T.P.R., nonché dall'art. 51 del R.E.C.

ART. 15 - ZONA E - AGRICOLA - NORME GENERALI

Tale Zona riguarda tutte le parti del territorio comunale destinate all'attività agricola, zootecnica e silvopastorale e ad attività comunque connesse con l'agricoltura. Nell'ambito di detta Zona sono tassativamente escluse tutte quelle attività che non si armonizzano con quelle agricole, quali ad esempio lavorazioni di tipo insalubre, impianti di demolizione auto, o di rottamazione varia e relativi depositi, costruzioni di nuove strade o modifiche sostanziali di quelle esistenti ad eccezione della viabilità interpodereale strettamente funzionale alla utilizzazione agricola forestale o per quella a fondo cieco a servizio di edifici.

Per tutto quanto non riportato si rinvia a quanto stabilito dalla Disciplina dell'uso agroforestale del suolo del Titolo IV (dall'art. 51 all'art. 58) della L.R. 38/1999 e ss.mm.ii. È consentita attività di agriturismo secondo le modalità ed i limiti previsti dalla legislazione nazionale e regionale vigente in materia.

È, inoltre, consentita la realizzazione di impianti tecnologici relativi alla rete degli acquedotti, degli elettrodotti, delle fognature, delle linee telefoniche e simili, per i quali valgono comunque i vincoli di rispetto di cui all'articolo specifico.

Tutte le possibilità edificatorie previste per le zone agricole dalle presenti norme si intendono utilizzabili in un'unica soluzione.

I fondi ineditati, la cui superficie è stata comunque computata nel complesso dell'azienda agricola ai fini della utilizzazione dei parametri urbanistico edilizi di Zona, restano ineditabili anche nel caso di frazionamento successivo, che deve, comunque, rispettare le misure del lotto minimo stabilito per ciascuna Sottozona.

La destinazione d'uso di ogni locale deve essere specificata nei progetti e vincolata mediante atto d'obbligo registrato e trascritto che dovrà altresì vincolare i terreni pertinenti al volume da costruirsi; tale vincolo rimarrà immutato anche nel caso che tutti i terreni o parte di essi dovessero subire variazione di proprietà.

Gli annessi agricoli non debbono essere separati dagli edifici destinati alla residenza, ma, fatto salvo il rispetto delle norme e delle prescrizioni di natura igienico-sanitaria, debbono essere costruiti in aderenza o collegati con l'edificio destinato ad abitazione mediante porticati aperti.

Nel caso di singoli edifici o complessi di interesse storico, di pregio architettonico o di valore ambientale individuati e perimetrati con D.C.C., sono consentiti solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia, senza alterazione dei volumi e senza possibilità di demolizione e ricostruzione ad esclusione delle superfetazioni che possono essere demolite ma non ricostruite.

Per i suddetti complessi sono consentite, ai fini del recupero funzionale, utilizzazioni diverse, oltre a quelle propriamente legate alla conduzione dei fondi agricoli, ma, comunque, relative ad attività compatibili ed integrabili con quelle agricole e per la fruizione dei beni ambientali.

Per gli edifici non individuati come al precedente comma, è consentita la demolizione e ricostruzione, o la trasformazione delle residenze in fabbricati di servizio o viceversa, a condizione che la nuova edificazione o utilizzazione avvenga nel rispetto dei parametri tecnici previsti nelle presenti norme, che gli stessi siano considerati in misura complessiva (volumetria dei fabbricati esistenti + volume fabbricati di progetto) sull'intera superficie aziendale e che presentino caratteristiche architettoniche, strutturali e tipologiche proprie dell'insediamento preesistente.

Per le parti delle Zone soggette a vincolo paesaggistico si rinvia alla disciplina generale della L.R. 24/1998 e ss.mm.ii. e di dettaglio dettata dal Testo Coordinato delle N.T.A. del P.T.P. - Ambito n. 2 - Litorale Nord approvato con D.G.R. n. 4472 del 30/07/99, nonché alla disciplina del P.T.P.R. adottato con D.C.R. n. 556 del 25/07/2007 e D.C.R. n. 1025 del 21/12/2007 e nello specifico a quanto stabilito dall'art. 18 - aziende agricole in aree vincolate e dall'art. 31bis.1 - Programmi di intervento per la tutela e la valorizzazione delle architetture rurali - della sopra citata legge 24/98, oltre a quanto disposto dalla L. 378/2003 - Disposizioni per la tutela e valorizzazione delle architetture rurali e dal successivo Decreto Min. BB.AA.CC. 06/10/2005, nonché dall'art. 79 del R.E.C. - Tipologia architettonica rurale.

Per le aree individuate nella Tav. A del P.T.P.R. come "Paesaggio degli insediamenti urbani", non soggette a vincolo paesaggistico, si rinvia alla disciplina del P.T.P.R. adottato con D.C.R. n. 556 del 25/07/2007 e D.C.R. n. 1025 del 21/12/2007.

Per tutte le costruzioni sia residenziali che di servizio non sono ammessi scarichi diretti nei canali e corsi d'acqua ma è richiesta la messa in atto di sistemi di smaltimento dei liquami o la installazione di impianti di depurazione in conformità della legislazione e delle normative vigenti in materia.

Nell'ambito di detta Zona omogenea si distinguono le Sottozone E1 E2 E3 e E4.

#### **Sottozona E1 - Agricola marginale.**

In tale Sottozona l'edificazione ha luogo per intervento diretto e mediante i seguenti indici e parametri tecnici di applicazione:

- IFF:	0,03mc/mq per la residenza agricola;
- IFF:	0,02mc/mq per gli annessi agricoli;
- SMI:	mq 10.000
- Sup. max intervento:	mq 30.000
- n. piani:	2
- H max:	7,50 m
- DC:	ml 10,00 (oppure a confine con pareti cieche salvo diritto terzi)
- DS:	ml 10,00



#### Sottozona E2 – Agricola normale.

In tale Sottozona l'edificazione ha luogo per intervento diretto e mediante i seguenti indici e parametri tecnici di applicazione:

- IFF:	0,02mc/mq per la residenza agricola;
- IFF:	0,02mc/mq per gli annessi agricoli;
- SMI:	mq 20.000
- n. piani:	2
- H max:	7,50 m
- DC:	ml 10,00 (oppure a confine con pareti cieche salvo diritto terzi)
- DS:	ml 10,00

#### Sottozona E3 – Agricola speciale

In tale Sottozona l'edificazione ha luogo per intervento diretto e mediante i seguenti indici e parametri tecnici di applicazione:

- IFF:	0,01 mc/mq per la residenza agricola;
- IFF:	0,01 mc/mq per gli annessi agricoli;
- SMI:	mq 30.000
- n. piani:	2
- H max:	7,50 m
- DC:	ml 10,00 (oppure a confine con pareti cieche salvo diritto terzi)
- DS:	ml 10,00

#### Sottozona E4 – Agricola vincolata

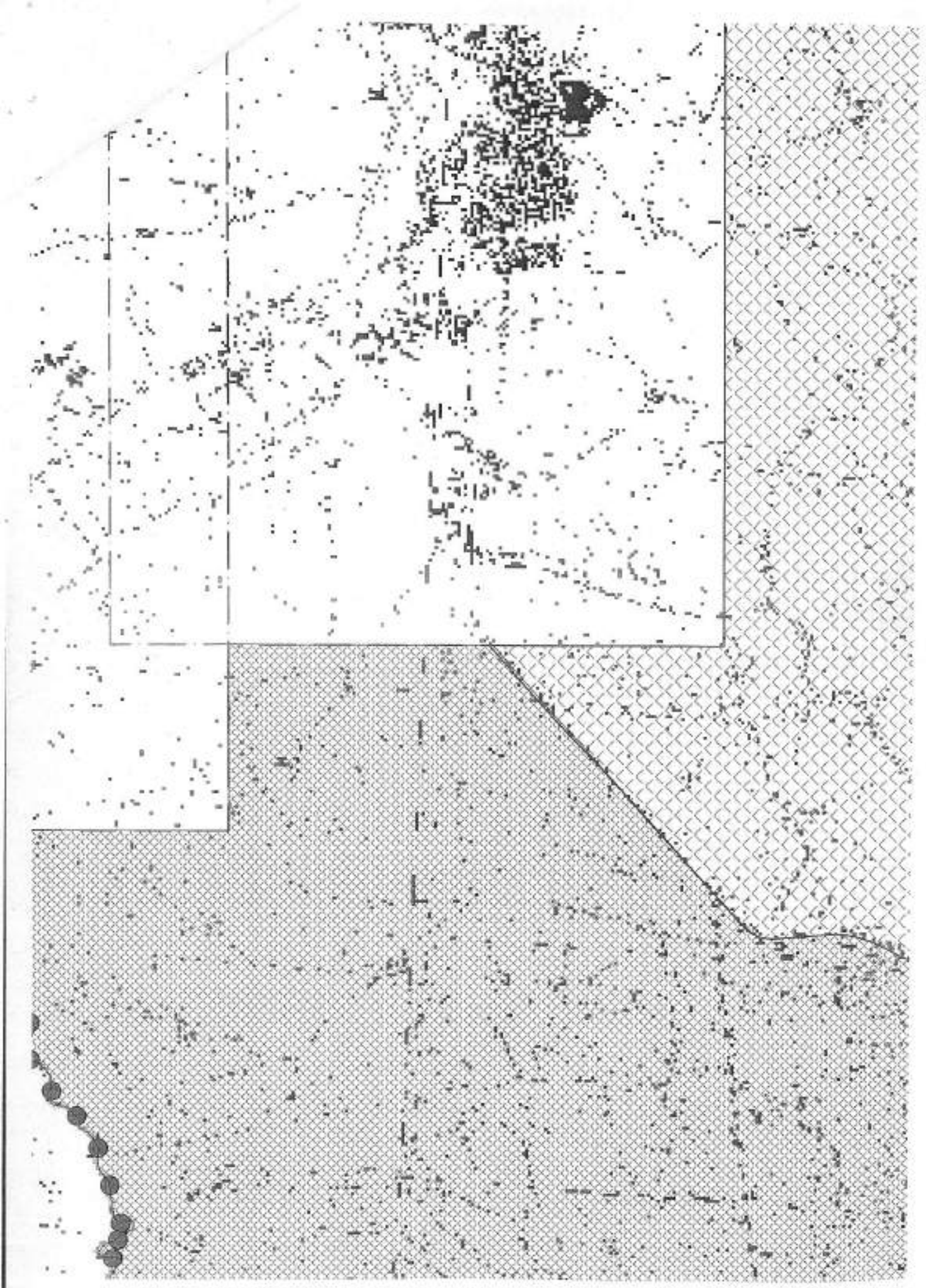
Tale Sottozona, sottoposta a vincolo paesaggistico, soggiace alla disciplina del PTP n. 2 approvato dalla L.R. 24/98 nonché del P.T.P.R. adottato con D.C.R. n. 556 del 25/07/2007 e D.C.R. n. 1025 del 21/12/2007.

Per quanto riguarda specificamente la protezione della fascia costiera, i territori del Demanio Marittimo in essa ricompresi e destinati in parte a servizi ed attrezzature per finalità turistico – balneari, risultano classificati anch'essi, fino alla linea di battigia, solo convenzionalmente come Sottozona E4, ma sono soggetti alla disciplina del Piano di Utilizzazione dell'Arenile (P.U.A.) approvato ai sensi del comma 8 dell'art. 5 della L.R. 24/98.

#### ART. 16 – ZONA F – ATTREZZATURE ED IMPIANTI DI INTERESSE GENERALE PUBBLICI E PRIVATI

Comprende le parti del territorio e le zone destinate ad attrezzature, impianti e servizi di interesse generale e locale, privati e pubblici, questi ultimi reperiti in funzione delle prescrizioni del D.M. 1444/68.

Tale Zona si suddivide nelle sottozone F1, F2, F3, F4 e FV



ALLEGATO 9

provinciale di VITERBO - Direttore: DR. TOMASINI EMILIO





Per Visura



21-Lug-2009 16:15  
Prot. n. 896543/2009

Scala originale: 1:4000  
Dimensione cornice: 1552.000 x 1104.000 metri

Comune: MONTALTO DI CASTRO  
Foglio: 52

22  
51

COMUNE DI MONTALTO DI CASTRO	
PROT. n. ....	
22.07.09 n.17417	
CAT. G. ....	CLASSE .....
ARGON. ....	UFF. ....

Al Signor Sindaco del Comune di  
MONTALTO DI CASTRO

COMUNE DI MONTALTO DI CASTRO

ADOZIONE  
VARIANTE GENERALE AL PIANO REGOLATORE GENERALE  
(Delibera C.C. n.40 del 19 maggio 2009)

OSSERVAZIONI

Premesso che :

Con Delibera C.C. n.40 del 19 maggio 2009 questo Comune ha adottato la "Variante Generale al Piano Regolatore Generale" pubblicata in data 25 magg.2009

Con Del. G.R. n.556 del 25.07.2007 pubblicato sul BURL n.6 del 14.01.2008, la Regione Lazio ha adottato il "Piano Territoriale Paesistico Regionale" ai sensi degli art.21,22 e 23 della L.R. 06.07.1998, n.24 , ed in ottemperanza agli art.135,143 e 156 del D. L.gvo 22.01.2004 n.42 e successive modificazioni in coerenza con quanto indicato nell'art. 36 quater, comma 1 quater della L.R. 24/98

Visti gli elaborati della Variante al PRG ,nelle premesse indicato, ed in particolare la Tav.8A1/A2 - Tavola di Progetto- Zonizzazione - Montalto /Montalto Marina /Centro storico, nonché la Tav.8B1/B2 - Tavola di Progetto - Zonizzazione- Pescia/Marina di Pescia

Considerato che il PTPR nella Tav. A12 del foglio 353, "SISTEMI ED AMBITI DEL PAESAGGIO" individua con l'art.27 nel "Sistema del Paesaggio Insediativo" il "Paesaggio degli insediamenti Urbani"

Considerato che lo stesso art.27 riconosce ed individua come "paesaggi dell'insediamento urbano", ambiti urbani consolidati di recente formazione, perimetrandoli e per i quali prevede la tutela volta alla riqualificazione ed al recupero dei tessuti edilizi, nonché interventi di ristrutturazione urbanistica ,

Tenuto conto che la Variante al PRG, all' "art.15 - Zone E Agricole - Norme Generali", terz'ultimo comma, non rileva e non zonizza tali aree ma rinvia alla disciplina del PTPR adottato,

si osserva quanto segue:

Tali aree, individuate e perimetrare in quanto "paesaggio dell'insediamento urbano", come aree urbane, attraverso una rivisitazione del tessuto edilizio esistente, nonché della qualità naturalistica e geomorfologica in cui si trovano, si ritiene debbano essere sottoposti a **piani particolareggiati** volti alla tutela e alla riqualificazione degli ambiti individuati, permettendone la loro valorizzazione anche attraverso la trasformazione dei tipi edilizi e delle destinazioni d'uso, per edifici che non abbiano valenze storiche e comunque escludendo tutti quelli soggetti a vincolo.

Il mantenimento e la conservazione delle visuali di pregio, così come i corridoi verdi oltre alla connessione con il paesaggio naturale dovrà essere tutelato, così come previsto dal PTPR.

Si osserva pertanto che la Variante al PRG debba individuarle e recepirle attraverso una zonizzazione territoriale, dettandone, come per le altre zone omogenee, gli indici e i parametri tecnici a cui attenersi nella formazione di Piani Particolareggiati di riqualificazione edilizia ed urbanistica.

Con osservanza

Montalto di Castro 21.07.2009

Arch. Sante Bronzetti





COMUNE DI MONTALTO DI CASTRO	
PROT. N. ....	
22.07.09 n°17418	
CATEG. ....	CLASSE .....
ARGOM. ....	UFF. ....

23  
SI

Al Sig. Sindaco del Comune di  
MONTALTO DI CASTRO

COMUNE DI MONTALTO DI CASTRO

ADOZIONE  
VARIANTE GENERALE AL PIANO REGOLATORE GENERALE  
(Delibera C.C. n.40 del 19 maggio 2009)

### OSSERVAZIONI

#### Premesso che :

Con Delibera C.C. n.40 del 19 maggio 2009 questo Comune ha adottato la "Variante Generale al Piano Regolatore Generale" pubblicata in data 25.magg.2009

Con Del. G.R. n.556 del 25.07.2007 pubblicato sul BURL n.6 del 14.01.2008, la Regione Lazio ha adottato il "Piano Territoriale Paesistico Regionale" ai sensi degli art.21,22 e 23 della L.R. 06.07.1998, n.24, ed in ottemperanza agli art.135,143 e 156 del D. L.gvo 22.01.2004 n.42 e successive modificazioni in coerenza con quanto indicato nell'art. 36 quater, comma 1 quater della L.R. 24/98

Visti gli elaborati della Variante al PRG ,nelle premesse indicato, in particolare la Tav.8A1/A2 – Tavola di Progetto- Zonizzazione – Montalto /Montalto Marina /Centro storico nonché la Tav.8B1/B2 Tavola di Progetto – Zonizzazione- Pesca/Marina di Pesca

Considerato che il PTPR ,nella Tav. A12 del foglio 353, "SISTEMI ED AMBITI DEL PAESAGGIO" individua con l'art.21 il " Paesaggio Naturale"

Considerato che lo stesso art.21 riconosce ed individua come "*Paesaggi caratterizzati al maggiore valore di naturalità e di sostanziale integrità*", perimetrando e per i quali prevede la tutela volta alla valorizzazione, alla conservazione anche mediante inibizione delle iniziative di trasformazione pregiudizievoli alla salvaguardia del paesaggio ,

tenuto conto che la Variante al PRG non rileva e non zonizza l'intera fascia costiera sopra descritta

#### si osserva quanto segue:

Il PRG Vigente, perimetra ed indica tutte le aree che costituiscono la duna, il tombolo nonché le pinete, "*Zone a parco pubblico*" da salvaguardare attraverso la redazione di Piani particolareggiati.

Il P.T.P.R. detta per le aree individuate come "" Paesaggio Naturale"" gli obiettivi di tutela e miglioramento della qualità del paesaggio, gli elementi del paesaggio da tutelare, i fattori di rischio e la vulnerabilità del paesaggio stesso.

Si ritiene che per aree situate in siti territorialmente soggette a particolare flusso turistico come le fasce costiere di Montalto Marina, *dalla foce del Fiume Fiora alla foce del Fosso Arrone* e nella zona di Pescia Romana, *dalla località Costa Selvaggia al Fosso della Margherita/Tafone*, debbano prevedersi Piani specifici, redatti con l'obiettivo principale di disciplinare la tutela del paesaggio, nel rispetto delle indicazioni dettate dal P.T.P.R.

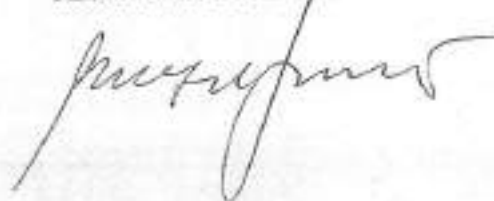
Le aree sopra descritte, prive di qualsiasi struttura di servizio sono oggetto di continuo degrado per l'uso incontrollato degli spazi aperti naturali dovuto essenzialmente al turismo di massa.

Si osserva pertanto che la Variante al PRG debba perimetrale ed individuarle quali "Zone omogenee" da destinarsi, con particolare normativa, alla loro protezione e salvaguardia, prevedendo per esse la formazione di Piani Particolareggiati.

Con osservanza

Montalto di Castro 21.07.2009

Arch. Sante Bronzetti



1

24 (5/18)

Copia P.120

COMUNE DI MONTALTO DI CASTRO	
PROG. N.	.....
7.3.07.09	*17451
CATEG. ....	CLASSE .....
ARGOM. ....	UFF. ....

UXS

Al responsabile del servizio  
urbanistica  
sede

Oggetto : Osservazioni alla variante Generale al P.R.G. del Comune di Montalto di castro in relazione alla normativa relativa alle zone tipo D per attività produttive.

Dalla lettura delle norme tecniche relative alle aree per attività produttive previste nella variante al P.R.G., il sottoscritto, quale responsabile dello SUAP a cui compete ai sensi del D.P.R. 447/98 e D.P.R. 440/00 il *pronunciamento sulla conformità allo stato degli atti in possesso della struttura dei progetti preliminari dai medesimi sottoposti al suo parere con i vigenti strumenti di pianificazione paesistica territoriale ed urbanistica*, ritiene doveroso far osservare quanto segue in relazione ai seguenti articoli normativi:

#### ART. 14 - ZONA D - ATTIVITA' PRODUTTIVE

Comprende le parti del territorio destinate ad insediamenti per impianti artigianali, commerciali ed industriali e di trasformazione dei prodotti agricoli locali, per depositi e magazzini.

Sono vietati gli insediamenti produttivi da ritenersi nocivi per la salute dei cittadini e per l'attività agricola.

Lo smaltimento e la depurazione dei rifiuti avverrà secondo quanto stabilito dalle leggi e dai regolamenti igienico sanitari vigenti in materia.

Le destinazioni d'uso consentite sono quelle corrispondenti alle categorie previste al punto i) del precedente art. 5.

Al fine di una corretta realizzazione degli insediamenti previsti, si dovrà porre, sia in sede di piano attuativo che di progettazione edilizia esecutiva, ogni possibile cura nella scelta tipologica degli elementi costruttivi, nell'appropriato uso dei materiali da impiegare e nella sistemazione degli spazi liberi da piantumare opportunamente.

La realizzazione dei nuovi nuclei da destinare ad attività produttive avverrà mediante strumenti urbanistici preventivi di iniziativa pubblica o privata nei modi previsti al precedente art. 2 delle presenti norme *e sulla base di un regolamento comunale che disciplini, specialmente per le aree private, l'attuazione nel pubblico interesse dello sviluppo produttive del territorio. (1)*

*Eventuali successivi ampliamenti o nuovi PIP sia pubblici che privati, nonché proposte di progetti connessi con futuri contratti d'area o procedure ad esso assimilabili (art.5 D.P.R. 447/98) dovranno rispettare indici e parametri*

donato  
napoli i termini !!



delle N.T.A. delle aree 'area contigue.(2) ) e dei l'ho detto??

Tale Zona si suddivide nelle Sottozone D1, D2, D3, D4, D5 e D6.

Per l'ambito posto in fregio alla S.S. Aurelia, tra il Km107 ed il Km108, a sinistra in direzione nord, e formato da aree classificate come Sottozone D1, D3 e D5, dovrà essere redatto un Piano Quadro di Coordinamento preliminare ai singoli piani attuativi previsti per le suddette Sottozone in essa contenute, che preveda la viabilità interna di distribuzione, ma che soprattutto provveda ad eliminare gli ingressi a raso non protetti dalla stessa S.S. Aurelia.

#### SOTTOZONA D1 - Artigianale

Tale Sottozona comprende le aree destinate all'edificazione di strutture ad uso artigianale, comprese altresì quelle per la conservazione e la trasformazione dei prodotti agricoli, depositi, ecc.

Nell'ambito di tale Sottozona debbono essere rispettati i seguenti indici e parametri:

- IMC: 40% della ST
- H max: 10,00 ml;
- DC: 10,00 ml;
- DS: 10,00 ml;
- Lotto minimo d'intervento (SMI): mq 5000

E' consentita la realizzazione di alloggi per il personale di custodia, nella misura di uno su ogni lotto, con superficie massima di mq 120 da reperire all'interno della volumetria assentita.

E' consentita, altresì, la commercializzazione dei prodotti ivi realizzati, *connessi o riconducibili alle attività artigianali esercitate che comunque deve conservare caratteristiche di prevalenza rispetto all'esercizio di vicinato.* (3) in un'area riservata all'interno della volumetria assentita, con superficie netta (4) massima di vendita (4) di mq . 150,00 (5)

Le Sottozone D1 approvate con Contratti d'Area assumono la normativa che discende dal relativo progetto approvato.

#### SOTTOZONA D2 - Industriale

Per la Zona industriale in località "Due Pini" edificata in esecuzione dello strumento urbanistico preventivo, si rinvia alle rispettive N.T.A. che vengono interamente recepite dalla presente normativa.

#### SOTTOZONA D3 - Commerciale

Tale sottozona comprende le aree destinate all'edificazione di strutture ad uso commerciale, espositivo, deposito, che avverrà tramite strumenti urbanistici preventivi di iniziativa privata nei modi previsti al precedente art. 2 e nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- IMC: 1/3 di ST
- H max: 10,50 ml;

- DC: 10,50 ml;
- DS: 10,50 ml
- Lotto minimo d'intervento (SMT): mq 5.000.
- *In tali zone sono vietati esercizi di vicinato isolati che invece potranno essere realizzati aggregati a formare un complesso commerciale o posti all'interno di centri commerciali secondo i parametri delle leggi nazionali e regionali che regolano l'attività in essi svolta. (6)*

#### SOTTOZONA D4

Tale Sottozona riguarda l'area a ridosso della Zona produttiva sita in località Arcipretura e dovrà essere sottoposta ad apposito Piano di Recupero dei volumi esistenti che potrà prevedere cambi di destinazione d'uso nell'ambito delle attività produttive.

#### SOTTOZONA D5

Tale Sottozona produttiva artigianale, sita in località Arcipretura, assume la normativa del Piano attuativo approvato.

#### SOTTOZONA D6 - Attività estrattive

Riguarda un ambito di escavazione di una cava di basalto in località Prato Ficone -Pietromassa regolarmente autorizzata con provvedimento comunale n°1 del 27.05.2002 per la quale si rinvia alle prescrizioni ivi riportate. Ogni modifica o ampliamento alle strutture connesse e di supporto all'attività estrattiva, quali locali per il personale o locali tecnici, dovranno ottenere il preventivo nulla osta degli Enti sovraordinati nel rispetto di quanto statuito dalla L.R. n. 17/2004 e dall'art. 17 della L.R. 24/98, rifiuto nell'art. 50 delle N.T.A. del P.T.P.R. adottato, in quanto sito parzialmente interessato da vincolo archeologico apposto dal citato P.T.P.R., nonché dall'art. 51 del R.E.C.

In relazione a quanto sopra proposto si adducioni le seguenti motivazioni:

1. Si ritiene di introdurre tale dicitura a tutela del pubblico controllo di un organico sviluppo del territorio con il fine di alterare lo stesso solamente in funzione di un rapido nascere di attività e non come mera speculazione ed derivazione dilizia. Si rammenta che tale strumento (regolamento) è già attivo sul teritorio limitatamente alla zona industriale in località Due Pini.
2. E' opportuno introdurre tale integrazione al fine di creare, sotto l'aspetto paesaggistico, con regole puntuali scritte, aree omogenee per tipologia di insediamento e uniformità di tipi edilizi.,

3. Tale integrazione nasce dall'esigenza da sempre riscontrata sul territorio, che le attività artigianali presenti, specialmente in caso di produzione di beni con accessori e componenti specifici, possano assolvere a funzione di pubblico servizio del tipo commerciale, naturalmente subordinata all'attività artigianale, di beni altrimenti non reperibili nel territorio .
4. Le precisazioni ...netta ...e...vendita... si ritengono necessarie al fine di non creare in futuro contenzioni specialmente di fronte a tribunali amministrativi
5. Si ritiene di uniformare la superficie a quella della normativa nazionale per non creare confusione tra le due norme.
6. Tale integrazione tende ad eliminare la possibilità di interventi isolati di strutture di vicinato, contrari allo spirito con cui sono state individuate tali zone con la normativa attuale.

Il responsabile del SUAP  
Arch. De Giovanni Antonio



25  
51

COMUNE DI MONTALTO DI CASTRO	
PROT. N. ....	.....
23.07.09	17502
CATEG. ....	CLASSE .....
ARGOM. ....	UFF. 115

**Brunelli Valentino Enzo**  
 Via Cristoforo Colombo, 5  
 Civitacastellana (VT)

Spett.le: **Amministrazione Comunale  
 di Montalto di Castro (VT)**  
 Piazza G. Matteotti, 11  
 01014 - Montalto di Castro (VT)

Oggetto: **Osservazioni alla "Variante Generale al P.R.G." adottata con delibera di C.C. n.40 del 19.05.2009.**

Spett.le Amministrazione Comunale,  
 con la presente il sottoscritto **Brunelli Valentino Enzo**, nato a Civitacastellana (VT) il 16.12.1932, codice fiscale BRNVNT32T16C765S, residente in Via Cristoforo Colombo, 5 a Civitacastellana (VT),

**PREMESSO**

che lo stesso è proprietario del terreno ubicato nel comune di Montalto di Castro, distinto al N.C.T. di Viterbo al Fg. n.75, Part. n. 416 salvo altre,

**OSSERVA**

- Che nella "Variante Generale al P.R.G." adottata con delibera di C.C. n.40 del 19.05.2009 le particelle n. 193, 212, 213, salvo altre, del Fg. n.75 sono stte inserite in zona "B6.1"; normata all'art.12 delle "Norme Tecniche di Attuazione" con le seguenti prescrizioni: "  
 ..... per quanto riguarda le parti ricomprese nei piani attuativi già approvati, si rinvia alle rispettive N.T.A., le altre costituenti naturali ampliamenti delle prime, dovranno essere sottoposte a nuovo strumento urbanistico di iniziativa pubblica o privata nel rispetto degli stessi indici e parametri tecnici dei piani contigui".
- Che, per deduzione ed esclusione, le particelle in oggetto rientrano nella casistica specificata dall'art.12 delle predette N.T.A. come ".....le altre costituenti naturali ampliamenti delle prime, dovranno essere sottoposte a nuovo strumento urbanistico di iniziativa pubblica o privata nel rispetto degli stessi indici e parametri tecnici dei piani contigui".

- Che per logica deduzione i cosiddetti "..... *plani contigui*..." consistono, nella fattispecie, nel Piano di Lottizzazione denominato "Palombaro" approvato con *deliberazione di Consiglio Comunale n.148 del 24.09.1979*, ad oggi completamente edificato.
- Che l'area sulla quale insiste il terreno in oggetto ricadeva all'interno di un vecchio piano di lottizzazione, il quale, per motivi sia privati che urbanistici, non è mai stato attuato per quanto riguarda le edificazioni.
- Che sulla base del predetto "vecchio piano di lottizzazione" erano stati effettuati tutti i frazionamenti catastali necessari per la formazione dei lotti e che ad oggi i lotti sono, di fatto, tutti materialmente e giuridicamente ben definiti sia sotto il profilo catastale che sotto il profilo giuridico della proprietà.
- Che, in attuazione del "vecchio piano di lottizzazione" erano state eseguite le principali opere di urbanizzazione (strade, parcheggi, aree a verde e parte degli impianti tecnologici) per cui, oggi, la zona si presenta interamente servita dalle predette infrastrutture assumendo, di fatto, una precisa conformazione in riferimento all'ipotesi di nuovo "*strumento urbanistico di dettaglio di iniziativa pubblica o privata*"
- Che le menzionate infrastrutture si presentano oggi, causa la protratta assenza di manutenzione ordinaria e straordinaria, in stato di abbandono e di degrado;

#### CHIEDE

- Che sulle N.T.A. della "Variante Generale al P.R.G." adottata con delibera di C.C. n.40 del 19.05.2009, per la zona "B6.1", venga specificato che il necessario "*... piano urbanistico di iniziativa pubblica o privata...*" tenga conto nel rispetto degli standard urbanistici minimi previsti dalla legge, della conformazione attuale dei lotti, delle strade, dei parcheggi e delle infrastrutture in genere, esistenti / possibilmente calcolando gli standard urbanistici previsti dalla legge in modo complementare rispetto alle infrastrutture esistenti sulla limitrofa lottizzazione già edificata denominata "Palombaro" (*approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n.148 del 24.09.1979*) in quanto, per definizione delle stesse N.T.A. della "Variante Generale" adottata: "*..... le altre costituenti naturali ampliamenti delle prime.....*" il nuovo comparto edificatorio dovrà essere considerato come naturale ampliamento di quello contiguo già edificato.
- Che sulle N.T.A. della Variante al P.R.G. in oggetto sia ben specificato che nella futura convenzione, che il consorzio, da costituire, dovrà sottoscrivere con il Comune di Montalto di Castro, dovrà essere prevista la manutenzione, la sistemazione e l'adeguamento alle

*firm*

*Leo Panaly  
P. Leonardi*

vigenti normative, delle infrastrutture esistenti e il completamento delle stesse laddove carenti.

- in ogni caso di specificare dettagliatamente sulle N.T.A. della Variante Generale al P.R.G. tutti i parametri e gli indici edilizi previsti per tale zona.

Ringraziando per la gentile attenzione e certa di un cortese riscontro coglie l'occasione per porgere Distinti Saluti.

Montalto di Castro 22.07.2009

**Brunelli Valentino Enzo**



Si allegano:

- estratto "Variante Generale al P.R.G." adottato con delibera di C.C. n.40 del 19.05.2009;
- documentazione catastale.



**COMUNE DI MONTALTO DI CASTRO**  
**PROVINCIA DI VITERBO**

**VARANTE GENERALE AL P.R.G.**

**ALLEGATO B**

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

**INDICE**

### SOTTOZONA B<sub>3</sub>

Tale Sottozona riguarda aree edificate in esecuzione di strumenti urbanistici preventivi, per alcuni dei quali, individuati con le sigle B4/1, B4/2 e B4/5, si rinvia alle rispettive N.T.A. che vengono integralmente recepite dalla presente normativa. Per i comparti individuati con le sigle B4/3 e B4/4, in considerazione delle modifiche sostanziali che la frazione di Pescia Romana sta subendo e del passaggio dalla sua originale natura di borgo prettamente agricolo a quella di aggregato urbano residenziale e turistico, dovranno essere redatti, causa l'effettiva necessità di riorganizzare ed integrare l'urbanizzazione e di riqualificare gli ambiti interessati, anche sulla base di nuove tipologie edilizie di aggregazione, due nuovi strumenti attuativi di iniziativa pubblica.

Per il P.P.E. del comparto individuato come B4/3 si applicano i seguenti parametri tecnici:

- I.F.F.: 1,00 mc/mq;
- H max: 7,50 ml.
- lotto minimo di intervento (SMI): 600 mq

Per il P.P.E. del comparto individuato come B4/4 si applicano i seguenti parametri tecnici:

- I.F.F.: 1,50 mc/mq;
- H max: 9,50 ml.
- lotto minimo di intervento (SMI): 600 mq

Le cubature all'interno dei suddetti comprensori perimetrati, già realizzate o di nuova previsione, potranno essere destinate ad attività ricettive per una quota massima pari al 30%.

Nelle more di approvazione dei suddetti P.P.E. sono consentiti soltanto interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, di consolidamento, recupero e risanamento conservativo, senza alterazioni della struttura delle volumetrie.

### SOTTOZONA B<sub>5</sub>

Tale Sottozona comprende aree ormai quasi interamente edificate, che versano in precario stato di conservazione e che quindi necessitano di interventi di risanamento, completamento, riqualificazione e reperimento di servizi.

Sono stati a tal fine individuati e perimetrati ambiti di recupero con le sigle B5a, B5b, B5d, B5e, ed assoggettati a preventivi Piani di Recupero secondo le modalità e le procedure previste dagli artt. 27 e 28 dell' L. 457/78.

Per quanto riguarda specificamente il comprensorio individuato e perimetrato con la sigla B5c si dovrà fare ricorso ad un piano di riqualificazione di iniziativa pubblica o privata al fine di riconvertire le volumetrie esistenti, alla destinazione residenziale, mediante interventi di demolizione e ricostruzione senza aumento di cubatura.

### SOTTOZONA B<sub>6</sub>

Tale Sottozona riguarda una vasta Zona di territorio situata a Marina di Montalto. L'area prossima al litorale, individuata sull'elaborato grafico con la sigla B6/2 e sulla quale insistono edifici già realizzati, dovrà, al fine di consentire un ordinato sviluppo ed un'organica dotazione di attrezzature a servizio della peculiare vocazione turistica, essere

sottoposta ad uno strumento urbanistico preventivo di iniziativa pubblica che potrà prevedere il cambio di destinazione d'uso da residenziale a turistico ricettivo, garantendo nel contempo la dotazione di aree a standard nel rispetto della normativa vigente in materia, con particolare riguardo alle aree a parcheggio.

Per il comprensorio più interno, individuato con la sigla B6/1 per quanto riguarda le parti ricomprese nei piani attuativi già approvati, si rinvia alle rispettive NTA, le altre costituenti naturali ampliamenti delle prime, dovranno essere sottoposti a nuovo strumento urbanistico preventivo di iniziativa pubblica o privata nel rispetto degli stessi indici e parametri tecnici dei piani contigui.

#### ART. 13 - ZONA C - ESPANSIONE EDILIZIA

Comprende le parti di territorio destinate all'espansione dell'aggregato urbano che risultano ancora inedificate o con edificazione esistente al di sotto dei limiti di densità e superficie stabiliti per le zone B del D.M. 1444/68.

La realizzazione dei nuovi nuclei abitativi avverrà nei modi previsti al precedente art. 2 delle presenti norme.

Le destinazioni d'uso consentite sono quelle previste ai punti a), b), c), e d) del precedente art. 5.

Tale Zona si suddivide nelle sottozone C1, C2, C3, C4, C5, C6 e C7.

##### SOTTOZONA C<sub>1</sub>

Nell'ambito di tale Sottozona debbono essere rispettati i seguenti indici e parametri:

- I.F.T.: 1,20mc/mq;
- H max: ml 7,50;
- DC: ml 5,00;
- DS: ml 5,00;
- DST: ml 30,00.
- Lotto minimo di intervento (SMI): mq 1.000

##### SOTTOZONA C<sub>2</sub>

Nell'ambito di tale Sottozona debbono essere rispettati i seguenti indici e parametri:

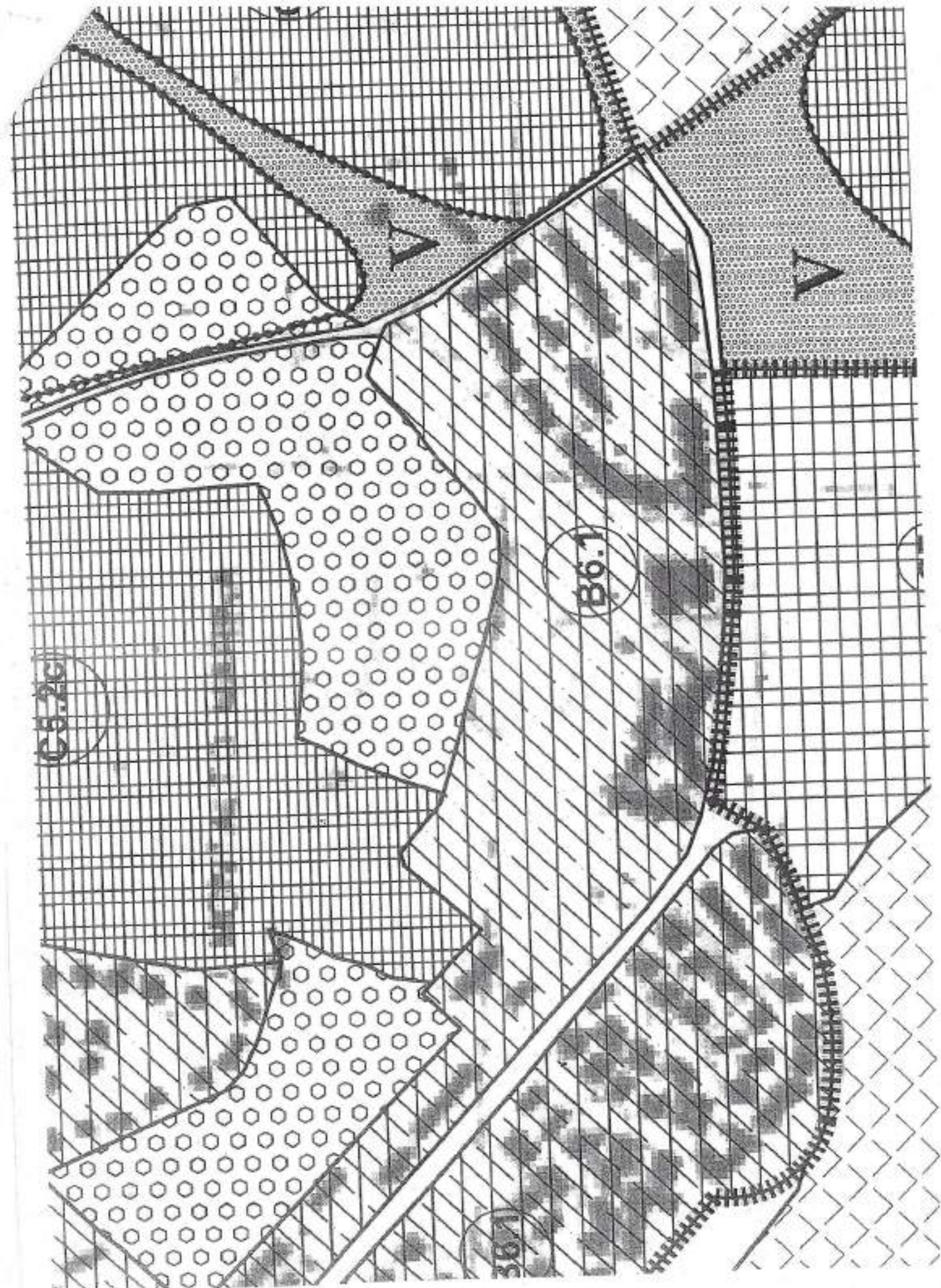
- I.F.T.: 0,90mc/mq;
- H max: ml 7,50;
- DC: ml 5,00;
- DS: ml 5,00;
- DST: ml 30,00.
- Lotto minimo di intervento (SMI): mq 1.000

##### SOTTOZONA C<sub>3</sub>

Nell'ambito di tale Sottozona debbono essere rispettati i seguenti indici e parametri:

- I.F.T.: 0,60mc/mq;
- H max: ml 7,50;
- DC: ml 5,00;
- DS: ml 5,00;
- DST: ml 30,00.
- Lotto minimo di intervento (SMI): mq 800



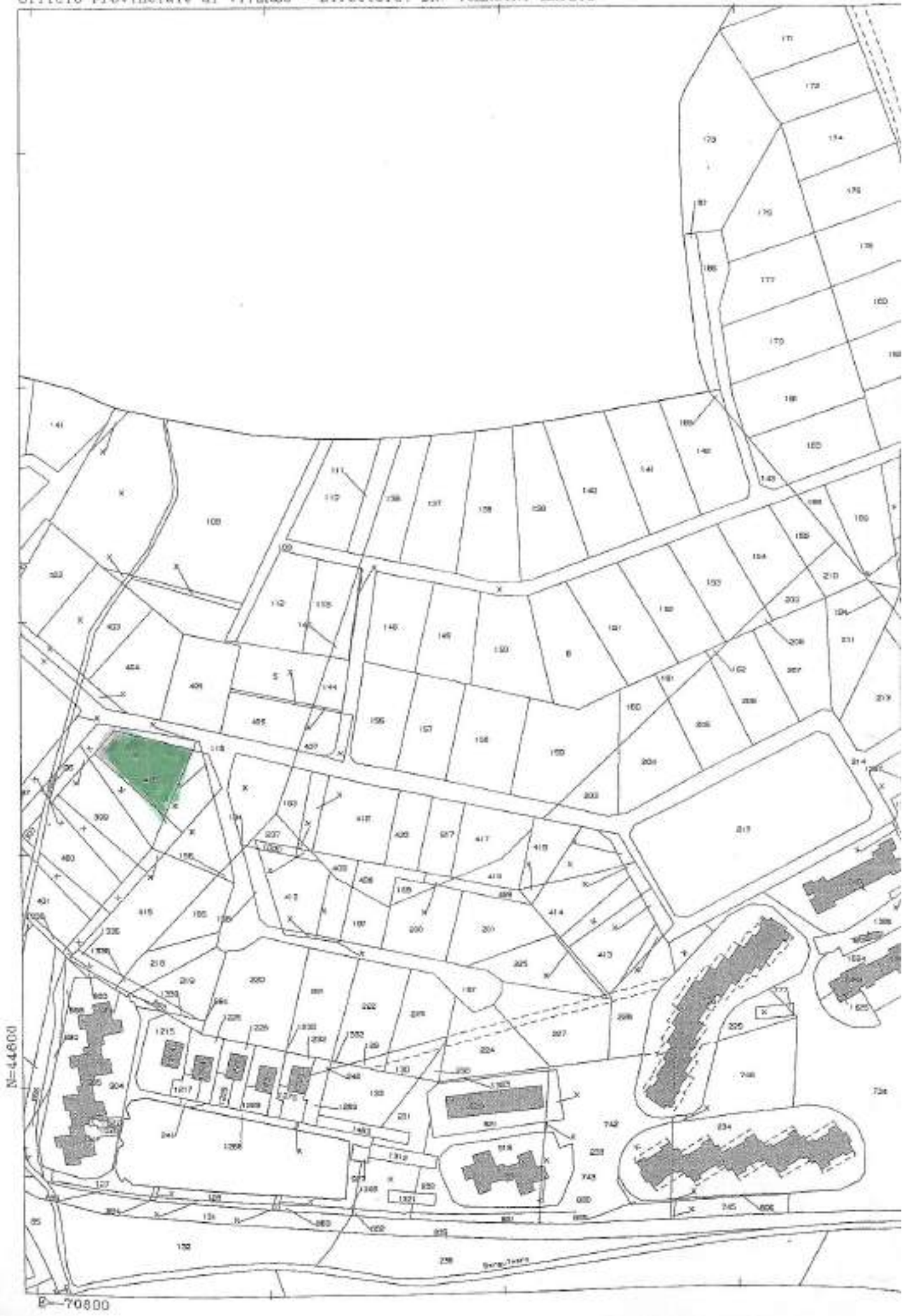


C5.2G

B6.1

361





N=44800

E=70800

Montalto di Castro 23/05/09

26  
SI

COMUNE DI MONTALTO DI CASTRO	
PROT. N. ....	
2 3.02.09 "17503	
CATEG. ....	CLASSE .....
ARGOM. ....	UFF. ....

Spett.le Comune di Montalto di Castro  
Segretariato Generale

Oggetto: *Osservazione alle previsioni della variante generale al PRG del Comune di Montalto di Castro Roma adottata con la deliberazione del Consiglio Comunale n°40 del 19.5.2009*

La scrivente Soc. ALBANESI s.r.l., con sede in Montalto di Castro (VT), Strada Poggio Cavallucciario n. 13/A, è proprietaria di un terreno sito in località Pescia Romana, Poggio Cavallucciario, per una estensione di circa 2,1 Ha.

#### **Stato di fatto**

Il terreno oggetto della presente osservazione è individuato catastalmente come segue:

1 - Foglio 1 part.ile 454, 462, 480;

per una superficie totale pari a circa 2,1 ha.

#### **Inquadramento vincolistico**

L'area non è gravata da alcun tipo di vincolo di tipo ambientale, paesaggistico o urbanistico malgrado nella tavola A di PTPR si riscontri la graficizzazione di due fasce di rispetto dei corsi d'acqua ai sensi dell'art. 7 della l.r.24/98. Ai fini della riconoscenza della non sussistenza di tale vincolo, in quanto trattasi di affluenti di corsi classificati non rilevabili sulla planimetria catastale, è stata redatta una tavola di ricognizione di tali beni costituente osservazione al PTPR, dal Comune di Montalto di Castro con apposita delibera Consiliare.

## ***Inquadramento programmatico***

Il **Piano Territoriale Paesistico Regionale**, nell'elaborato Tav. A che individua i paesaggi, classifica l'area come segue:

- In "PAESAGGIO AGRARIO DI CONTINUITA";

In base al **PRG vigente** il terreno in oggetto ricade in:

- zona E, "Zona Agricola",

La **Variante al PRG adottata** con Del. del C.C. n.40 del 19.5. 2009 ha destinato i terreni in oggetto a zona E, sottozona E3 "Agricola speciale", disciplinata dall'art 15 delle NTA come segue:

### ***Motivazioni***

La scrivente intende chiedere a codesta Amministrazione di prendere atto delle potenzialità produttive, delle aree di sua proprietà, derivanti sia dalla presenza di una attività di complemento e servizio all'attività edilizia svolta in strutture legittime ma non più idonee allo sviluppo dell'attività stessa.

Si reputa l'area peraltro del tutto idonea alla funzione insediata ed al suo sviluppo in considerazione della sua preesistenza e della necessità di porsi al di fuori dei centri abitati, in quanto attività ivi non compatibile.

Si chiede di prendere atto infine che è in corso, presso lo sportello unico delle attività produttive comunale, una pratica per la riqualificazione e potenziamento dell'attività, ai sensi dell'art. 5 del DPR 447/98.

### ***Conclusione***

Tutto quanto sopra viene rappresentato per fornire il quadro completo di una situazione normativa ed utilizzativa riferita alla proprietà dell'osservante laddove la previsione della variante al **PRG di Montalto di Castro**, adottato con la deliberazione consiliare n°40 del 19.05.2009 e pubblicato a decorrere dal 25.05.2009, non prende atto delle strutture presenti e dell'attività produttiva svolta da anni su detti terreni. Dagli elaborati del nuovo PRG, di cui è stata presa visione, risulta infatti che i terreni della proprietà sono stati destinati imprecisamente, per la intera estensione, a zona agricola.



Per i presupposti motivi la scrivente

Chiede:

- che la destinazione a zona E, sottozona E3 "Agricola speciale", prevista per l'area di circa 2,1 Ha, sita nella frazione di Strada Poggio Cavallucciario n. 13/A, per una estensione, individuata catastalmente in premessa, venga soppressa;

- che venga assegnata una destinazione urbanistica che consenta il potenziamento della struttura produttiva legittimamente esistente individuabile nella sottozona.

D1- Artigianale

IN ALTERNATIVA

-che venga assegnata una destinazione specifica per la realizzazione di quanto al progetto in procedura ex art. 5 del DPR 447/98.

---

Resta a disposizione per eventuali ulteriori chiarimenti e integrazioni documentale.

Albanesi s.r.l.



l'amministratore

***Elenco Allegati:***

**Documentazione grafica:**

All.1 – Localizzazione su base CTR sc. 1/10.000

All.2.1 – Estratto PTPR tav A

All.2.2 – Estratto PTPR tav B



**Legenda:**

—— Perimetro area oggetto dell'osservazione

OGGETTO

**C.T.R. n 343140**

DATA:

LUGLIO 2009

PROPONENTE

TAVOLA:

**1**

SCALA:

1:10.000





### Legenda

Perimetro area oggetto dell'osservazione

Limiti comunali

#### Sistema del paesaggio naturale

Paesaggio Naturale

Paesaggio Naturale di Continuità

Paesaggio Naturale Agrario

Fascia di rispetto delle coste marine, lacuali e dei corsi d'acqua

#### Sistema del Paesaggio Agrario

Paesaggio Agrario di Rilevante Valore

Paesaggio Agrario di Valore

Paesaggio Agrario di Continuità

#### Sistema del Paesaggio Insediativo

paesaggio dei centri e Nuclei Storici con relativa fascia di rispetto di 150 metri

Parchi, ville e giardini storici

Paesaggio degli insediamenti Urbani

Paesaggio degli insediamenti in Evoluzione

Paesaggio dell'insediamento Storico Diffuso

Reti infrastrutturali e servizi

Ambiti di Recupero e Valorizzazione Paesistica

Aree o Punti di Vista

Proposte Comunali di modifica dei PTP vigenti

OGGETTO:

**Stralcio PTPR - Tav. A**

DATA: Luglio 2018

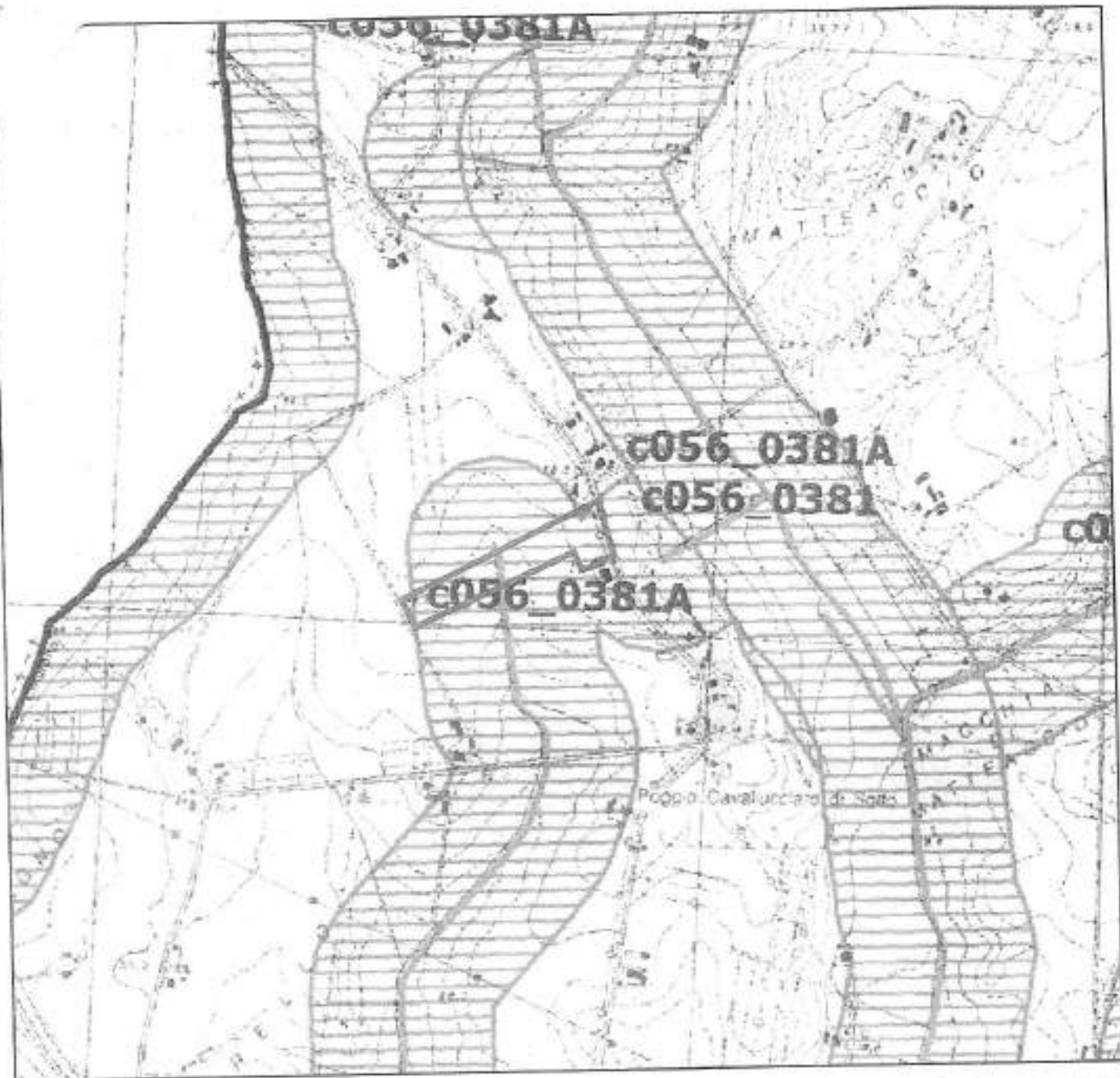
TAVOLA:

**2.1**

SCALA:

1:10.000

PROPONENTE:



OGGETTO: **Stralolo PTPR - Tav B**


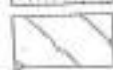
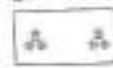
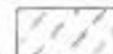
DATA: **Giugno 2009** | SCALA: **1:10.000** | TAVOLA: **2.2**  
PROVENIENTE

# Legenda



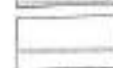
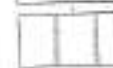
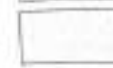






— Limite area di intervento

— Limiti comunali










## Individuazione degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico

-  Lett. a) e b) beni singoli: naturali, geologici, ville, parchi e giardini
-  Lett. c) e d) beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche
-  Lett. e) beni d'insieme: vaste località per zone di interesse archeologico
-  Proposte di: a) rettifica del provvedimento  
b) applicazioni art.143 comma 5 lettera b Dlg 42/04

## Ricognizione delle aree tutelate per legge

-  a) costa del mare  
b) costa dei laghi
-  c) corsi d'acqua pubblici
-  d) montagne sopra i 1.200 metri
-  f) Parchi e riserve naturali
-  g) Aree boscate
-  h) Università agraria e usi civici
-  i) zone umide
-  m) aree di interesse archeologiche già individuate
-  m) Ambienti di interesse archeologiche già individuati
-  m) aree di interesse archeologiche già individuate - beni puntuali con fascia di rispetto
-  m) aree di interesse archeologiche già individuate - beni lineari con fascia di rispetto

## Individuazione degli immobili e delle aree tipizzati del Piano Paesaggistico

-  1) Aree agricole identitarie della campagna romana e delle bonifiche agrarie
-  2) insediamenti urbani storici e territori contadini compresi in una fascia della profondità di 150 metri
-  3) borghi identitari dell'architettura rurale
-  3) beni singoli identitari dell'architettura rurale e relativa fascia di rispetto di 50 metri
-  4) beni puntuali diffusi, testimonianza dei caratteri identitari archeologici e storici e relativa fascia di rispetto di 100 metri
-  5) beni lineari, testimonianza dei caratteri identitari archeologici e storici e relativa fascia di rispetto di 100 metri
-  5) canali delle bonifiche agrarie e relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuno
-  6) beni puntuali e lineari diffusi, testimonianza dei caratteri identitari vegetazionali, geomorfologici e carsico-ipogeo con fascia di rispetto di 50 metri
-  Area urbanizzata del PTPR

ogni identificativo  
058 001  
mi: riferimenti alla lettera dell'art. 136 e 142 del Dlg 42/04  
058: codice ISTAT  
001: numero progressivo

ogni identificativo  
L...001  
L...: sigla della categoria del bene tipizzato  
001: numero progressivo

ogni identificativo  
058 001  
mi: riferimenti alla lettera dell'art. 136 e 142 del Dlg 42/04  
058: codice ISTAT  
001: numero progressivo

DOGETTO: **Legenda PTPR - tav.B**

TAVOLA

**2.2L**

SCALA: 1:10.000

DATA: Giugno 2009

PROFONTE

Montalto di Castro 23/07/2009

COMUNE DI MONTALTO DI CASTRO	
PROG. A. ....	
? 3.02.09 *17503	
CATEG. ....	CLASSE .....
SRGOM. ....	UFF. .... <i>JK</i>

**Spett.le Comune di Montalto di Castro**  
**Segretariato Generale**

Oggetto: *Osservazione alle previsioni della variante generale al PRG del Comune di Montalto di Castro Roma adottata con la deliberazione del Consiglio Comunale n°40 del 19.5.2009*

La scrivente Soc. ALBANESE s.r.l., con sede in Montalto di Castro (VT), Strada Poggio Cavallucciario n. 13/A, è proprietaria di un terreno sito in località Pescia Romana, Poggio Cavallucciario, per una estensione di circa 2,1 Ha.

#### **Stato di fatto**

Il terreno oggetto della presente osservazione è individuato catastalmente come segue:

1 - Foglio 1 part.ile 454, 462, 480;  
per una superficie totale pari a circa 2,1 ha.

#### **Inquadramento vincolistico**

L'area non è gravata da alcun tipo di vincolo di tipo ambientale, paesaggistico o urbanistico malgrado nella tavola A di PTPR si riscontri la graficizzazione di due fasce di rispetto dei corsi d'acqua ai sensi dell'art. 7 della l.r.24/98. Ai fini della riconoscenza della non sussistenza di tale vincolo, in quanto trattasi di affluenti di corsi classificati non rilevabili sulla planimetria catastale, è stata redatta una tavola di ricognizione di tali beni costituente osservazione al PTPR, dal Comune di Montalto di Castro con apposita delibera Consiliare.



## ***Inquadramento programmatico***

Il **Plano Territoriale Paesistico** Regionale, nell'elaborato Tav. A che individua i paesaggi, classifica l'area come segue:

- in "PAESAGGIO AGRARIO DI CONTINUITA";

In base al PRG **vigente** il terreno in oggetto ricade in:

- zona E, "Zona Agricola",

La **Variante al PRG** adottata con Del. del C.C. n.40 del 19.5. 2009 ha destinato i terreni in oggetto a zona E, sottozona E3 "Agricola speciale", disciplinata dall'art 15 delle NTA come segue:

## ***Motivazioni***

La scrivente intende chiedere a codesta Amministrazione di prendere atto delle potenzialità produttive, delle aree di sua proprietà, derivanti sia dalla presenza di una attività di complemento e servizio all'attività edilizia svolta in strutture legittime ma non più idonee allo sviluppo dell'attività stessa.

Si reputa l'area peraltro del tutto idonea alla funzione insediata ed al suo sviluppo in considerazione della sua preesistenza e della necessità di porsi al di fuori dei centri abitati, in quanto attività ivi non compatibile.

Si chiede di prendere atto infine che è in corso, presso lo sportello unico delle attività produttive comunale, una pratica per la riqualificazione e potenziamento dell'attività, ai sensi dell'art. 5 del DPR 447/98.

## ***Conclusione***

Tutto quanto sopra viene rappresentato per fornire il quadro completo di una situazione normativa ed utilizzativa riferita alla proprietà dell'osservante laddove la previsione della variante al PRG di Montalto di Castro, adottato con la deliberazione consiliare n°40 del 19.05.2009 e pubblicato a decorrere dal 25.05.2009, non prende atto delle strutture presenti e dell'attività produttiva svolta da anni su detti terreni. Dagli elaborati del nuovo PRG, di cui è stata presa visione, risulta infatti che i terreni della proprietà sono stati destinati imprecisamente, per la intera estensione, a zona agricola.

Per i presupposti motivi la scrivente

Chiede:

- che la destinazione a zona E, sottozona E3 "Agricola speciale", prevista per l'area di circa 2,1 Ha, sita nella frazione di Strada Poggio Cavallucciario n. 13/A, per una estensione, individuata catastalmente in premessa, venga soppressa;

- che venga assegnata una destinazione urbanistica che consenta il potenziamento della struttura produttiva legittimamente esistente individuabile nella sottozona.

D1- Artigianale

IN ALTERNATIVA

-che venga assegnata una destinazione specifica per la realizzazione di quanto al progetto in procedura ex art. 5 del DPR 447/98.

---

Resta a disposizione per eventuali ulteriori chiarimenti e integrazioni documentale.

Albanesi s.r.l.



l'amministratore

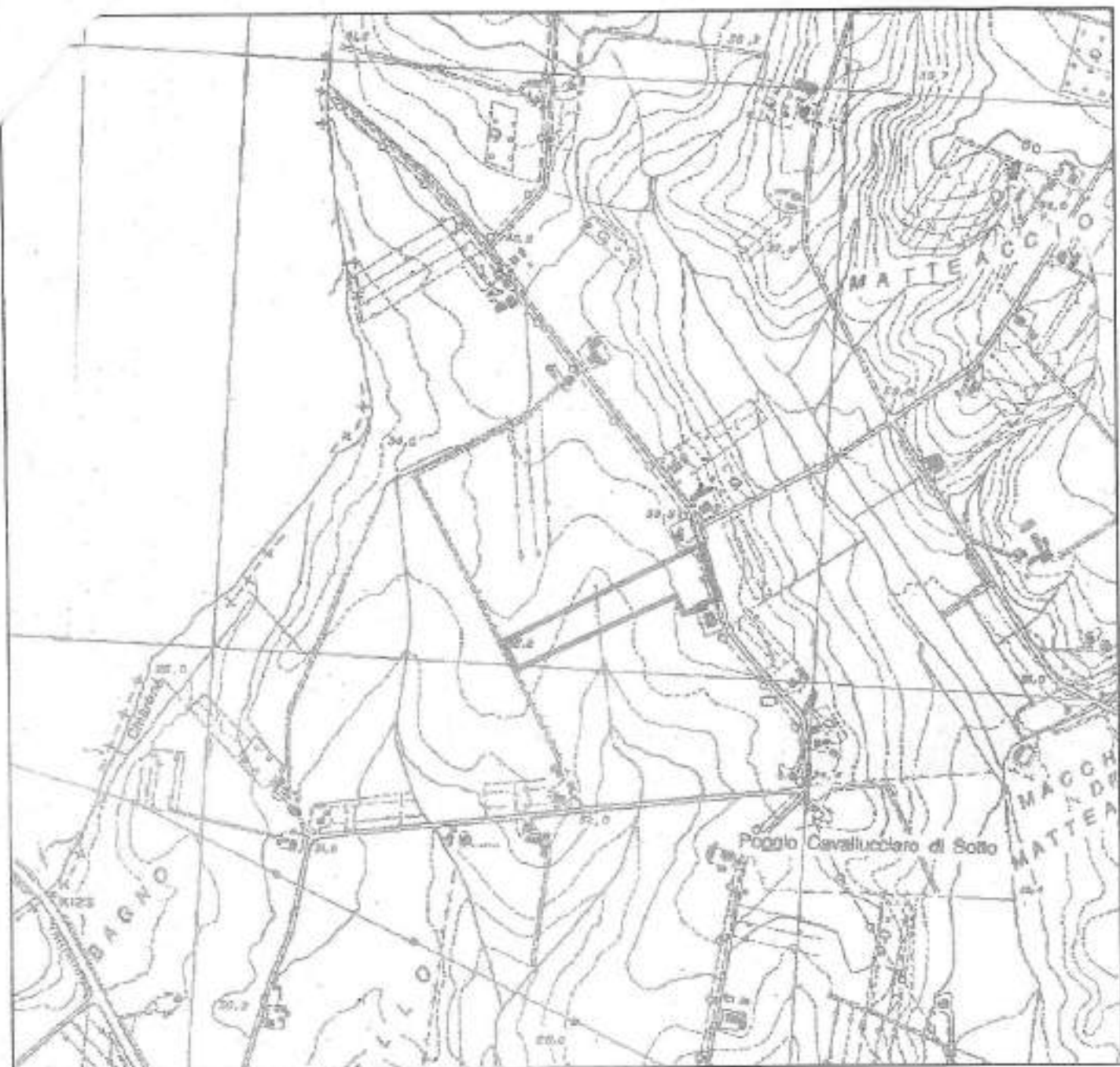
***Elenco Allegati:***

**Documentazione grafica:**

All.1 – Localizzazione su base CTR sc. 1/10.000

All.2.1 – Estratto PTPR tav A

All.2.2 – Estratto PTPR tav B



**Legenda:**

—— Perimetro area oggetto dell'osservazione

OGGETTO

**C.T.R. n 343140**

DATA

Luglio 2000

SCALA:

1:10.000

TAVOLA

**1**

PROFONTE





### Legenda

Perimetro area oggetto dell'osservazione

Unità comunali

Sistema del paesaggio naturale

Paesaggio Naturale

Paesaggio Naturale di Contruità

Paesaggio Naturale Agrario

Fascia di rispetto delle coste marine, lacuali e dei corali d'acqua

Sistema del Paesaggio Agrario

Paesaggio Agrario di Rilievante Valore

Paesaggio Agrario di Valore

Paesaggio Agrario di Contruità

Sistema del Paesaggio Insediativo

paesaggio dei centri e Nuclei Storici con relativa fascia di rispetto di 150 metri

Parchi, ville e giardini storici

Paesaggio degli insediamenti Urbani

Paesaggio degli insediamenti in Evoluzione

Paesaggio dell'insediamento Storico Diffuso

Reti infrastrutture e servizi

Ambiti di Recupero e Valorizzazione Paesistica

Aree o Punti di Visuali

Proposte Comunali di modifica del PTP vigenti

OGGETTO: **Stralcio PTPR - Tav A**

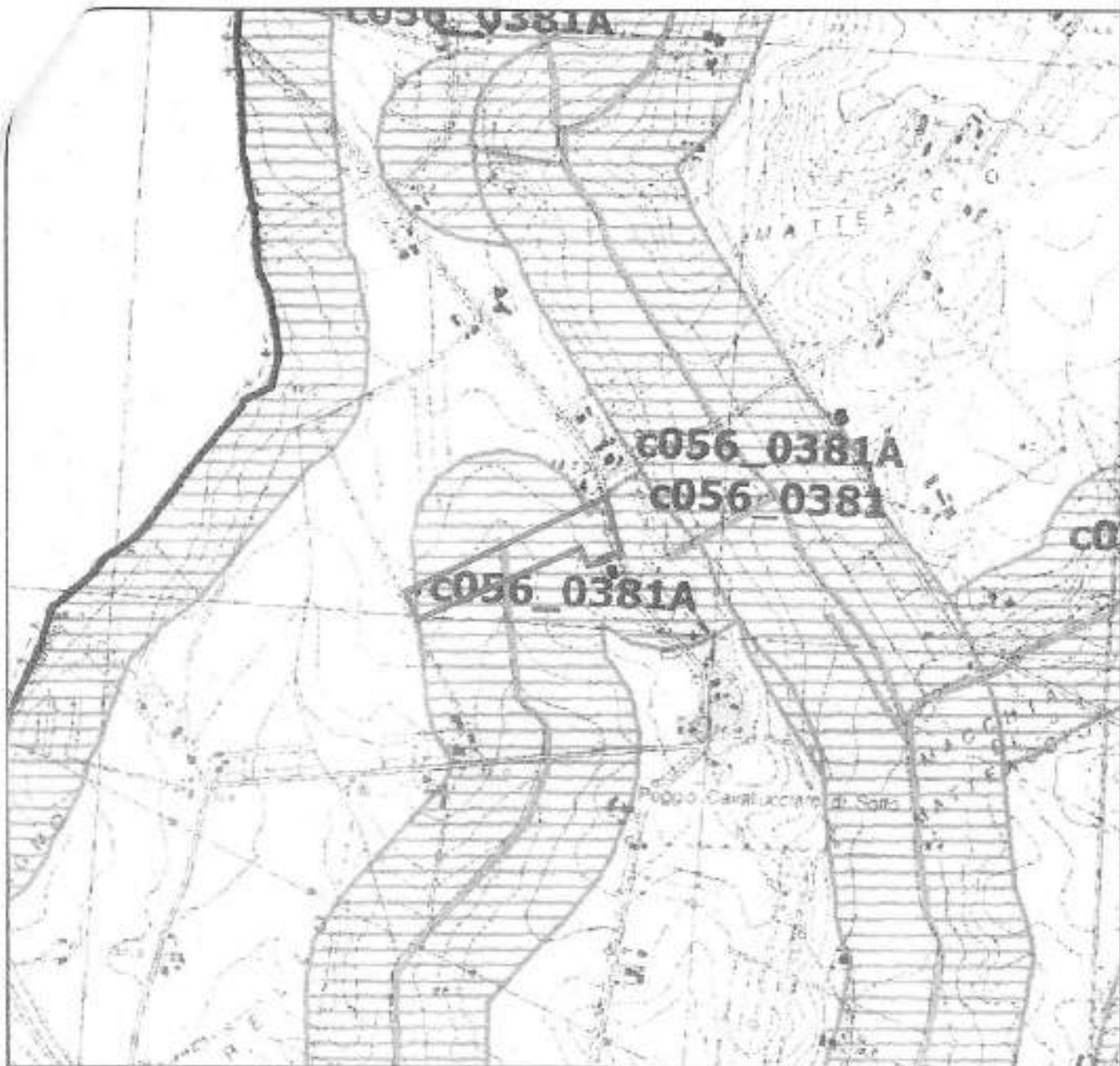
TAVOLA:

**2.1**

SCALA: 1:10.000

DATA: Luglio 2009

PRODOTTORE



OGGETTO:

**Stralcio PTPR - Tav B**

DATA:

Giugno 2009

SCALA:

1:10.000

TAVOLA:

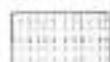
**2.2**

PROPONENTE:

Limite area di intervento

Limiti comunali

**Individuazione degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico**



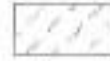
Let. a) e b) beni singoli: naturali, geologici, ville, parchi e giardini



Let. c) e d) beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche



Let. c) beni d'insieme: vaste località per zone di interesse archeologico

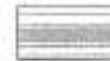


Proposte di: a) rettifica del provvedimento  
b) applicazione art. 143 comma 5 lettera b Dlg 42/04

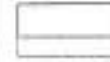
**Ricognizione delle aree tutelate per legge**



a) costa del mare  
b) costa dei laghi



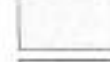
c) corsi d'acqua pubblici



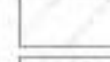
d) montagne sopra i 1.200 metri



f) Parchi e riserve naturali



g) Aree boscate



h) Università agrarie e usi civici



i) zone umide



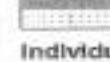
m) aree di interesse archeologiche già individuate



m) Ambiti di interesse archeologiche già individuati

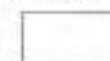


m) aree di interesse archeologiche già individuate - beni puntuali con fascia di rispetto



m) aree di interesse archeologiche già individuate - beni lineari con fascia di rispetto

**Individuazione degli immobili e delle aree tipizzati del Piano Paesaggistico**



1) Area agricola identitarie della campagna romana e delle bonifiche agrarie



2) insediamenti urbanici storici e territori contermini compresi in una fascia della profondità di 150 metri



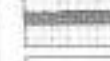
3) borghi identitari dall'architettura rurale



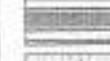
3) beni singoli identitari dell'architettura rurale e relativa fascia di rispetto di 50 metri



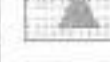
4) beni puntuali diffusi, testimonianza dei caratteri identitari archeologici e storici e relativa fascia di rispetto di 100 metri



5) beni lineari, testimonianza dei caratteri identitari archeologici e storici e relativa fascia di rispetto di 100 metri



5) canali delle bonifiche agrarie e relative sponde o pied degli argini per una fascia di 150 metri ciascuno



6) beni puntuali e lineari diffusi, testimonianza dei caratteri identitari vegetazionali, geomorfologici carsico-ippico con fascia di rispetto di 50 metri



Aree urbanizzate del PTPR



m: riferimenti alla lettera dell'art. 135 e 142 del Dlg 42/04  
058: codice ISTAT  
001: numero progressivo



l...: sigla della categoria del bene tipizzato  
001: numero progressivo



m: riferimenti alla lettera dell'art. 135 e 142 del Dlg 42/04  
058: codice ISTAT  
001: numero progressivo

Legenda PTPR - tav. B

OGGETTO:

TAVOLA

2.2L

DATA: Giugno 2009  
SCALA: 1:10.000

PROPONENTE:

Montalto di Castro, 23 luglio 2009

N. 28 (51)

COMUNE DI MONTALTO DI CASTRO	
PROT. N.	.....
23.07.09 #17505	
CATEG. ....	CLASSE .....
ARGOM. ....	UFF. ....

**Spett.le Comune di Montalto di Castro**  
**Segretariato Generale**

Oggetto: Osservazione alle previsioni della variante generale al PRG del Comune di Montalto di Castro Roma adottata con la deliberazione del Consiglio Comunale n°40 del 19.5.2009

La scrivente Alessandra De Santis, nata a Viterbo il 27/10/1969 residente a Tarquinia (VT), loc. Montarana, s.n.c. - CF( DSNLSN69R67M082G), è proprietaria dei terreni nel Comune di Montalto di Castro(VT) - Marina di Montalto di Castro, località Palombaro - per una estensione di circa 2057 mq, in Via del Bosco antistante P.le Lampedusa.

L'area è situata in una zona retrostante della Marina di Montalto di Castro, limitrofa alla Via di Tre Cancelli, già ampiamente urbanizzata e oggetto di un vecchio piano di lottizzazione.

### ***Stato di fatto***

I terreni oggetto della presente osservazione sono individuati catastalmente e nel grafico allegato n 1 come segue:

- 1 - Foglio 75 part.IIIa 417;
- 2 - Foglio 75 part.IIIa 418;
- 3 - Foglio 75 part.IIIa 419

per una superficie totale pari a 2057 mq

L'area circostante è edificata parzialmente ed è retrostante ad una delle ultime lottizzazioni della Marina avvenuta alla fine degli anni '70 dello scorso secolo.

L'area è libera da fabbricati e manufatti.

### ***beni paesaggistici***

l'area ricade in un ambito ampio interessato da bene paesaggistico determinato per dichiarazione di notevole interesse pubblico, ai sensi dell'art. 134, comma 1, lettera a) del Codice BBCC, DM 22.05.77, cod. 056038.



### **Inquadramento programmatico**

L'area in esame ricade nel territorio afferente al **Piano Territoriale Paesistico** ambito territoriale n.2 – "Litorale Nord", (approvato con LL.RR. – 6 luglio 98 nn. 24 e 25 suppl. ord. N. 1 al BUR n. 21 del 30.7.98) in base al quale l'area risultava classificata come Sottozona B2 "Zone agricole ad alto valore paesistico – tutela paesaggistica".

Il **Piano Territoriale Paesistico Regionale**, nell'elaborato Tav. A che individua i paesaggi, l'area risulta come Paesaggio degli insediamenti in evoluzione nonché oggetto delle proposte comunali di modifica ai PTP vigenti

Tale proposta rinvenibile al numero 056035\_P03d, accolta secondo quanto precisato nel punto 3b dei criteri di valutazione del contributo dei comuni: aree compromesse o di scarso valore e aree di continuità urbana

In base al **PRG vigente** i terreni in oggetto ricadono in zona F con destinazione "zone di sviluppo turistico stagionale" e sottozona F3 "Attrezzature alberghiere residenze turistiche e relativi servizi" con i seguenti vincoli e prescrizioni: da attuarsi unicamente in base a piani di lottizzazione comprensivi di servizi e con obbligo di convenzione in base alla Legge 765. Le Norme Tecniche prevedono che "L'indice mc/mq fondiario sarà proposto dal piano di lottizzazione a secondo delle destinazioni previste, purché l'indice di fabbricabilità territoriale dell'intera lottizzazione o del P.P. non superiore a mc/mq 0,70.

La nota riporta che sono zone in cui si prescrive l'obbligo dei P.P. (piani particolareggiati) o delle L.C. (lottizzazioni convenzionate)

La **Variante al PRG adottata** con Del. 40 del C.C. n. 19 maggio 2009 ha destinato i terreni in oggetto a zona B, sottozona B6/1 dall'art 12 delle NTA come segue:

*"per il comprensorio più interno, individuato con la sigla B6/1 per quanto riguarda le parti ricomprese nei piani attuativi già approvati, si rinvia alle rispettive NTA, le altre costituenti naturali ampliamenti delle prime, dovranno essere sottoposti a nuovo strumento urbanistico preventivo di iniziativa pubblica o privata nel rispetto degli stessi indici e parametri tecnici dei piani contigui.*

### **Motivazioni**

Rileva riportare e sottolineare alcuni brevi tratti dalla Relazione Tecnica che accompagna la Variante al PRG in quanto chiariscono come il turismo sia stato considerato dall'amministrazione stessa come settore strategico per lo sviluppo del territorio.

*Linee di programma (...) "il Comune riconosce strategicamente essenziali per il suo sviluppo urbanistico alcune porzioni territoriali denominate "centralità" di tipo residenziale, di tipo*

*produttivo, di tipo turistico e turistico - ricettivo" (...) quali obiettivi della Variante Generale al P.R.G. (...)*

## **2 – OBIETTIVI URBANISTICI**

*gli obiettivi urbanistici primari della Variante Generale al P.R.G. che rappresentano i punti cardine ovvero i criteri informativi del piano e che, come peraltro già anticipato con la certificazione ambientale EMAS, possono essere sintetizzati nei seguenti punti: (...)*

**f) incremento dell'offerta turistica per lo sviluppo economico e sociale del Litorale** in quanto fondamentale patrimonio dell'area è quello rappresentato dalla zona litoranea e dalla "risorsa mare". Essa è caratterizzata da ampie spiagge, con dune sabbiose e con lunghi tratti di costa balneabile che, seppure con gli squilibri indotti dalle dinamiche insediative ed infrastrutturali tipiche della costa laziale, rappresenta l'opportunità più rilevante per l'attivazione di processi di sviluppo economico fondato sul turismo. Il mare, infatti, costituisce l'attuale motore del turismo locale, dove si possono innescare perpendicolarmente i collegamenti con il resto del comprensorio.

*Tale strategia di intervento è perfettamente calzante con gli obiettivi e le strategie fatte proprie dalla L.R. 1/2001 per lo sviluppo del Litorale Laziale.*

*Anche il " Piano Integrato d'Area" studio predisposto dalla BIC Lazio per SPAL (maggio 2004), nella fase di avvio, presenta come prima area di riferimento proprio quella costiera: infatti la risorsa-mare è stata assunta come uno dei punti di forza dell'area e la fascia costiera come il bacino di utenza preferenziale per l'avvio del processo di sviluppo delineato dal Piano. (...)*

Sempre nella valutazione dell'elaborazione del nuovo strumento può rilevarsi che nell'allegato B, Norme tecniche di attuazione, della Variante adottata, all'art. 5 viene determinata nella classificazione delle destinazioni d'uso, alla lettera e), la categoria "alberghi, pensioni, motels, ostelli per la gioventù". Appare tuttavia sorprendentemente che tale categoria non venga poi in alcun modo presa in considerazione, se non forse in modo implicito per la zona C7, nei successivi articoli come una delle destinazioni realizzabile in una delle zone o sottozone.

Si può comprendere che non sia agevole a priori determinare ove le condizioni locali, la capacità e volontà della proprietà delle aree o quella imprenditoriale possano portare a realizzare reali strutture turistiche ricettive, e quindi quanto sia delicato determinare in sede zonizzativa le aree in cui promuovere tale destinazione, di natura produttiva coerente con gli obiettivi qualificanti del Piano; non di meno appare estremamente riduttivo, se non illogico, che in un Piano impostato con determinazione sull'ipotesi di sviluppo turistico del Comune, non sia contemplata in ambito urbano, la realizzazione di strutture ricettive, per le quali si reputa peraltro potrebbero anche individuarsi elementi incentivanti anche in considerazione del ritorno dell'investimento ridotto e di lungo termine.

In tal senso l'occasione delle osservazioni allo strumento di pianificazione può costituire quel momento di apporto da parte della proprietà delle aree che permette all'Amministrazione



Comunale di qualificare l'offerta di potenziale sviluppo delle attività senza compromettere legittime aspettative o scardinare l'impostazione del Piano.

### **Conclusioni**

Alla luce di quanto rappresentato la scrivente intende rappresentare a codesta Amministrazione di prendere atto delle potenzialità ai fini turistici-ricettivi, dell'area di sua proprietà, considerata, in particolare, la localizzazione in prossimità dell'arenile della Marina.

Si ritiene quindi che ai fini dello sviluppo turistico, in presenza dell'intenzione della proprietà di investire in una struttura ricettiva di alto livello, sia opportuno prevedere una disciplina idonea ad attuare tale attività.

A tal fine potrebbe operarsi attraverso la determinazione di una specifica zona a servizi privati per ricettività in ambito urbano o, in alternativa prevedere nelle zone di completamento la possibilità di realizzazione e parametri specifici per gli interventi ricettivi, pur che ne sia garantito il mantenimento di destinazione con atto d'obbligo.

Per i presupposti motivi la scrivente

Chiede:

1 – che venga determinata l'area di cui in premessa, di circa 2057 mq, con specifica sottozona, eventualmente denominata F2-R, da destinarsi per all'edilizia ricettiva in ambito urbano, con i parametri di cui alla sottozona F2.

Ovvero:

2 – che venga determinata l'area di cui in premessa, di circa 2057 mq, come sottozona F2, riconoscendo in tale sottozona, in senso generale, la possibilità di realizzazione di interventi di categoria e) di cui all'art.5 da destinarsi quindi all'edilizia ricettiva in ambito urbano.

Oppure infine:

3 – che sia prevista, nelle zone di completamento, in particolare per la B6-1 la possibilità di realizzare interventi di categoria e), ricettivi, con i parametri di cui alla sottozona F2, purché ne sia garantita la destinazione con atto d'obbligo.

---

Resta a disposizione per eventuali ulteriori chiarimenti e integrazioni documentale.

Alessandra De Santis



***Elenco Allegati:***

**Documentazione grafica:**

All.1 – Localizzazione su base CTR sc. 1/10.000

All.2 – Localizzazione su foto aerea

All.3 – Estratto PTP

All.4 – Estratto PTPR tav A

All.5 – Estratto PTPR tav B

All.6 – Estratto PTPR tav C

All.6a- Osservazioni dei Comuni

All.7 – Carta uso del suolo

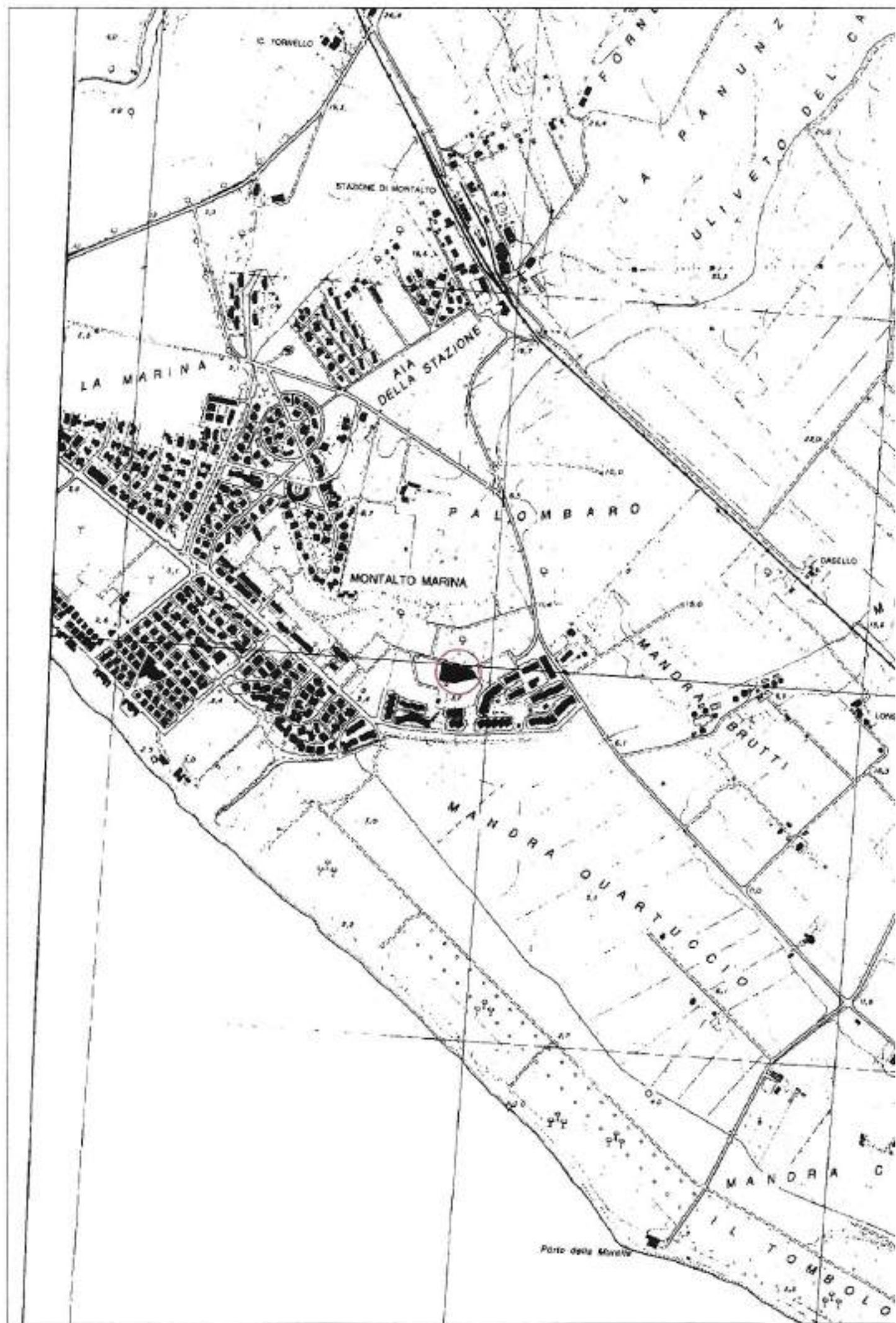
All. 8 – Estratto di Mappa sc. 1 / 2.000

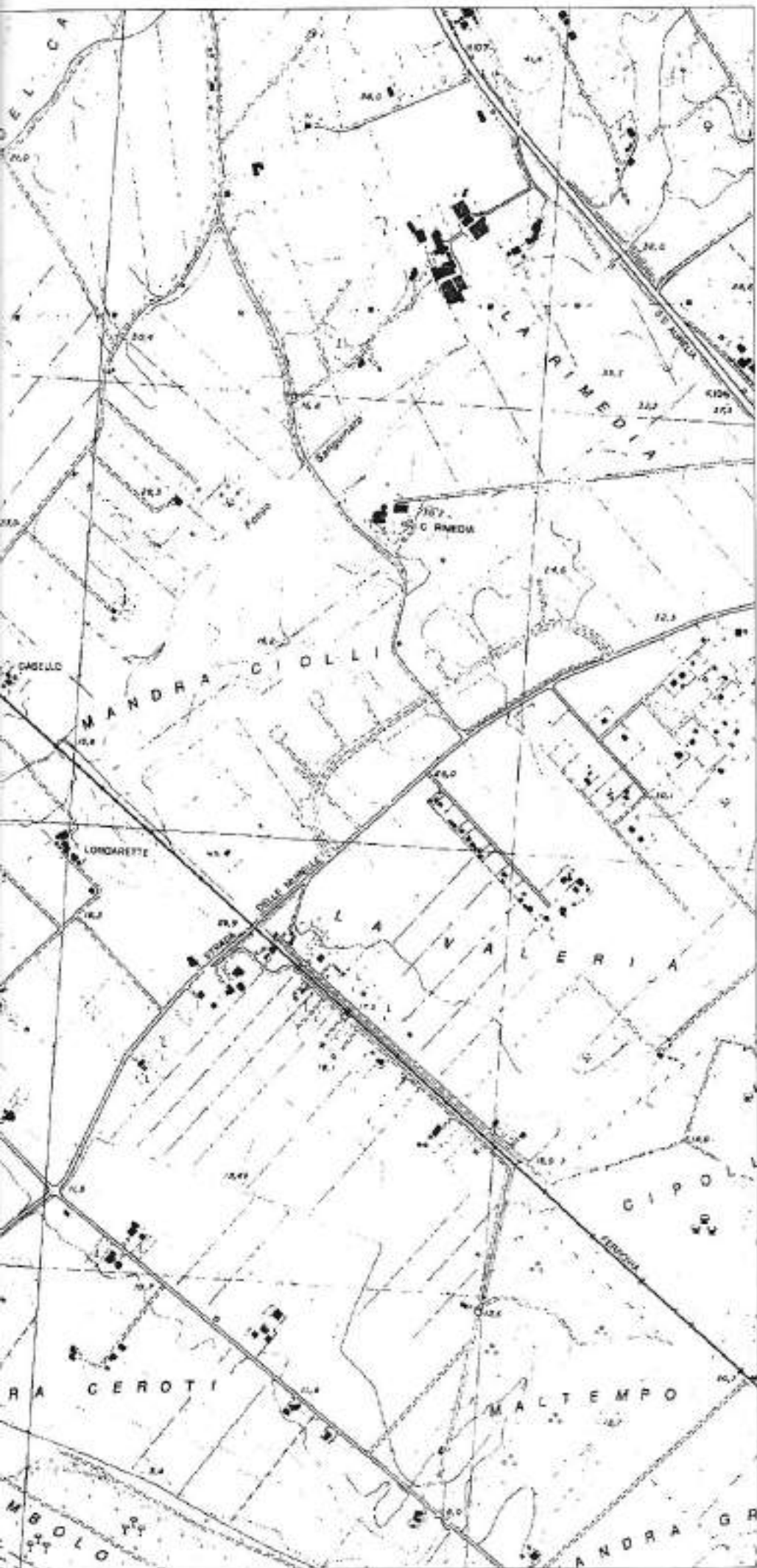
All. 9 – Planimetria stato di fatto

All.10 – Documentazione fotografica









DATA	N° ELAB.
LUGLIO 2009	01
AGGIOR.	

ALLEGATO N. 1
C.T.R.
SCALA 1 : 10.000

**OSSERVAZIONE ALLE PREVISIONI  
 DELLA VARIANTE GENERALE AL P.R.G.  
 DEL COMUNE DI MONTALTO DI CASTRO (VT)  
 ADOTTATA CON DELIBERAZIONE  
 DEL C.C. N. 40 DEL 19 / 05 / 2009**





**OSSERVAZIONE ALLE PREVISIONI  
DELLA VARIANTE GENERALE AL P.R.G.  
DEL COMUNE DI MONTALTO DI CASTRO (VT)  
ADOTTATA CON DELIBERAZIONE  
DEL C.C. N. 40 DEL 19 / 05 / 2009**

ALLEGATO N. 2  
ORTOFOTO

SCALA

DATA  
LUGLIO 2009

AGGIORN.

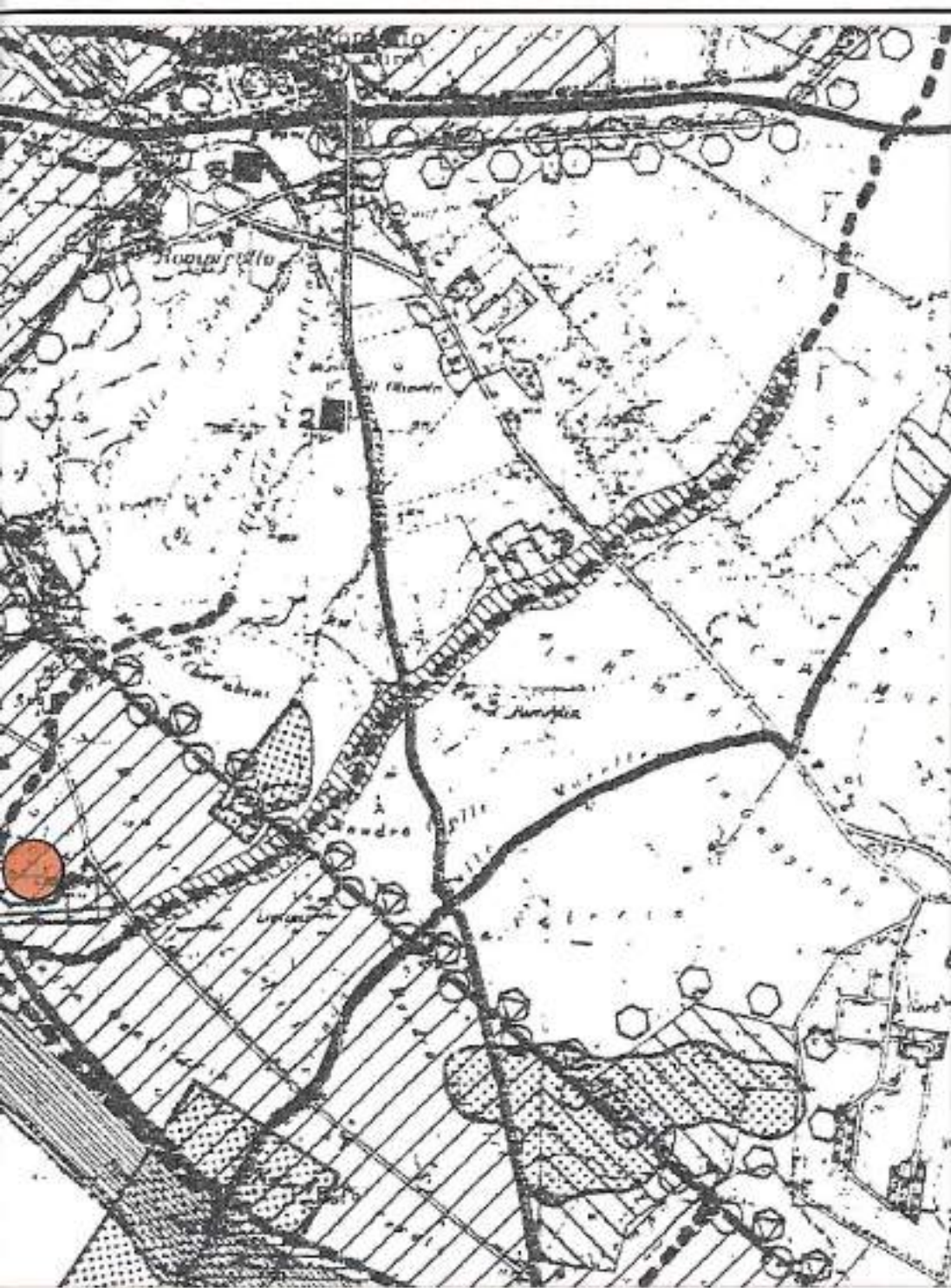
N° ELAB.

02









**OSSERVAZIONE ALLE PREVISIONI  
DELLA VARIANTE GENERALE AL P.R.G.  
DEL COMUNE DI MONTALTO DI CASTRO (VT)  
ADOTTATA CON DELIBERAZIONE  
DEL C.C. N. 40 DEL 19 / 05 / 2009**

ALLEGATO N. 3  
ESTRATTO DEL P.T.P.

SCALA

DATA  
LUGLIO 2009

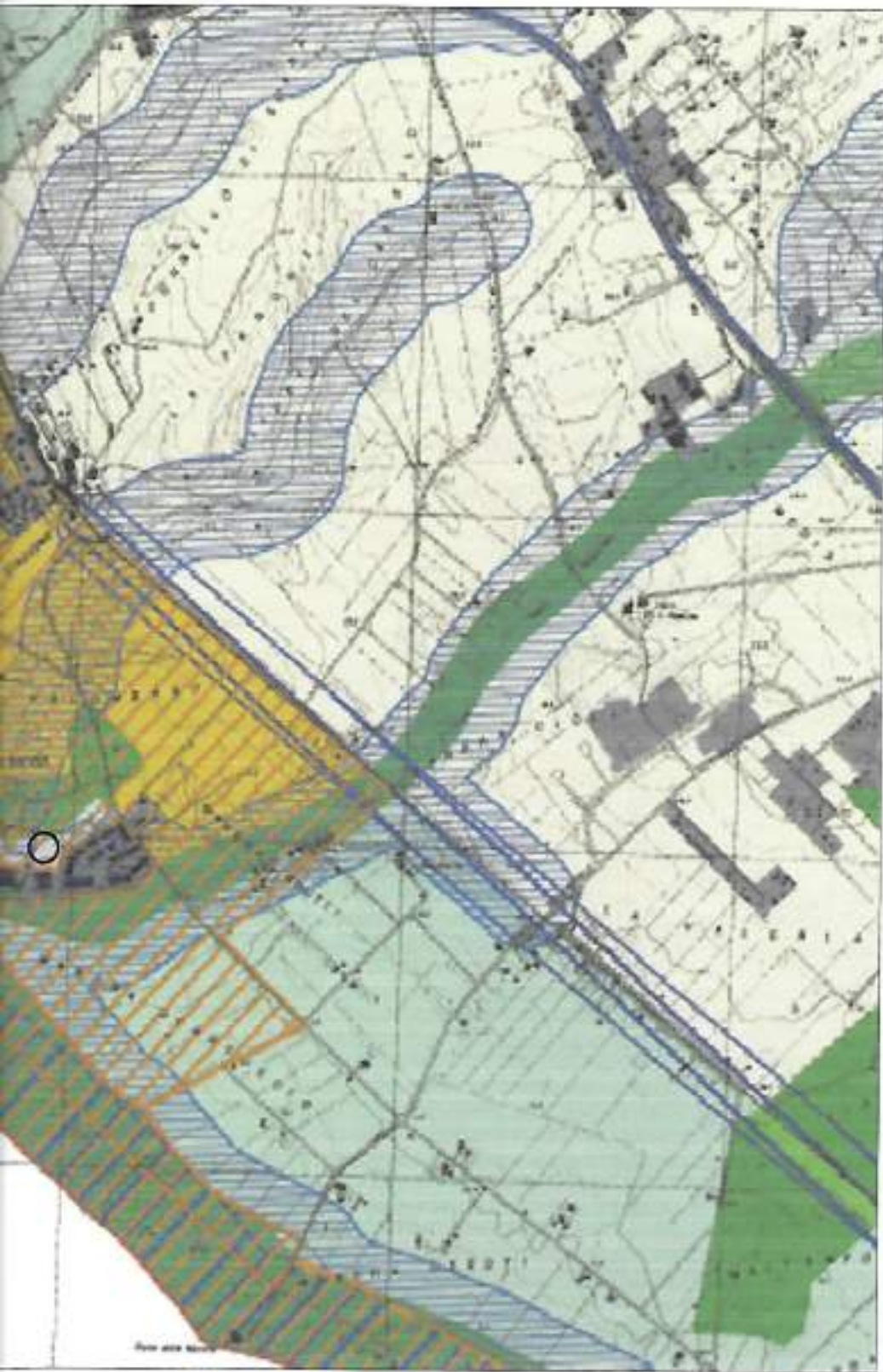
AGGIORN.

N° ELAB.

03







**OSSERVAZIONE ALLE PREVISIONI  
DELLA VARIANTE GENERALE AL P.R.G.  
DEL COMUNE DI MONTALTO DI CASTRO (VT)  
ADOTTATA CON DELIBERAZIONE  
DEL C.C. N. 40 DEL 19 / 05 / 2009**

ALLEGATO N. 4  
ESTRATTO DEL P.T.P.R.  
TAV. A

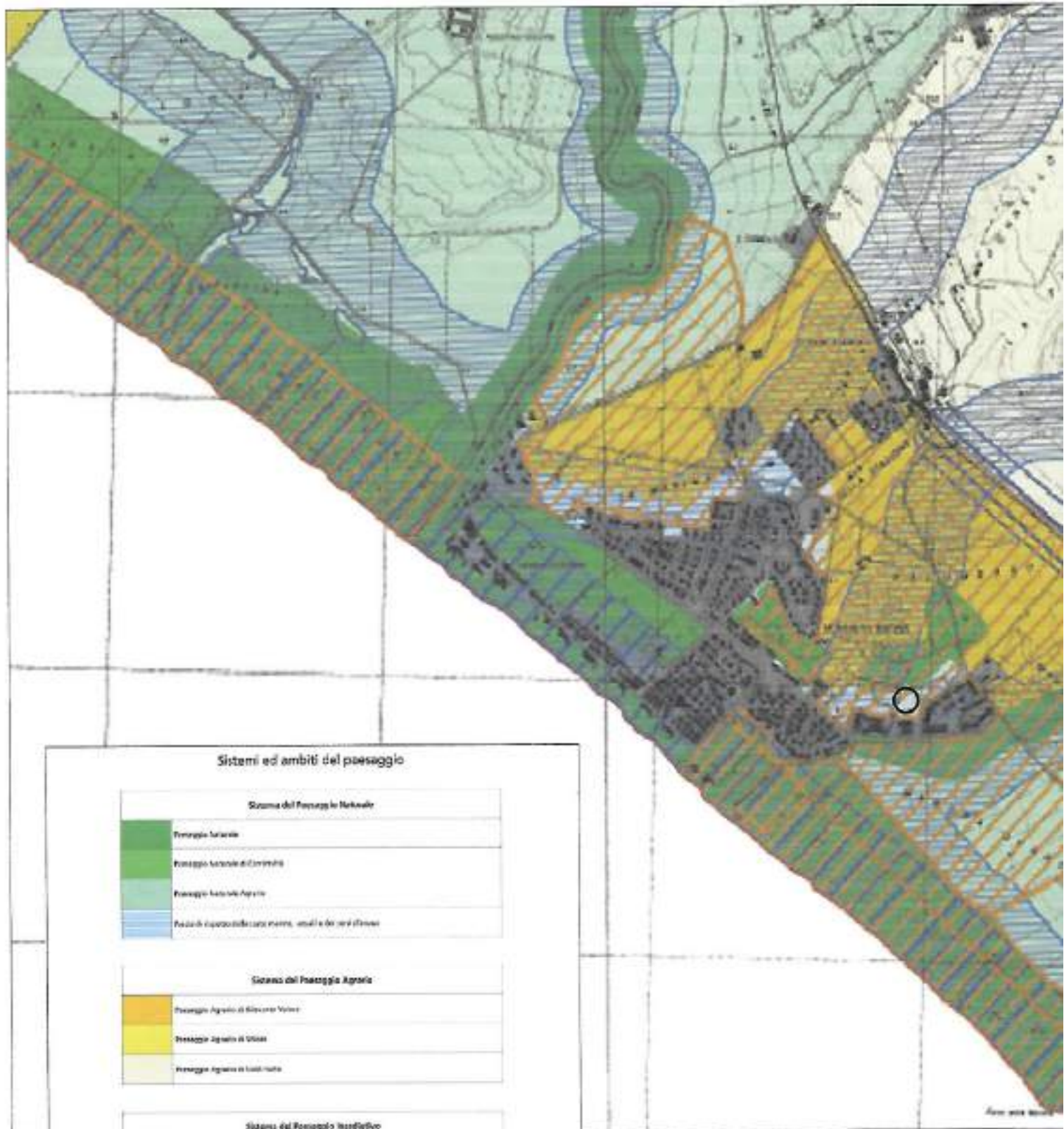
SCALA

DATA  
LUGLIO 2009  
AGGIOR.

N° ELAB.

04





### Sistemi ed ambiti del paesaggio

#### Sistemi del Paesaggio Naturale

	Paesaggio forestale
	Paesaggio forestale di transizione
	Paesaggio forestale aperto
	Paesaggio ripariale e lacustre, marino, umido e dei corsi d'acqua

#### Sistemi del Paesaggio Agrario

	Paesaggio Agrario di Elevato Valore
	Paesaggio Agrario di Valore
	Paesaggio Agrario di Qualità

#### Sistemi del Paesaggio Insediativo

	Paesaggio del Centro e Nucleo storico con relativo bacino di rispetto di 100 metri
	Parchi, verde e giardini colti
	Paesaggio degli insediamenti storici
	Paesaggio degli insediamenti in espansione
	Paesaggio dell'insediamento storico diffuso
	Spazi infrastrutturali e servizi

	Ambiti di Protezione e Valorizzazione Paesaggistica
	Demarcazione di Valori

	Regole e norme tecniche specifiche del territorio agrario
	Limiti di tutela





**OSSERVAZIONE ALLE PREVISIONI  
 DELLA VARIANTE GENERALE AL P.R.G.  
 DEL COMUNE DI MONTALTO DI CASTRO (VT)  
 ADOTTATA CON DELIBERAZIONE  
 DEL C.C. N. 40 DEL 19 / 05 / 2009**

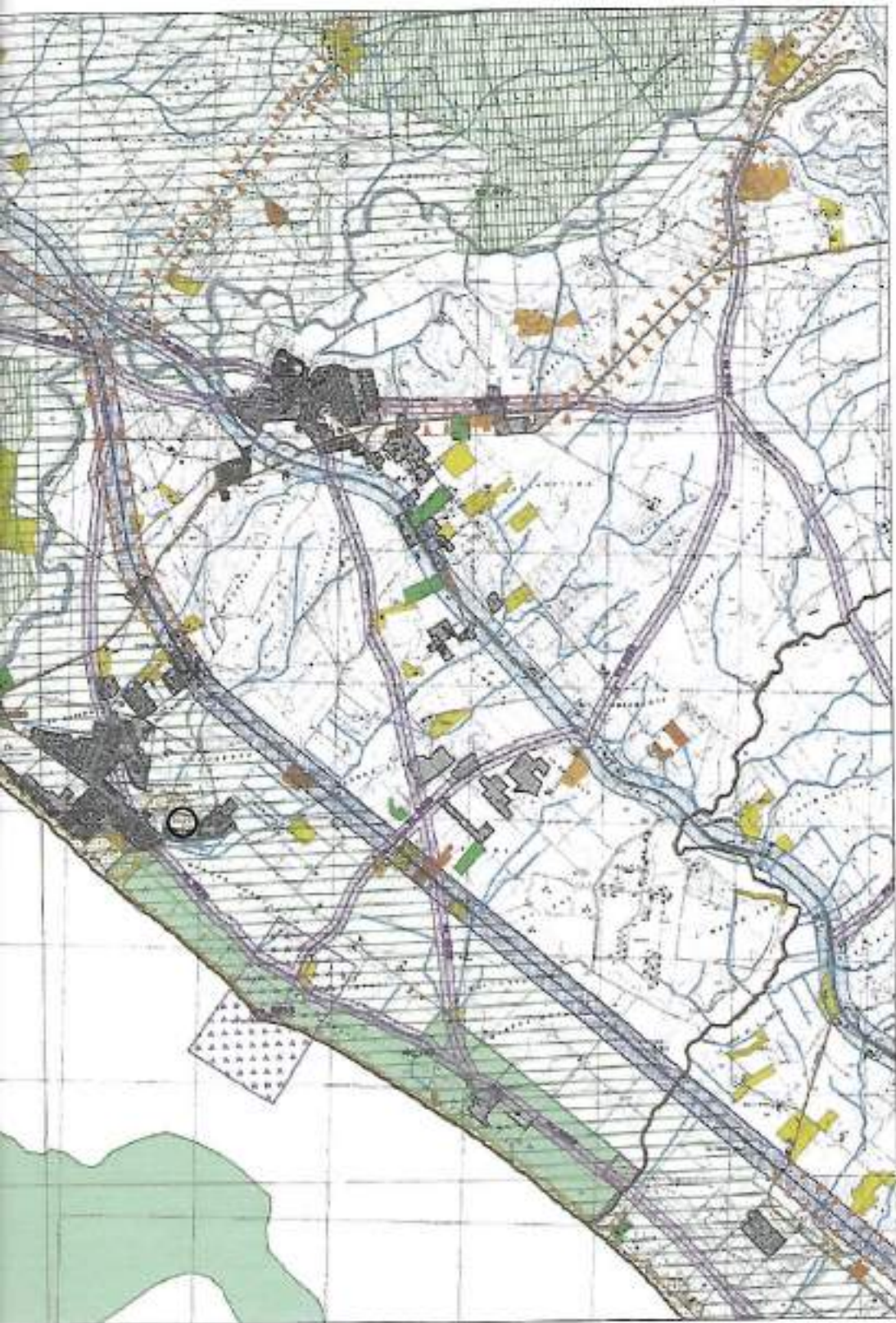
ALLEGATO N. 5  
 ESTRATTO DEL P.T.P.R.  
 TAV. B  
 SCALA

DATA	N° ELAB.
LUGLIO 2009	05
AGGICR.	









**OSSERVAZIONE ALLE PREVISIONI  
DELLA VARIANTE GENERALE AL P.R.G.  
DEL COMUNE DI MONTALTO DI CASTRO (VT)  
ADOTTATA CON DELIBERAZIONE  
DEL C.C. N. 40 DEL 19 / 05 / 2009**

ALLEGATO N. 6  
ESTRATTO DEL P.T.P.R.  
TAV. C

SCALA

DATA  
LUGLIO 2009

AGGIOR.

N° ELAB.

06







**035\_P03d**

ART. 36QUATER CO.1TER DELLA LR 24/1998

VALUTAZIONE DEL CONTRIBUTO DEI COMUNI

FINI DELLA TUTELA DEI PTP RIGUARDANTI AREE COMPROMESSE, CON SCARSO  
VALORI URBANISTICHE ED INTERVENTI RITENUTI COMPATIBILI CON

QUINTA' URBANA

DATA	N° ELAB.
LUGLIO 2009	06a
AGGIORN.	

ALLEGATO N. 6a OSSERVAZIONI DEI COMUNI	
SCALA	1 : 10.000

OSSERVAZIONE ALLE PREVISIONI  
DELLA VARIANTE GENERALE AL P.R.G.  
DEL COMUNE DI MONTALTO DI CASTRO (VT)  
ADOSSATA CON DELIBERAZIONE  
DEL C.C. N. 40 DEL 19 / 05 / 2009





AREA OGGETTO D'INTERVENTO

ESTRATTO DI P.T.P.R.  
CON OSSERVAZIONI ACCOLTE  
SCALA 1 : 5.000

## **PROPOSTA NUMERO 0560**

**NOTE: D.C.R. N.41 DEL 31.07.2007 - APPLICAZIONE A**

**ESITO : ACCOLTA**

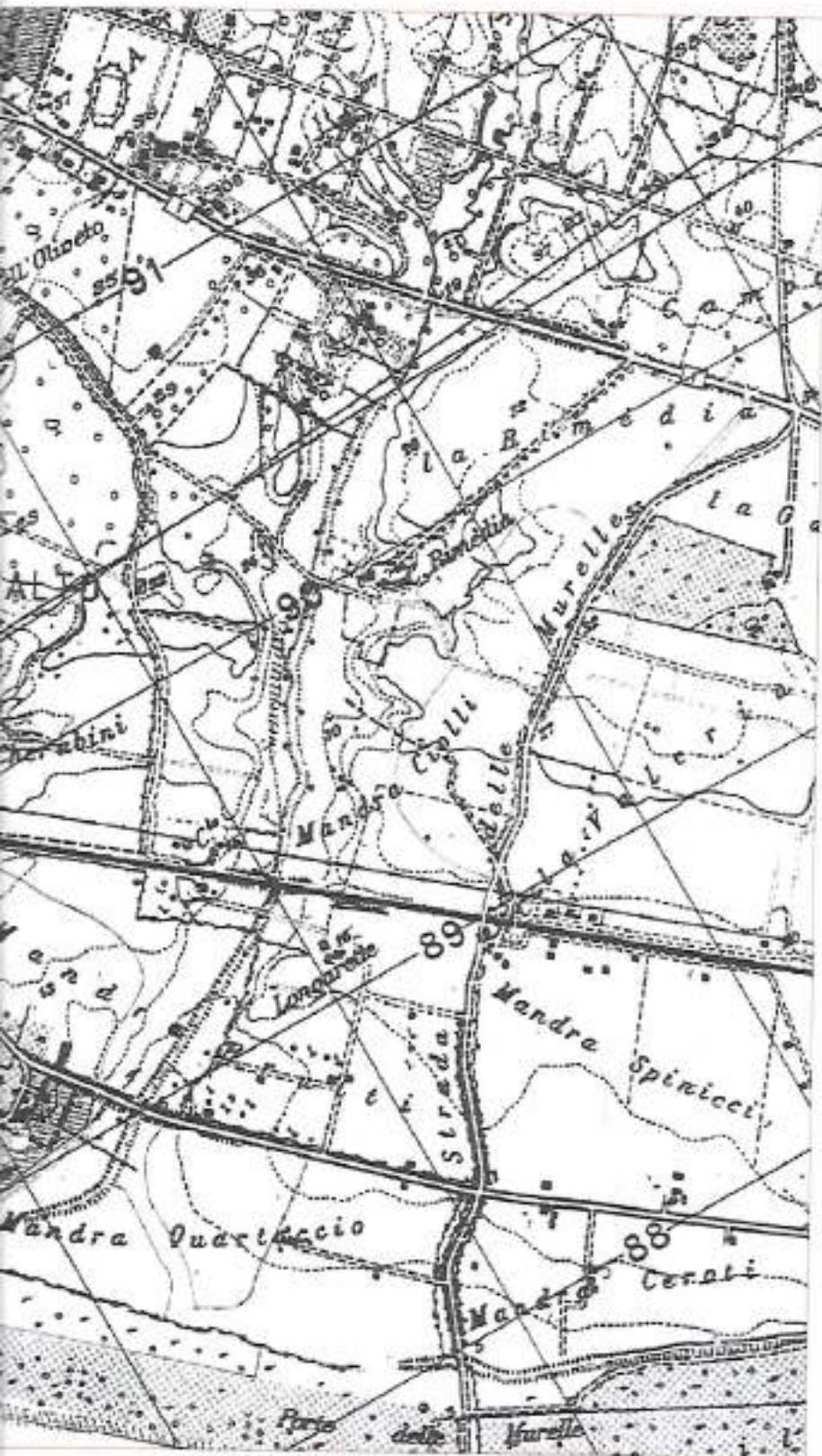
**PARERE : SECONDO QUANTO PRECISATO NEL PUNTO 3b DEI CRITERI DI VAL**

**CRITERI DI VALUTAZIONE DEL CONTRIBUTO DEI COMUNI**

**PUNTO 3. PROPOSTE DI MODIFICA DELLA CLASSIFICAZIONE PER ZONA AI F  
VALORE PAESISTICO OVVERO RIGUARDANTI LA REALIZZAZIONE DI PREVISI  
GLI OBIETTIVI DI QUALITA' PAESISTICA INDIVIDUATI DAL PTPR**

**PUNTO 3b. AREE COMPROMESSE O DI SCARSO VALORE E AREE DI CONTINU**



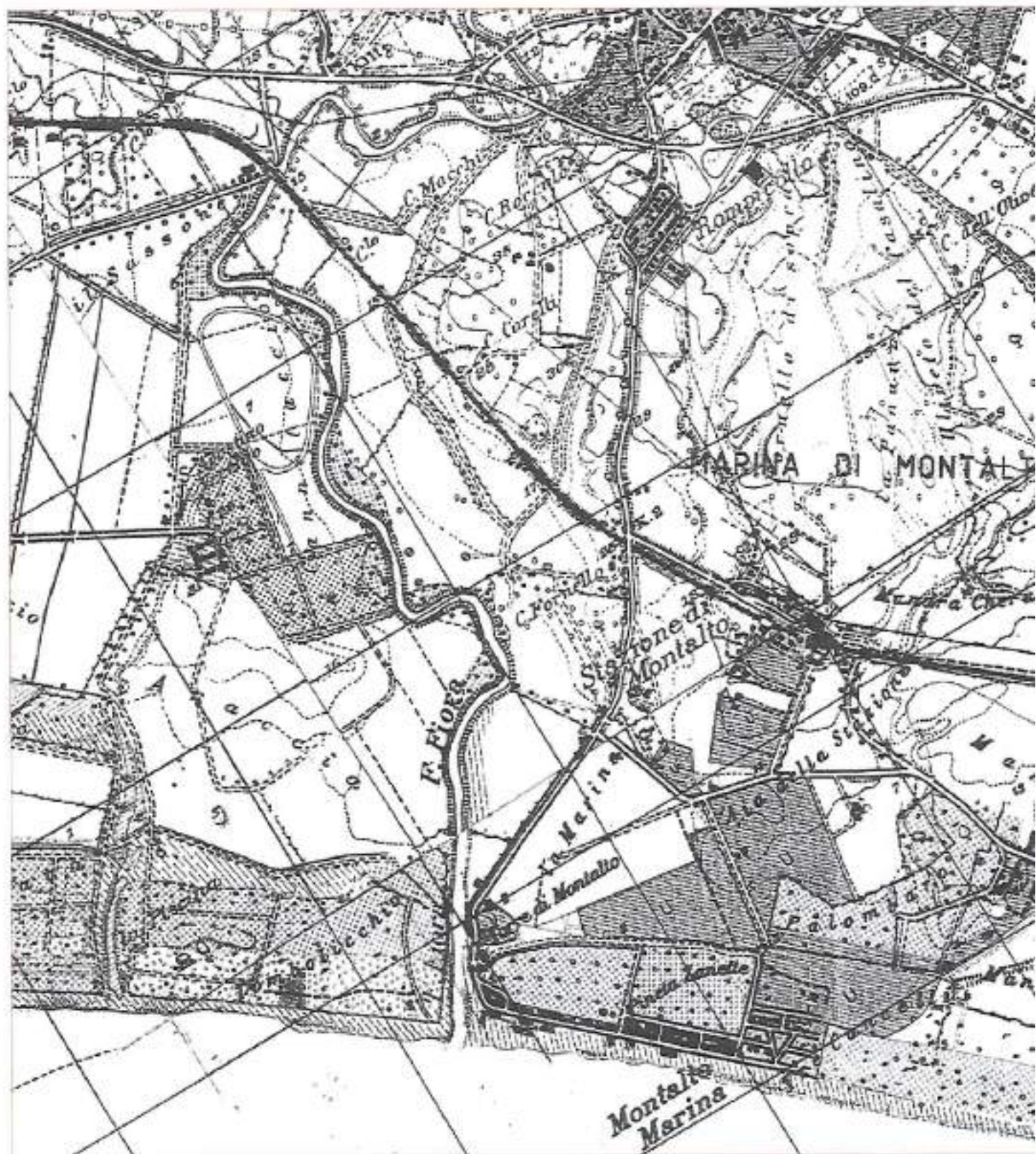


OSSERVAZIONE ALLE PREVISIONI  
 DELLA VARIANTE GENERALE AL P.R.G.  
 DEL COMUNE DI MONTALTO DI CASTRO (VT)  
 ADOTTATA CON DELIBERAZIONE  
 DEL C.C. N. 40 DEL 19 / 05 / 2009

ALLEGATO N. 7  
 CARTA DELL'USO DEL SUOLO  
 SCALA

DATA	N° ELAB.
LUGLIO 2009	07
AGGIOR.	

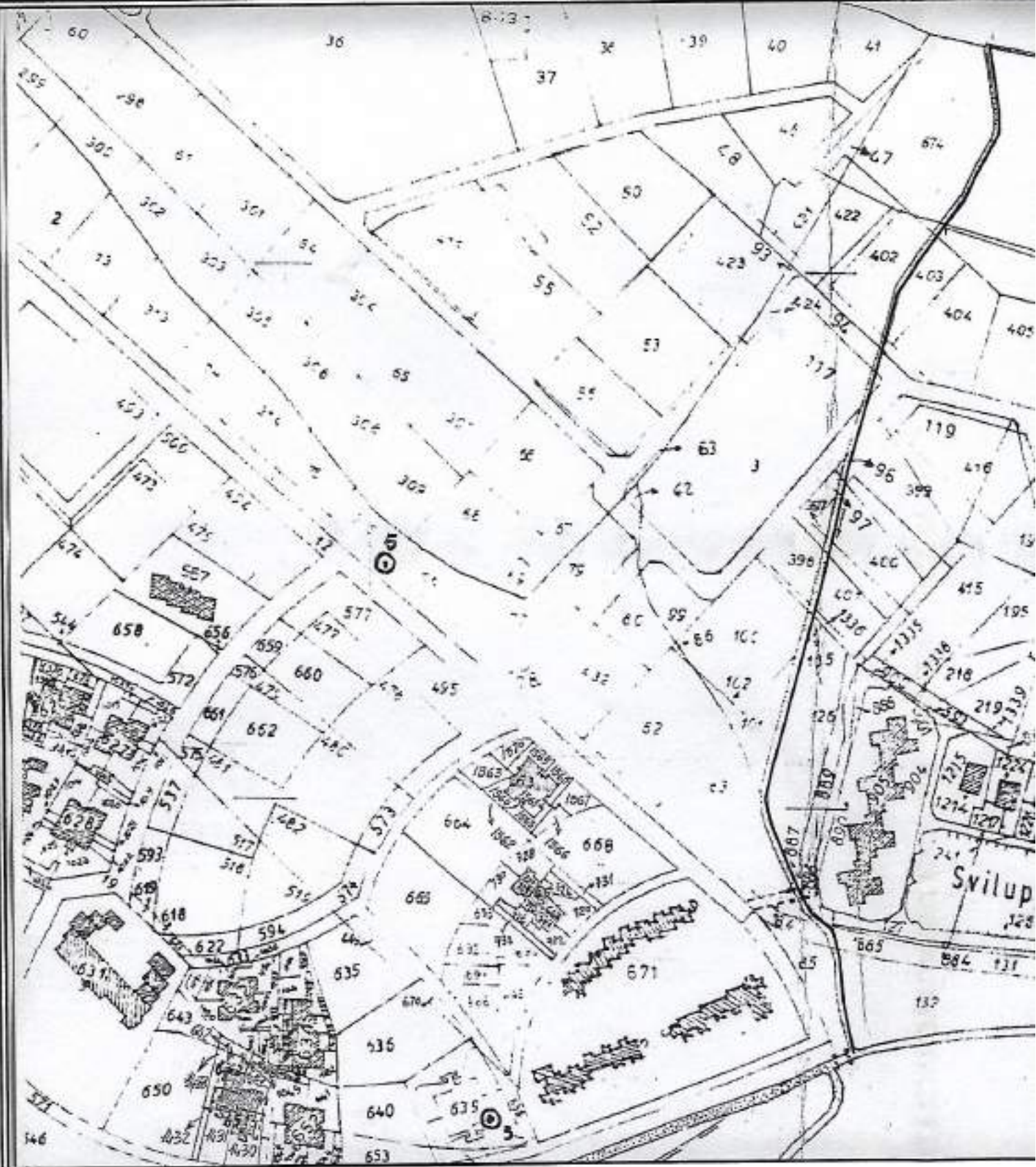












 AREA OGGETTO D'INTERVENTO

STRALCIO CATASTALE  
F. 75 P.lle 417-418-419  
SCALA 1 : 2.000







RIPRESA FOTOGRAFICA DELL'AREA - N.1



RIPRESA FOTOGRAFICA DELL'AREA - N.2



N.29 (SI)

Geom. Grandi Alessio

Montalto di Castro il 23/07/2009

COMUNE DI MONTALTO DI CASTRO	
PROG. N. ....	
23.07.09 n°17506	
CATEG. ....	CLASSE .....
ARBOM. ....	UFF. ....

COMUNE DI MONTALTO DI CASTRO

(provincia di Viterbo)

p.zza matteotti n.11

01014 Montalto di Castro (vt)

*Al sign. Sindaco*

*Sportello unico edilizia*

OGETTO: OSSERVAZIONE ALLA VARIANTE AL PIANO REGOLATORE GENERALE

Rif. Variante al Piano Regolatore Generale delibera n.40 del 19 maggio 2009

#### **Premessa**

#### **(PROPONENTI)**

Il sottoscritto geom. Grandi Alessio, nato a Viterbo il 20-06-1975 , residente a Montalto di Castro (vt) in loc. Rimedia s.n.c. ,iscritto all'albo dei Geometri della provincia di Viterbo al n.1259, il 20 -giu- 2009in qualità di tecnico operante sul territorio, cittadino e di tecnico incaricato dai sig. LOTTI Livio Ferdinando nato a ORBETELLO il 05/11/1943 LTTLFR43S05G088T e LOTTI Angelo nato a CANINO il 18/04/1927 LTTNGL27D18B604K in qualità di proprietari dei terreni e abitanti del luogo, redige la presente osservazione alla Variante del piano Regolatore generale delibera n.40 del 19 maggio 2009, volta a miglioramento e riqualificazione della zona della stazione ferroviaria del comune Montalto di Castro.

**Espone QUANTO SEGUE:**

**località interessata:**

zona limitrofa alla stazione Ferroviaria di Montalto di Castro "parte nord"  
"non soggetta a Vincoli"



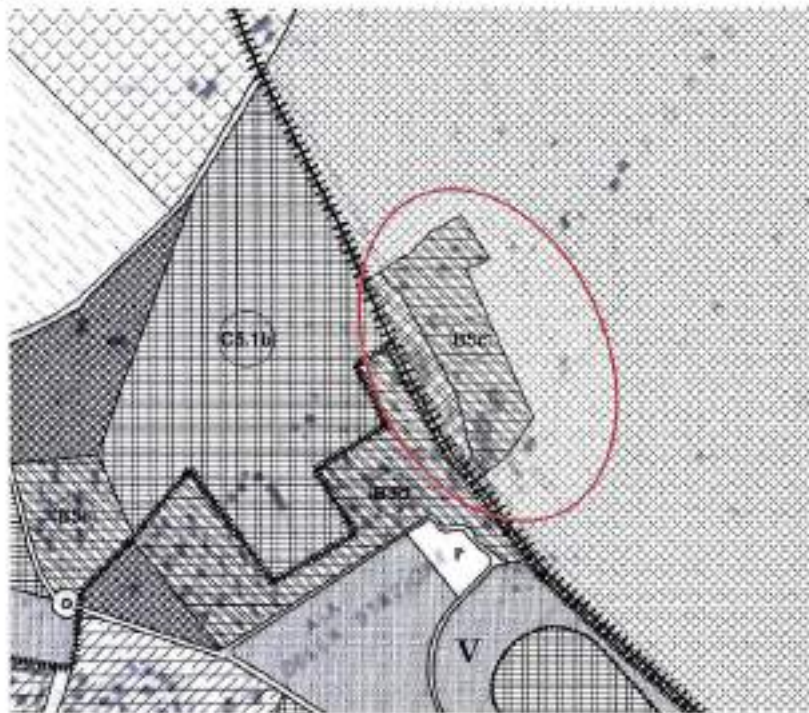
**Descrizione - situazione dell'area attuale**

L'area interessata è a ridosso dello scalo ferroviario del comune di Montalto di Castro, dove già esistono elementi di urbanizzazione come strade asfaltate, illuminazioni, fogne, acqua potabile ha una fermata di mezzi pubblici che la collegano con il paese e la marina ecc. Attualmente detta area è sfruttata soprattutto dai pendolari che si recano alla stazione ferroviaria e da un gruppo di abitanti che vivono in villette isolate o plurifamiliari. sull'area d'interesse e a ridosso della zona agricola vi sono dei capannoni industriali ormai in disuso da più di venti anni che ricoprono quasi interamente il lotto su cui insistono.



## Previsione di Variante Urbanistica

(Tavola 8 A 1-2)



(stralcio p.r.g. adottato)

### **ZONA B - COMPLETAMENTO EDILIZIO**

*Riguarda le parti del territorio in tutto o in parte edificate diverse per caratteristiche storico ambientali dalla Zona A, nel cui ambito il piano si attua, salvo alcune eccezioni, per intervento edilizio diretto.*

#### **SOTTOZONA B5c**

*Tale Sottozona comprende aree ormai quasi interamente edificate, che versano in precario stato di conservazione e che quindi necessitano di interventi di risanamento, completamento, riqualificazione e reperimento di servizi.*

*Per quanto riguarda specificamente il comprensorio individuato e perimetrato con la sigla B5c si dovrà fare ricorso ad un piano di riqualificazione di iniziativa pubblica o privata al fine di riconvertire le volumetrie esistenti, alla destinazione residenziale, mediante interventi di demolizione e ricostruzione senza aumento di cubatura.*

**OSSERVAZIONE**

Analizzando la valutazione del redattore della Variante al P.R.G. ,a nostro parere,non si dà il giusto valore e collocamento all'area in oggetto.

Nella demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti si andrebbero a creare dei complessi immobiliari simili a palazzine che male si integrano nell'ambiente esistente, infatti la tipologia dell' luogo comunque e molto vicino ad zona residenziale a basso impatto urbanistico ( residenze isolate, bifamiliari ecc. massimo due piani)

Inoltre ,come in tutti gli altri paesi, è importante rivalutare e costituire un complesso residenziale a ridosso di uno scalo ferroviario riconoscendolo con il giusto valore urbanistico.

Le residenze che nascerebbero in questa area godrebbero di una posizione strategica, servita oltre che da tutte le infrastrutture urbanistiche già esistenti, dalla vicinanza con il mare e con il paese anche da tutti i benefici del servizio della stazione ferroviaria che si collega con Roma e Grosseto.

**PROPOSTA**

Al fine di migliorare la zona si propone di recuperare le cubature esistenti diminuendo il rapporto cubatura /superficie e ridistribuendole sull'intera area d'interesse già perimetrata, che porterebbe ad completamento dell'area più omogeneo e compatibile.

i parametri da inserire nelle norme tecniche di attuazione potrebbero essere :

Nell'ambito di tale Sottozona dovrebbero essere rispettati i seguenti indici e parametri:

- I.F.T.: 0,50mc/mq;
- > - H max: ml 7,50;
- DC: ml 5,00;
- DS: ml 5,00;
- DST: ml 30,00.
- > - Lotto minimo di intervento (SMI): mq 800

Montalto di Castro li

23-07-2009

geom. Grandi Alessio



Lotti Livio Ferdinando

Lotti Angelo

33  
5

Comune di Montalto di Castro - Ufficio Urbanistica

**PIANO REGOLATORE GENERALE**

**Variante al P.R.G.**

Adottata con delibera di Consiglio Comunale n. 40 del 19 Maggio 2009

COMUNE DI MONTALTO DI CASTRO	
PROT. N.	23.02.09 "17510"
CATEG.	CLASSE
2009	UFF.

**RICHIESTA OSSERVAZIONI AL P.R.G.**

tipologia :

- |  |                          |                                      |                                     |
|--|--------------------------|--------------------------------------|-------------------------------------|
| ▪ diversa destinazione zone residenziali A | <input type="checkbox"/> | ▪ diversa destinazione zone E        | <input checked="" type="checkbox"/> |
| ▪ diversa destinazione zone residenziali B | <input type="checkbox"/> | ▪ diversa destinazione zone S        | <input type="checkbox"/>            |
| ▪ diversa destinazione zone residenziali C | <input type="checkbox"/> | ▪ Servizi ed infrastrutture          | <input type="checkbox"/>            |
| ▪ diversa destinazione zone D              | <input type="checkbox"/> | ▪ Osservazioni di carattere generale | <input type="checkbox"/>            |
| ▪ diversa destinazione zone F              | <input type="checkbox"/> | ▪ Errori e/o omissioni               | <input type="checkbox"/>            |
|  |                          | ▪ Altro                              | <input type="checkbox"/>            |

Montalto di Castro, li 16/07/2009

Al sig. Sindaco del Comune di Montalto di Castro

Il sottoscritto **DE MASI GIUSEPPE**

nato a Rizziconi (RC) il 17/07/1963

residente in, Montalto di Castro, Pescia Romana, Strada Querciolare n° 58

in qualità di PROPRIETARIO

*premesse*

che l'area sita in Pescia Romana, Strada Del Tirreno 12

Foglio 27, particelle 29 - Sup. mq 801

Foglio 27, Particella 240 - Sup. mq 7.112

è stata classificata nella tav. 7

come ZONA E 2 AGRICOLA

**PROPONE OSSERVAZIONE**

al PRG - Parte Strutturale, adottata con delibera di Consiglio Comunale n. 40 DEL 19/05/2009, per i seguenti motivi:

Sull'area in oggetto è esistente una attività di produzione e commercializzazione di mobile ed infissi dall'anno 1996, gli immobili sono stati oggetto di condono edilizio ai sensi della legge 724/1995 e per tale richiesta è stata rilasciata Concessione Edilizia in



Sanatoria n° 3053 del 13/01/1997, inoltre, adiacente a tale area sono realizzati altri manufatti ad uso abitativo già legittimati parte perché antecedenti all'anno 1967 e parte per rilascio dei seguenti PDC in Sanatoria ai sensi della Legge Regionale 12/2004:

- PDC n° 210/2008 del 16/01/2008 intestato a De Masi Giuseppe
- PDC n° 211/2008 del 16/01/2008 intestato a De Masi Giuseppe
- PDC n° 222/2008 del 16/01/2008 Intestato a De Masi Giuseppe
- PDC n° 212/2008 del 24/09/2008 intestato a De Carli Lorella
- PDC n° 213/2008 del 24/09/2008 intestato a De Carli Lorella
- PDC n° 214/2008 del 24/09/2008 intestato a De Carli Lorella
- PDC n° 566/2008 del 24/09/2008 intestato a De Carli Lorella
- PDC n° 567/2008 del 24/09/2008 intestato a De Carli Lorella
- PDC n° 568/2008 del 24/09/2008 intestato a De Carli Lorella

La zona in oggetto investe una superficie di mq 7.112 ed in base agli interventi sopradescritti ha perso di fatto ogni caratteristica di zona agricola essendo quasi completamente edificata, non avendo terreno limitrofo oggetto di coltivazioni.

Inoltre, nelle prospettive di sviluppo dell'attività del Sig. DE MASI GIUSEPPE, c'è la realizzazione di una nuova struttura ad uso industriale all'interno della nuova Area Industriale in Loc. Due Pini, della quale i lavori avranno inizio nel mese di settembre, che comporterà lo spostamento dell'attività esistente e la conseguente dismissione, in un arco temporale adeguato, dell'impianto esistente.

Nella stesura della Variante di P.R.G., l'amministrazione non ha tenuto conto di tale insediamento, pertanto si ritiene doveroso prevedere l'eventuale recupero di tale area e sare una destinazione come zona D/4, Area soggetta a recupero, con le normative già impartite nelle NTA del Piano sopraccitato.

Ciò premesso;

*chiede*

che tale area venga inserita nel PRG adottato come ZONA DI RECUPERO D/4 con la possibilità di prevedere cambi di destinazione d'uso nell'ambito delle attività produttive così come indicato nelle NTA della suddetta Variante di PRG adottata.

Distinti saluti

In fede



Allegati:

- Planimetria catastale dell'area;
- Copia Conc. Ed. e PDC in sanatoria rilasciati;
- Stralcio CTR con indicazione della zona in oggetto ;
- Stralcio previsione di PRG attuale ;
- Stralcio indicazioni di PRG di cui alle presenti osservazioni;



**COMUNE DI  
MONTALTO DI CASTRO  
PROVINCIA DI VITERBO**

**VARIANTE GENERALE  
AL PIANO  
REGOLATORE GENERALE**

Committente :

**COMUNE DI MONTALTO DI CASTRO**  
Piazza Giacomo Matteotti, 11  
01014 Montalto di Castro - Viterbo

Timbro

Progettisti :

*Arch. Orazio Campo*  
*Arch. Lorenzo Pasquarelli*  
  
Via F. Denza, 13  
00197 - Roma  
Tel. 068075053 - Fax 068075722

Timbro

Gruppo di lavoro:

Responsabile: *Arch. Lorenzo Pasquarelli*

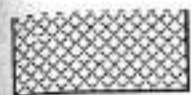
**TAV. 7**

Data	Descrizione Aggiornamento	Agg.	Scala:	Data:
			1:20.000	04 - 2009
			Progetto: RIF.06_008	File: TAV. 7
			Disegnatore:	

**TAVOLA DI  
PROGETTO**

**RAPPRESENTAZIONE  
TERRITORIALE**





ZONE E1 - Agricola marginale



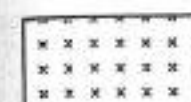
ZONE E2 - Agricola



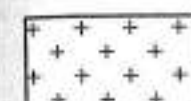
ZONE E3 - Agricola speciale



ZONE E4 - Agricola vincolata



AREA ARCHEOLOGICA "PARCO DI VULCI"



AREA CIMITERIALE



LIMITE VINCOLO CIMITERIALE

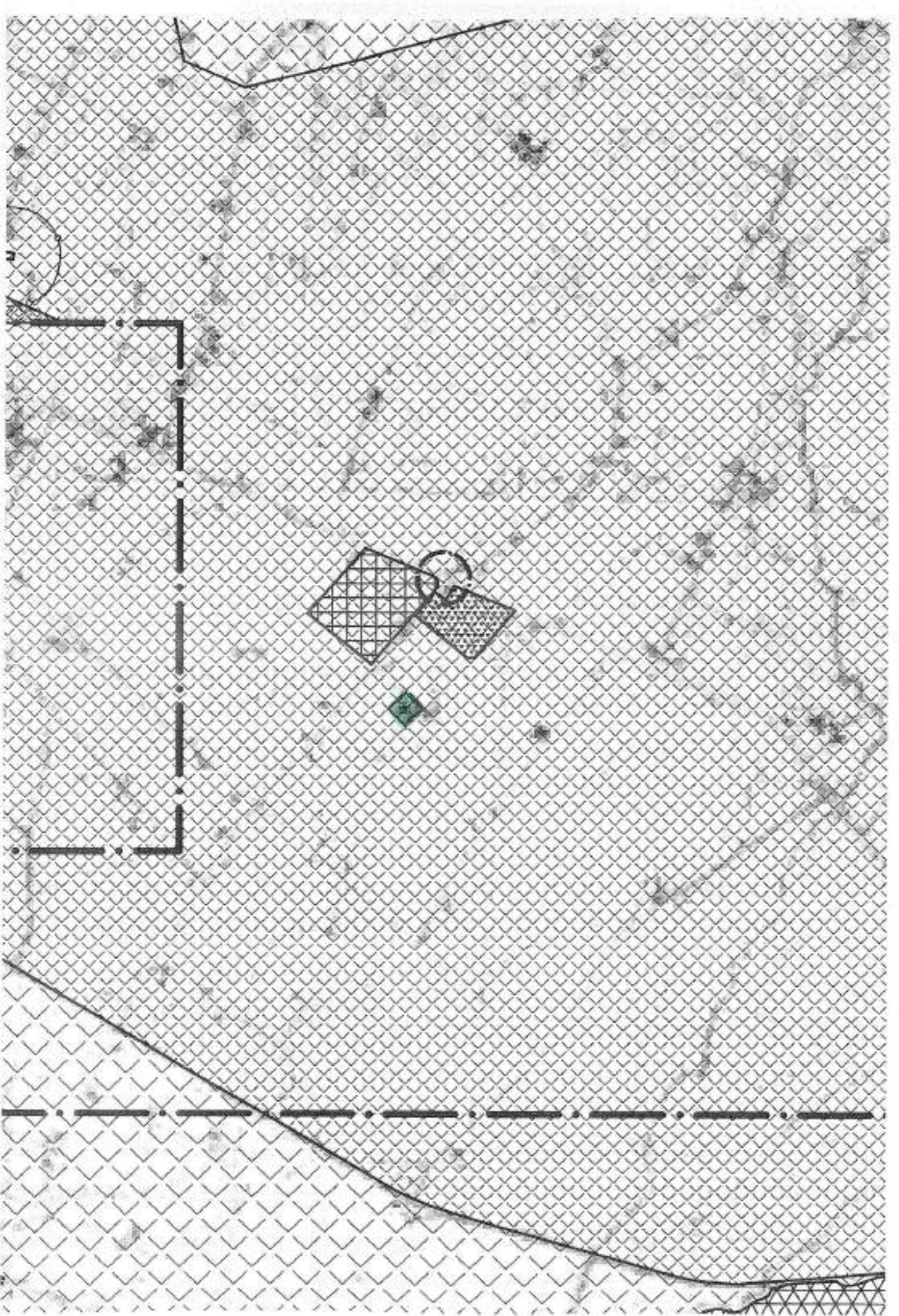


VARIANTI ALLA VIABILITA'



VARIANTI ALLA VIABILITA' - SNODI

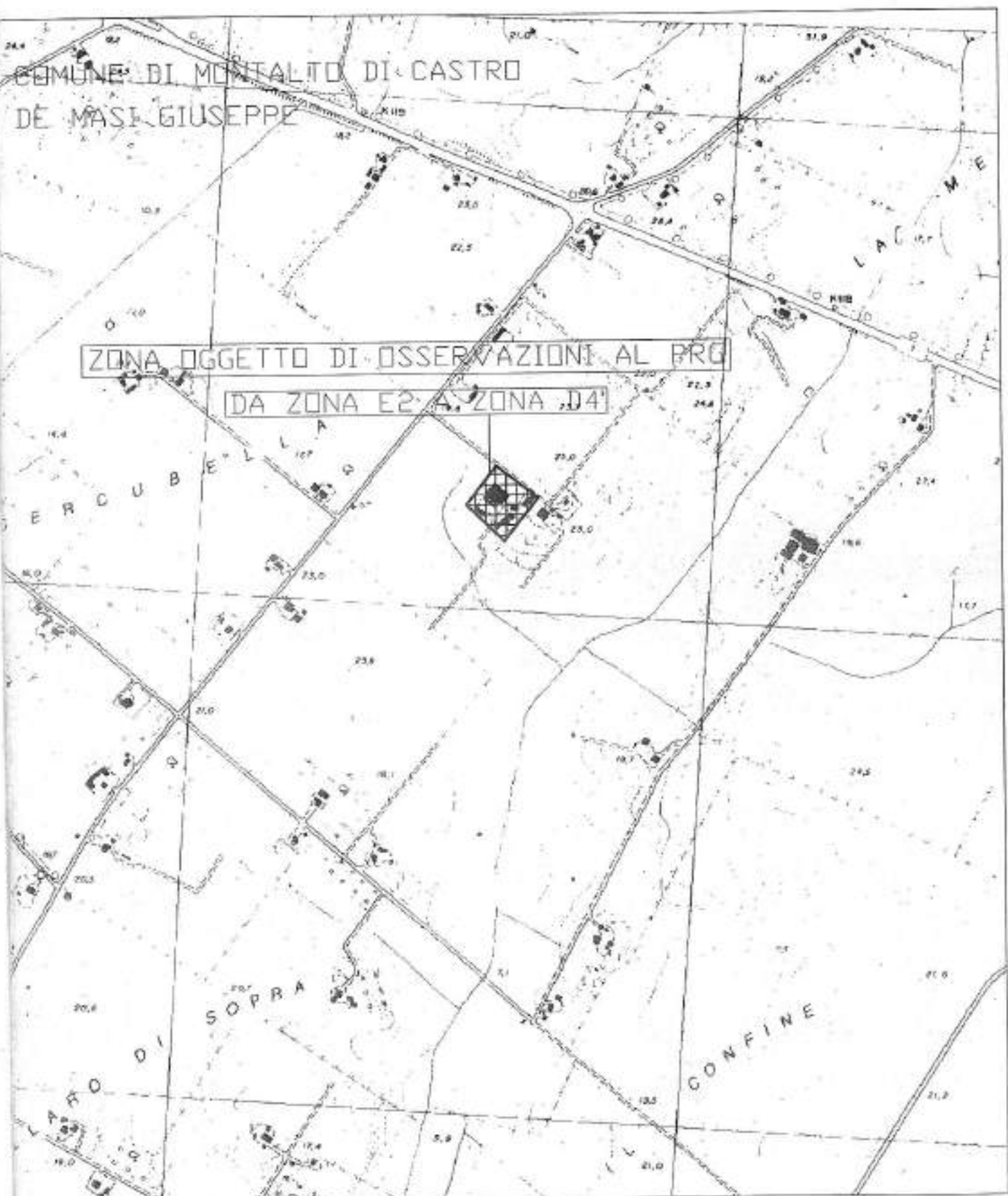






COMUNE DI MONTALTO DI CASTRO  
DE' MASI GIUSEPPE

ZONA OGGETTO DI OSSERVAZIONI AL PRG  
DA ZONA E2 A ZONA D4





ZONE C - Espansione edilizia



ZONE C1



ZONE C2



ZONE C3



ZONE C4



ZONE C5

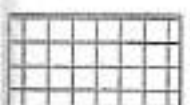


ZONE C6

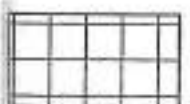


ZONE C7

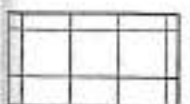
ZONE D - Impianti industriali e assimilati



ZONE D1 - Artigianale



ZONE D2 - Industriale



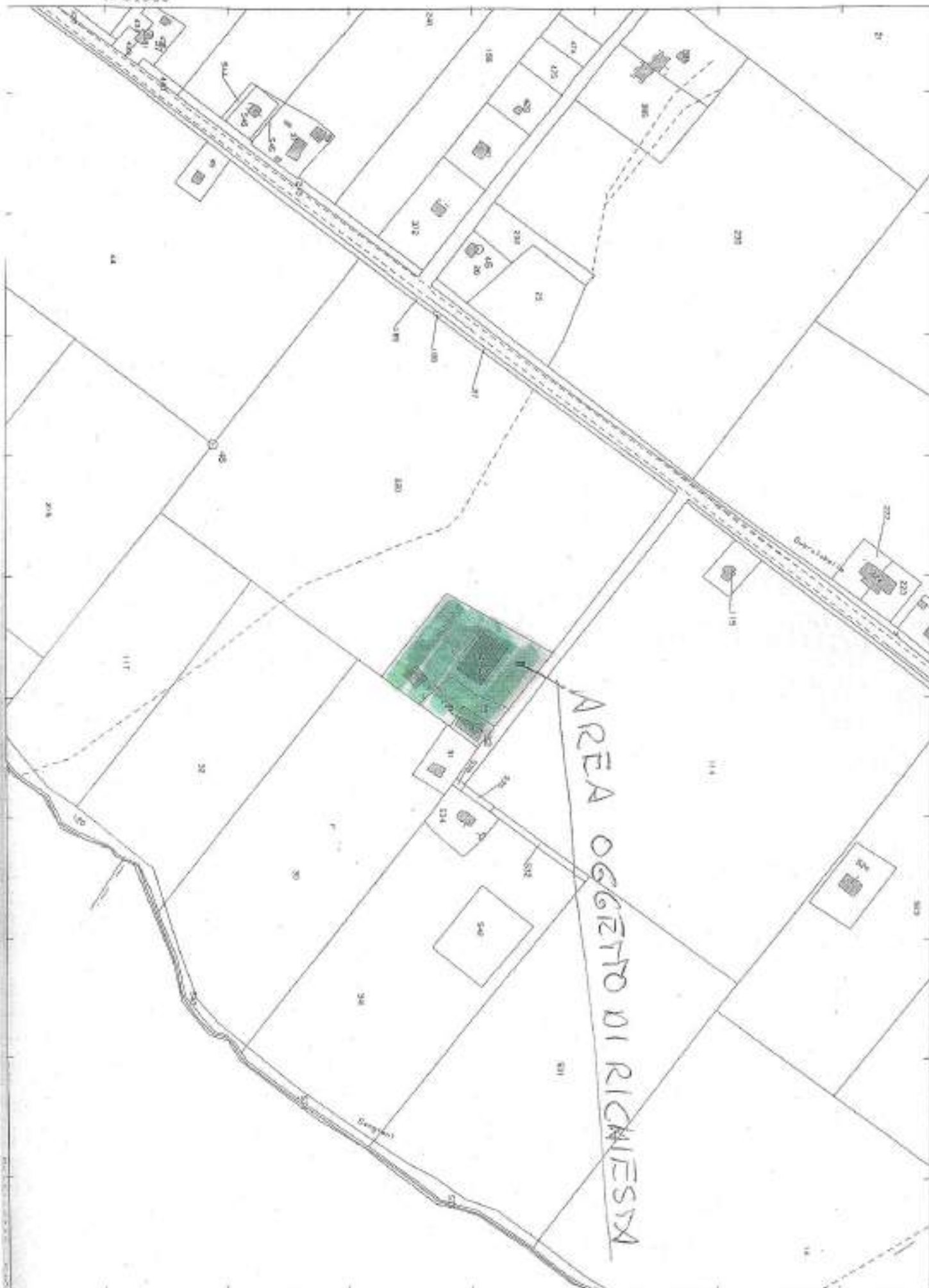
ZONE D3 - Commerciale



ZONE D4 - Recupero



ZONE D5 - Segue normativa specifica dei P.P. e dei contratti d'area



ZONA OGGETTO DI OSSERVAZIONI ALC-PRC  
DA ZONA 03 A ZONA 04



Imago © 2000 DigitalGlobe  
© 2000 Europa Technologies  
© 2000 Volo Africa  
© 2000 DigitalGlobe

Google



UFFICIO EDILIZIA / URBANISTICA - TEL. 0766/898376

CONCESSIONE IN SANATORIA PER OPERE EDILIZIE ABUSIVE  
AI SENSI L.28/02/85, N.47 e successive modificazioni.

Prot.n.3053

VISTA la domanda presentata in data 01.03.1995 dal  
Sig.MARIANI TEODORO nato a Valentano il 13.09.1936 residente  
in Montalto di Castro loc.Ara Vecchia, cod.fisc.MRN TDR 36P13  
L569R, tendente ad ottenere, ai sensi della legge n.47/85 e  
successive modifiche ed integrazioni, la sanatoria delle  
opere abusive realizzate in questo comune in loc.Querciabella  
su area distinta in Catasto al foglio n.27 particella n.28;

ACCERTATA la regolarita' della documentazione prodotta  
ed in particolare di quella prevista dalla legge 23/12/94,  
n.724 e successive modifiche ed integrazioni;

VISTO che, per la sanatoria in argomento, l'oblazione  
definitiva e' stata determinata in complessive L.4.543.250, e  
che l'interessato ha presentato ricevuta di versamento di  
pari importo ed ha adempiuto al pagamento degli oneri  
previsti dalla legge 28.01.1977, n.10;

VISTO l'art.35, IX° comma, della legge 47/85 e  
successive modifiche ed integrazioni, salvi ed impregiudicati  
i diritti di terzi;

VISTO il parere favorevole dell'ufficio tecnico  
comunale;

A C C O R D A

al sig.MARIANI TEODORO, ai sensi della legge 47/85 e  
successive modifiche ed integrazioni,

LA CONCESSIONE IN SANATORIA

Per le seguenti opere abusive:

Amponatura tettoia e mutamento della destinazione d'uso da  
agricolo in artigianale di n.1 capannone e di n.2 tettoie  
niti in loc.Querciabella su area distinta in Catasto al  
foglio n.27 particella n.28.

Montalto di Castro, 19.01.1997

IL SINDACO  
( Roberto Sacconi )





**COMUNE DI MONTALTO DI CASTRO**  
(Provincia di Viterbo)

Servizio Urbanistica - Assetto del Territorio



Sistema di Gestione Ambientale  
Certificato ISO 14001:2004  
Nr 50 100 6446

Permesso di costruire in sanatoria n. 211 / 2008

Riferimento n. C. 211 - 2008

**PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA**  
**per definizione illeciti edilizi**  
(Legge 24/11/2003, n. 326 e L.R. 08/11/2004, n. 12)



**IL RESPONSABILE SERVIZIO URBANISTICA**

**VISTA** la domanda presentata in data 01-04-2004 presentata dal Sig. **DE MASI GIUSEPPE** nato a **RIZZICONI (RC) il 20-07-1963** residente **LOC. CACCIATA GRANDE - 01014 - PESCIA ROMANA MONTALTO DI CASTRO (VT) C.F. DMSGPP63L20H359Q** intesa ad ottenere la sanatoria per le seguenti opere abusive: **CAMBIO DESTINAZIONE D'USO E AMPLIAMENTO AL P.T. DI UN IMMOBILE DA MAGAZZINO IN N. 2 ABITAZIONI** eseguite in sull'immobile distinto in Catasto: fog. 27 map. 29 sub.7-8;

**VISTO** il parere favorevole del Tecnico istruttore della pratica contenente la verifica della sussistenza dei presupposti per la concessione del titolo abilitativo in sanatoria, nonché l'assenza delle cause ostative previste dall'art. 3 della L.R. 12/2004;

**ACCERTATO** che sono stati regolarmente effettuati i pagamenti relativi agli oneri concessori e delle somme dovute a titolo di oblazione;

**VISTA** la legge 326/2003, nonché la L.R. 12/2004, salvi ed impregiudicati i diritti di terzi;

**RILASCI**

Al sig. **DE MASI GIUSEPPE** nato a **RIZZICONI (RC) il 20-07-1963** residente **LOC. CACCIATA GRANDE - 01014 - PESCIA ROMANA MONTALTO DI CASTRO (VT) C.F. DMSGPP63L20H359Q**, il permesso di costruire in sanatoria per le opere sopra descritte secondo gli elaborati grafici che, allegati alla presente, ne fanno parte integrante.

MONTALTO DI CASTRO, 16-01-2008

**IL RESPONSABILE SERVIZIO URBANISTICA**

*Geom. Mariarita Pallotti*





# COMUNE DI MONTALTO DI CASTRO

(Provincia di Viterbo)

Servizio Urbanistica - Assetto del Territorio



Sistema di Certificazione Ambientale  
Certificato ISO 14001:2004  
Nr 50 100 6446

Permesso di costruire in sanatoria n. 222 / 2008

Riferimento n. S - 222 - 2004

## PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA per definizione illeciti edilizi (Legge 24/11/2003, n. 326 e L.R. 68/11/2004, n. 12)

### IL RESPONSABILE SERVIZIO URBANISTICA

**VISTA** la domanda presentata in data 03-04-2004 presentata dal Sig. **DE MASI GIUSEPPE** nato a **RIZZICONI (RC) il 20-07-1963** residente in **LOC. CACCIATA GRANDE - 01014 - PESCIA ROMANA MONTALTO DI CASTRO (VT) C.F. DMSGPP63L20H359Q** intesa ad ottenere la sanatoria per le seguenti opere abusive: **RISTRUTTURAZIONE AD AMPLIAMENTO DI UN FABBRICATO OGGETTO DI TRASFORMAZIONE DA MAGAZZINO AD USO ABITATIVO** eseguite in **Loc. Querciabella -Pescia Romana (VT)** sull'immobile distinto in Catasto: **fog. 27 map. 29 sub. 9**;

**VISTO** il parere favorevole del Tecnico istruttore della pratica contenente la verifica della sussistenza dei presupposti per la concessione del titolo abilitativo in sanatoria, nonché l'assenza delle cause ostative previste dall'art. 3 della L.R. 12/2004;

**ACCERTATO** che sono stati regolarmente effettuati i pagamenti relativi agli oneri concessori e delle somme dovute a titolo di oblazione;

**VISTA** la legge 326/2003, nonché la L.R. 12/2004, salvi ed impregiudicati i diritti di terzi;

### RILASCIATA

Al sig. **DE MASI GIUSEPPE** nato a **RIZZICONI (RC) il 20-07-1963** residente **LOC. CACCIATA GRANDE - 01014 - PESCIA ROMANA MONTALTO DI CASTRO (VT) C.F. DMSGPP63L20H359Q** il permesso di costruire in sanatoria per le opere sopra descritte secondo gli elaborati grafici che, allegati alla presente, ne fanno parte integrante.

MONTALTO DI CASTRO, 18-01-2008

IL RESPONSABILE SERVIZIO URBANISTICA

(Geom. Mariarita Pillotti)

*Mariarita Pillotti*







# COMUNE DI MONTALTO DI CASTRO

(Provincia di Viterbo)

Servizio Urbanistica - Assetto del Territorio



Sistema di Certificazione Ambientale  
Certificato ISO 14001:2004  
Nr 50 100 6446

Permesso di costruire in sanatoria n. / 210 / 2008

Riferimento n. S - 210 - 2004

## PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA per definizione illeciti edilizi

(Legge 24/11/2003, n. 326 e L.R. 08/11/2004, n. 12)

### IL RESPONSABILE SERVIZIO URBANISTICA

**VISTA** la domanda presentata in data 01-04-2004 presentata dal Sig. **DE MASI GIUSEPPE** nato a **RIZZICONI (RC)** il **20-07-1963** residente **LOC. CACCIATA GRANDE - 01014 - PESCIA ROMANA MONTALTO DI CASTRO (VT)** C.F. **DMSGPP63L20H359Q** intesa ad ottenere la sanatoria per le seguenti opere abusive: **CAMBIO DESTINAZIONE D'USO E AMPLIAMENTO AL P.T. DI UN IMMOBILE ADIBITO A MAGAZZINO IN N. 2 ABITAZIONI**, eseguite in sull'immobile distinto in Catasto: fog. 27 map. 29 sub. 7-8 ;

**VISTO** il parere favorevole del Tecnico istruttore della pratica contenente la verifica della sussistenza dei presupposti per la concessione del titolo abilitativo in sanatoria, nonché l'assenza delle cause ostative previste dall'art. 3 della L.R. 12/2004;

**ACCERTATO** che sono stati regolarmente effettuati i pagamenti relativi agli oneri concessori e delle somme dovute a titolo di oblazione;

**VISTA** la legge 326/2003, nonché la L.R. 12/2004, salvi ed impregiudicati i diritti di terzi;

### RILASCIA

Al sig. **DE MASI GIUSEPPE** nato a **RIZZICONI (RC)** il **20-07-1963** residente **LOC. CACCIATA GRANDE - 01014 - PESCIA ROMANA MONTALTO DI CASTRO (VT)** C.F. **DMSGPP63L20H359Q**, il permesso di costruire in sanatoria per le opere sopra descritte secondo gli elaborati grafici che, allegati alla presente, ne fanno parte integrante.

MONTALTO DI CASTRO, 16-01-2008



IL RESPONSABILE SERVIZIO URBANISTICA

Geom. Mariarita Palotti

*Mariarita Palotti*



COMUNE DI MONTALTO DI CASTRO

Provincia di Viterbo

Servizio Urbanistica - Assetto del Territorio



Permesso di costruire n. COND / 568 / 2008

Riferimento n. S - 568 - 2004

**PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA  
per definizione illeciti edilizi**

(Legge 24/11/2003, n. 326 e L.R. 08/11/2004, n. 12)

**IL RESPONSABILE SERVIZIO URBANISTICA**

VISTA la domanda presentata in data 10-12-2004 presentata dalla Sig.ra DE CARLI LORELLA nata a CIVITAVECCHIA (RM) il 02-08-1967 residente LOC. CERQUABELLA - 01014 - PESCIA ROMANA MONTALTO DI CASTRO (VT) C.F. DCRLLL67M42C773V intesa ad ottenere la sanatoria per le seguenti opere abusive: RISTRUTTURAZIONE PORZIONE DI FABBRICATO GIA' ADIBITO AD USO ABITATIVO CON REALIZZAZIONE DI N. 3 UNITA' ABITATIVE INT. 6 eseguite in Località Querciabella -Pescia Romana Montalto di Castro (VT) sull'immobile distinto in Catasto: Foglio n. 27 particella n. 29 sub.11 ;

VISTO il parere favorevole del Tecnico istruttore della pratica contenente la verifica della sussistenza dei presupposti per la concessione del titolo abilitativo in sanatoria, nonché l'assenza delle cause ostantive previste dall'art. 3 della L.R. 12/2004;

ACCERTATO che sono stati regolarmente effettuati i pagamenti relativi agli oneri concessori e delle somme dovute a titolo di oblazione;

VISTA la legge 326/2003, nonché la L.R. 12/2004, salvi ed impregiudicati i diritti di terzi;

**RILASCI**

Alla sig.ra DE CARLI LORELLA nata a CIVITAVECCHIA (RM) il 02-08-1967 residente LOC. CERQUABELLA - 01014 - PESCIA ROMANA MONTALTO DI CASTRO (VT) C.F. DCRLLL67M42C773V il permesso di costruire in sanatoria per le opere sopra descritte secondo gli elaborati grafici che, allegati alla presente, ne fanno parte integrante.

MONTALTO DI CASTRO, 24-09-2008



IL RESPONSABILE SERVIZIO URBANISTICA

*Geom. Mariarita Pallotti*

*Aut. Arch. Viterbo*



Permesso di costruire COND / 212 / 2008

Riferimento n. S - 212 - 2004

**PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA**  
**per definizione illeciti edilizi**  
 (Legge 24/11/2003, n. 326 e L.R. 08/11/2004, n. 12)

**IL RESPONSABILE SERVIZIO URBANISTICA**

VISTA la domanda presentata in data 01-04-2004 presentata dalla Sig.ra DE CARLI LORELLA nata a CIVITAVECCHIA (RM) il 02-08-1967 residente LOC. CERQUABELLA - 01014 - PESCIA ROMANA MONTALTO DI CASTRO (VT) C.F. DCRLLL67M42C773V intesa ad ottenere la sanatoria per le seguenti opere abusive: CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO, DA MAGAZZINO A CIVILE ABITAZIONE ED AMPLIAMENTO RESIDENZIALE INT.1 eseguite in Località Querciabella - Pescia Romana Montalto di Castro (VT) sull'immobile distinto in Catasto: fog. 27 map. 29 sub. 16 ;

VISTO il parere favorevole del Tecnico istruttore della pratica contenente la verifica della sussistenza dei presupposti per la concessione del titolo abilitativo in sanatoria, nonché l'assenza delle cause ostative previste dall'art. 3 della L.R. 12/2004;

ACCERTATO che sono stati regolarmente effettuati i pagamenti relativi agli oneri concessori e delle somme dovute a titolo di oblazione;

VISTA la legge 326/2003, nonché la L.R. 12/2004, salvi ed impregiudicati i diritti di terzi.

**RILASCIATA**

Alla sig.ra DE CARLI LORELLA nata a CIVITAVECCHIA (RM) il 02-08-1967 residente LOC. CERQUABELLA - 01014 - PESCIA ROMANA MONTALTO DI CASTRO (VT) C.F. DCRLLL67M42C773V il permesso di costruire in sanatoria per le opere sopra descritte secondo gli elaborati grafici che, allegati alla presente, ne fanno parte integrante.

MONTALTO DI CASTRO, 24-09-2008

IL RESPONSABILE SERVIZIO URBANISTICA

(Geom. Mariarita Pallozzi)

*Mariarita Pallozzi*







COMUNE DI MONTALTO DI CASTRO

Provincia di Viterbo

Servizio Urbanistica - Assetto del Territorio



Permesso di costruire n. COND / 213 / 2008

Riferimento n. S - 213 - 2004

**PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA  
per definizione illeciti edilizi**

(Legge 24/11/2003, n. 326 e L.R. 08/11/2004, n. 12)

**IL RESPONSABILE SERVIZIO URBANISTICA**

VISTA la domanda presentata in data 01-04-2004 presentata dalla Sig.ra DE CARLI LORELLA nata a CIVITAVECCHIA (RM) il 02-08-1967 residente LOC. CERQUABELLA - 01014 - PESCIA ROMANA MONTALTO DI CASTRO (VT) C.F. DCRLLL67M42C773V intesa ad ottenere la sanatoria per le seguenti opere abusive: CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO, DA MAGAZZINO A CIVILE ABITAZIONE, DI UNA PORZIONE DI FABBRICATO AL PIANO TERRA int. 2 eseguite in Località Querciabella- Pescia Romana - Montalto di Castro (VT) sull'immobile distinto in Catasto: fog. 27 map. 29 sub. 15 ;

VISTO il parere favorevole del Tecnico istruttore della pratica contenente la verifica della sussistenza dei presupposti per la concessione del titolo abilitativo in sanatoria, nonché l'assenza delle cause ostative previste dall'art. 3 della L.R. 12/2004;

ACCERTATO che sono stati regolarmente effettuati i pagamenti relativi agli oneri concessori e delle somme dovute a titolo di oblazione;

VISTA la legge 326/2003, nonché la L.R. 12/2004, salvi ed impregiudicati i diritti di terzi;

**RILASCIA**

Alla sig.ra DE CARLI LORELLA nata a CIVITAVECCHIA (RM) il 02-08-1967 residente LOC. CERQUABELLA - 01014 - PESCIA ROMANA MONTALTO DI CASTRO (VT) C.F. DCRLLL67M42C773V il permesso di costruire in sanatoria per le opere sopra descritte secondo gli elaborati grafici che, allegati alla presente, ne fanno parte integrante.

MONTALTO DI CASTRO, 26-09-2008

IL RESPONSABILE SERVIZIO URBANISTICA

(Geom. Mariarita Pallotti)

*Mariarita Pallotti*





COMUNE DI MONTALTO DI CASTRO

Provincia di Viterbo

Servizio Urbanistica - Assetto del Territorio



Permesso di costruire n. COND / 214 / 2008

Riferimento n. S - 214 - 2004

**PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA  
per definizione illeciti edilizi**

(L. legge 24/11/2003, n. 326 e L.R. 08/11/2004, n. 12)

**IL RESPONSABILE SERVIZIO URBANISTICA**

VISTA la domanda presentata in data 01-04-2004 presentata dalla Sig.ra DE CARLI LORELLA nata a CIVITAVECCHIA (RM) il 02-08-1967 residente LOC. CERQUABELLA - 01014 - PESCIA ROMANA MONTALTO DI CASTRO (VT) C.F. DCRLLL67M42C773V intesa ad ottenere la sanatoria per le seguenti opere abusive: CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO ED AMPLIAMENTO DI UN LOCALE AL PIANO TERRENO eseguite in località Querciabella - Pescia Romana Montalto di Castro (VT) sull'immobile distinto in Catasto: fog. 27 map. 29 sub. 14;

VISTO il parere favorevole del Tecnico istruttore della pratica contenente la verifica della sussistenza dei presupposti per la concessione del titolo abilitativo in sanatoria, nonché l'assenza delle cause ostative previste dall'art. 3 della L.R. 12/2004;

ACCERTATO che sono stati regolarmente effettuati i pagamenti relativi agli oneri concessori e delle somme dovute a titolo di oblazione;

VISTA la legge 326/2003, nonché la L.R. 12/2004, salvi ed impregiudicati i diritti di terzi;

**RILASCIA**

Alla sig.ra DE CARLI LORELLA nata a CIVITAVECCHIA (RM) il 02-08-1967 residente LOC. CERQUABELLA - 01014 - PESCIA ROMANA MONTALTO DI CASTRO (VT) C.F. DCRLLL67M42C773V il permesso di costruire in sanatoria per le opere sopra descritte secondo gli elaborati grafici che, allegati alla presente, ne fanno parte integrante.

MONTALTO DI CASTRO, 29-09-2008

**IL RESPONSABILE SERVIZIO URBANISTICA**

(Geom. Mariarita Pallotti)

*Mariarita Pallotti*





COMUNE DI MONTALTO DI CASTRO

Provincia di Viterbo

Servizio Urbanistica - Assetto del Territorio



Permesso di costruire n. COND / 566 / 2008

Riferimento n. S - 566 - 2004

**PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA**  
per definizione illeciti edilizi  
(Legge 24/11/2003, n. 326 e L.R. 08/11/2004, n. 12)

**IL RESPONSABILE SERVIZIO URBANISTICA**

**VISTA** la domanda presentata in data 10-12-2004 presentata dalla Sig.ra DE CARLI LORELLA nata a CIVITAVECCHIA (RM) il 02-08-1967 residente LOC. CERQUABELLA - 01014 - PESCIA ROMANA MONTALTO DI CASTRO (VT) C.F. DCRLLL67M42C773V intesa ad ottenere la sanatoria per le seguenti opere abusive: RISTRURRAZIONE DI UNA PORZIONE DI FABBRICATO GIA' ADIBITO AD USO ABITATIVO PER REALIZZAZIONE DI N. 3 UNITA' IMMOBILIARI INT. 5 eseguite in Località Querciabella - Pescia Romana Montalto di Castro (VT) sull'immobile distinto in Catasto: Foglio n. 27 particella n. 29 sub. 12;

**VISTO** il parere favorevole del tecnico istruttore della pratica contenente la verifica della sussistenza dei presupposti per la concessione del titolo abilitativo in sanatoria, nonché l'assenza delle cause ostative previste dall'art. 3 della L.R. 12/2004;

**ACCERTATO** che sono stati regolarmente effettuati i pagamenti relativi agli oneri concessori e delle somme dovute a titolo di oblazione;

**VISTA** la legge 326/2003, nonché la L.R. 12/2004, salvi ed impregiudicati i diritti di terzi;

**RILASCIATA**

Alla sig.ra DE CARLI LORELLA nata a CIVITAVECCHIA (RM) il 02-08-1967 residente LOC. CERQUABELLA - 01014 - PESCIA ROMANA MONTALTO DI CASTRO (VT) C.F. DCRLLL67M42C773V il permesso di costruire in sanatoria per le opere sopra descritte secondo gli elaborati grafici che, allegati alla presente, ne fanno parte integrante.

MONTALTO DI CASTRO, 24-09-2008

IL RESPONSABILE SERVIZIO URBANISTICA

(Geom. Mariacita Palloffi)

*Mariacita Palloffi*







COMUNE DI MONTALTO DI CASTRO

Provincia di Viterbo

Servizio Urbanistica - Assetto del Territorio



Permesso di costruire COND / 567 / 2008

Riferimento n. S-567-2004

**PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA**

per definizione illeciti edilizi

(Legge 24/11/2003, n. 326 e L.R. 68/11/2004, n. 12)

**IL RESPONSABILE SERVIZIO URBANISTICA**

VISTA la domanda presentata in data 10-12-2004 presentata dalla Sig.ra DE CARLI LORELLA nata a CIVITAVECCHIA (RM) il 02-08-1967 residente LOC. CERQUABELLA - 01014 - PESCIA ROMANA MONTALTO DI CASTRO (VT) C.F. DCRLLL67M42C773V intesa ad ottenere la sanatoria per le seguenti opere abusive: RISTRUTTURAZIONE DI UNA PORZIONE DI FABBRICATO GIA' ADIBITO AD USO ABITATIVO CON REALIZZAZIONE DI N. 3 UNITA' IMMOBILIARI INT. 4, eseguite in Località Querciabella Pesca - Romana Montalto di Castro (VT) sull'immobile distinto in Catasto: fog. 29 map. 29 sub. 13,

VISTO il parere favorevole del Tecnico istruttore della pratica contenente la verifica della sussistenza dei presupposti per la concessione del titolo abilitativo in sanatoria, nonché l'assenza delle cause ostative previste dall'art. 3 della L.R. 12/2004;

ACCERTATO che sono stati regolarmente effettuati i pagamenti relativi agli oneri concessori e delle somme dovute a titolo di oblazione;

VISTA la legge 326/2003, nonché la L.R. 12/2004, salvi ed impregiudicati i diritti di terzi;

**RILASCIATA**

Alla sig.ra DE CARLI LORELLA nata a CIVITAVECCHIA (RM) il 02-08-1967 residente LOC. CERQUABELLA - 01014 - PESCIA ROMANA MONTALTO DI CASTRO (VT) C.F. DCRLLL67M42C773V il permesso di costruire in sanatoria per le opere sopra descritte secondo gli elaborati grafici che, allegati alla presente, ne fanno parte integrante.

MONTALTO DI CASTRO, 24-09-2008

IL RESPONSABILE SERVIZIO URBANISTICA

(Geom. Mariarita Pallotti)

*Mariarita Pallotti*



Montalto di Castro

COMUNE DI MONTALTO DI CASTRO	
PROT. N. ....	
23.07.09 #17513	
CATEG. ....	CLASSE .....
ARROM. ....	UFF. ....


36  
51

**Spett.le Comune di Montalto di Castro**  
**Segretariato Generale**

Oggetto: Osservazione alle previsioni della variante generale al PRG del Comune di Montalto di Castro Roma adottata con la deliberazione del Consiglio Comunale n° 40 del 19/05/2009.

Lo scrivente EDO SERAFINI, nato a Montalto di Castro il 26<sup>o</sup> Giugno 1943, (SRFDEO43H29F419A) residente in Montalto di Castro - Strada della Principessa, 31a, in qualità di delegato dai Sig. BARILI Assunta, nata a Città di Castello il 16.4.1951, BARILI Luigi, nato a Città di Castello (PG) il 12.06.1942, BARILI RINALDO, nato a Città di Castello (PG) il 14/07/1950, MEOCCI Maria, nata a Cassino il 22.9.1976, MEOCCI BARILI Mayra Cecilia, nata a San Salvador il 1.5.1982 e MEOCCI Matteo, nato a Roma il 9.3.1988, proprietari di un terreno sito in località Pescia Romana, per una estensione di circa 720 mq.

#### **Stato di fatto**

Il terreno oggetto della presente osservazione è individuato catastalmente come segue:  
Foglio 24 part.lla 51, 52, 53; per una superficie totale pari a circa 720 mq.  
Sul terreno in oggetto insistono n. 4 Silos per complessivi mc. 1.336. 

#### **Inquadramento vincolistico**

L'area non è gravata da alcun tipo di vincolo di tipo ambientale, paesaggistico o urbanistico.

#### **Inquadramento programmatico**

Il **Piano Territoriale Paesistico Regionale**, nell'elaborato Tav. A che individua i paesaggi, classifica l'area come segue:

- PAESAGGIO DEGLI INSEDIAMENTI URBANI

In base al PRG vigente il terreno in oggetto ricade in zona F, sottozona F1, "Attrezzature sociali, culturali e di servizio".

La Variante al PRG adottata con Del. del C.C. n.40 del 19/05/2009 ha destinato i terreni in oggetto a zona C, sottozona C3 "Espansione Edilizia", disciplinata dall'art 13 delle NTA come segue:

*Comprende le parti di territorio destinate all'espansione dell'aggregato urbano che risultano ancora inedificate o con edificazione esistente al di sotto dei limiti di densità e superficie stabiliti per le zone B del D.M. 1444/68.*

*Nell'ambito di tale Sottozona debbono essere rispettati i seguenti indici e parametri:*

- I.F.T.: 0,60mc/mq;
- H max: ml 7,50;
- DC: ml 5,00;
- DS: ml 5,00;
- DST: ml 30,00.
- Lotto minimo di intervento (SMI): mq 800

### **Motivazioni**

Va in primo luogo evidenziato che per l'immobile oggetto della presente osservazione è stato presentato un progetto di ristrutturazione con variazione di destinazione d'uso, in conformità alla normativa di PRG vigente. Tale progetto fu respinto sul presupposto dell'applicazione della normativa del Piano di Recupero, ampliato nella sua applicazione alla frazione di Pescia con D.C.C: 75 del 29.12.1999, la quale illegittimamente si pone in contrasto con la discipline di PRG. Al diniego di cui sopra è stato opposto un ricorso al T.A.R., in corso di giudizio.

Oltre agli aspetti di legittimità rileva evidenziare che il progetto proposto dagli osservanti presenta la qualità di preservare una struttura tradizionale proponendone un riuso idoneo alla zona e non in contrasto con gli obiettivi planificatori generali di piano.

Inoltre l'area oggetto dell'osservazione e del progetto si pone in situazione di confine rispetto alla sottozona C3 proposta, lungo una infrastruttura che ne consente l'accesso e in un'area urbanizzata. Pertanto lo stralcio di tale area dalla zonizzazione di zona di espansione non comporta alcuna significativa modifica dell'assetto proposto in adozione.

### **Conclusione**

Si reputa pertanto che il progetto insistente sull'area, oltre che legittimo, risulta del tutto consona sia alla salvaguardia della struttura esistente, costituente quindi effettivo recupero ai sensi della 457/78, che assolutamente compatibile con l'impostazione della variante di piano regolatore adottato con delibera 40/09, in quanto non inficiante né l'assetto né le possibilità di riordino della situazione di fatto delle aree libere contermini correttamente individuate come zona C.



Per i presupposti motivi la scrivente

Chiede:

- che la destinazione a zona C, sottozona C3, prevista per l'area di circa mq. sita nella frazione di Pescia Romana, individuata catastalmente in premessa, venga soppressa;
- che venga assegnata una destinazione urbanistica specifica coerente con la precedente disciplina di PRG e che consenta la realizzazione del progetto, oggetto di precedente diniego e successivo ricorso al TAR, presentato in data 29 agosto 2003, prot. 21411, pertanto con i seguenti parametri:
  - riutilizzo delle strutture esistenti ampliamento e variazione di destinazione d'uso;
  - destinazione residenziale
  - volumetria massima ammissibile mc . 2.650
  - altezza massima esistente

\_\_\_\_\_

Resta a disposizione per eventuali ulteriori chiarimenti e integrazioni documentale.

per delega

Edo Serafini

*Edo Serafini*

***Elenco Allegati:***

**Documentazione grafica:**

All.1.1- P.R.G. vigente

All.1.2 - P.R.G. Adottato

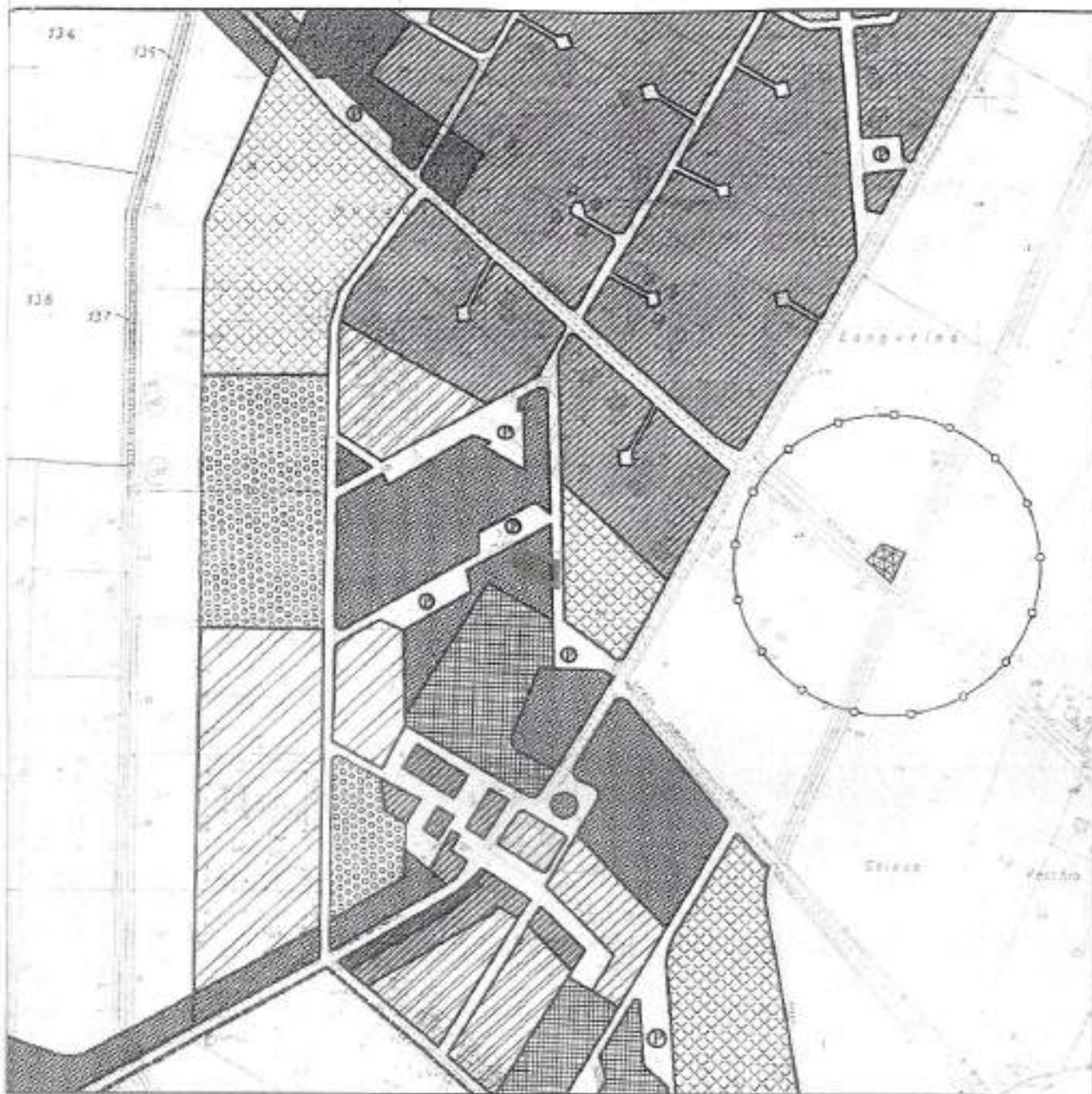
All.3 - Estratto PTP tav E3

All.2.1 - Estratto PTPR tav A

All.2.2 - Estratto PTPR tav B

All.3 - Estratto CTR regionale

All.4 - Quadro di indirizzo programmatico Comunale



BENDA

Perimetro area oggetto dell'osservazione



ZONE F1 - attrezzature sociali,  
culturali e di servizio

OGGETTO:

**PRG Vigentia 1974**

DATA:

Luglio 2009

DITTA:

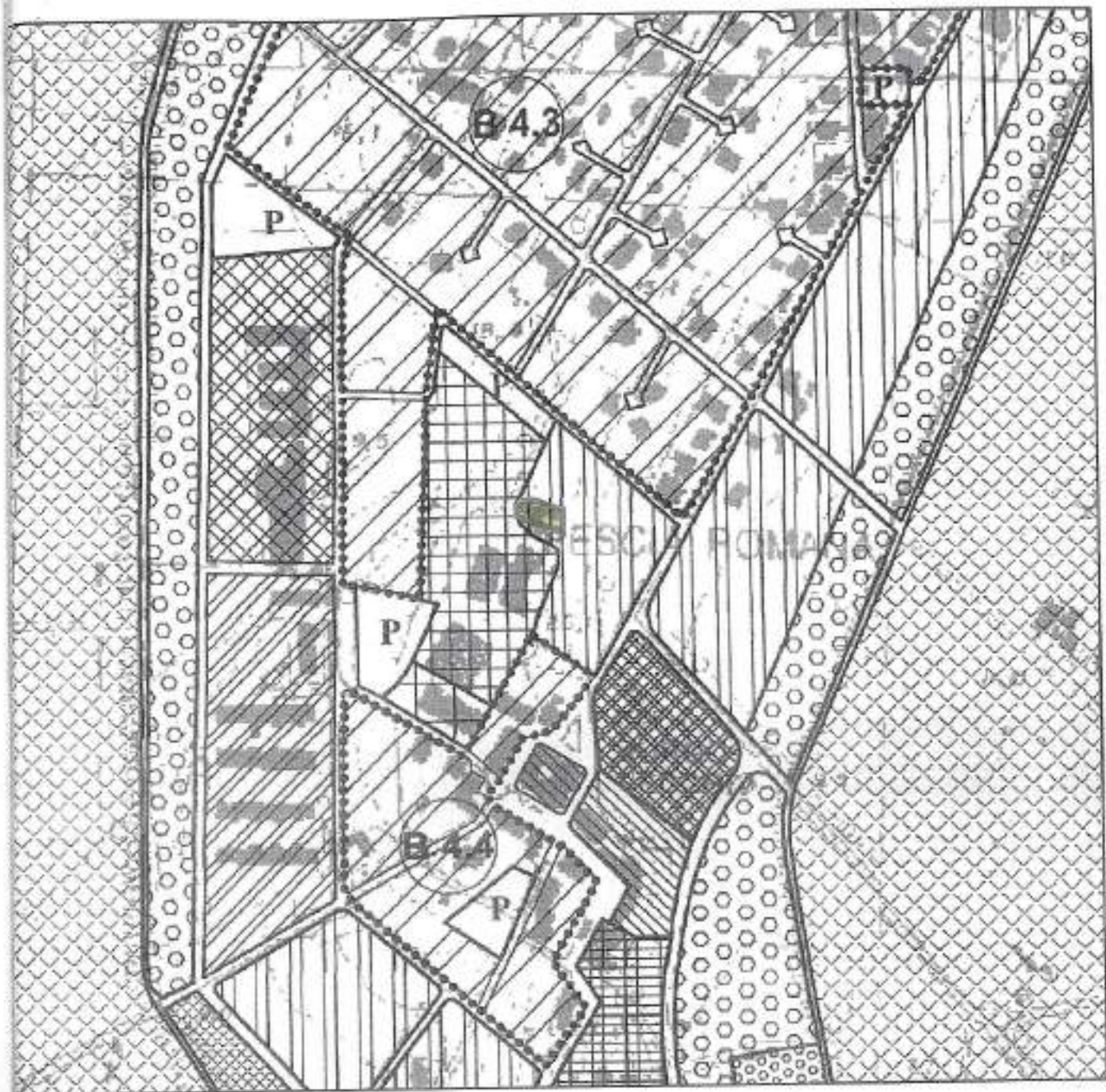
SCALA:

1:5.000

TAVOLA:

**1.1**





LEGENDA

Perimetro area oggetto dell'osservazione

ZONE C - Espansione edilizia



ZONE C3

OGGETTO: **PRG Adottato - Zonizzazione**

DATA: Luglio 2009

TAVOLA:

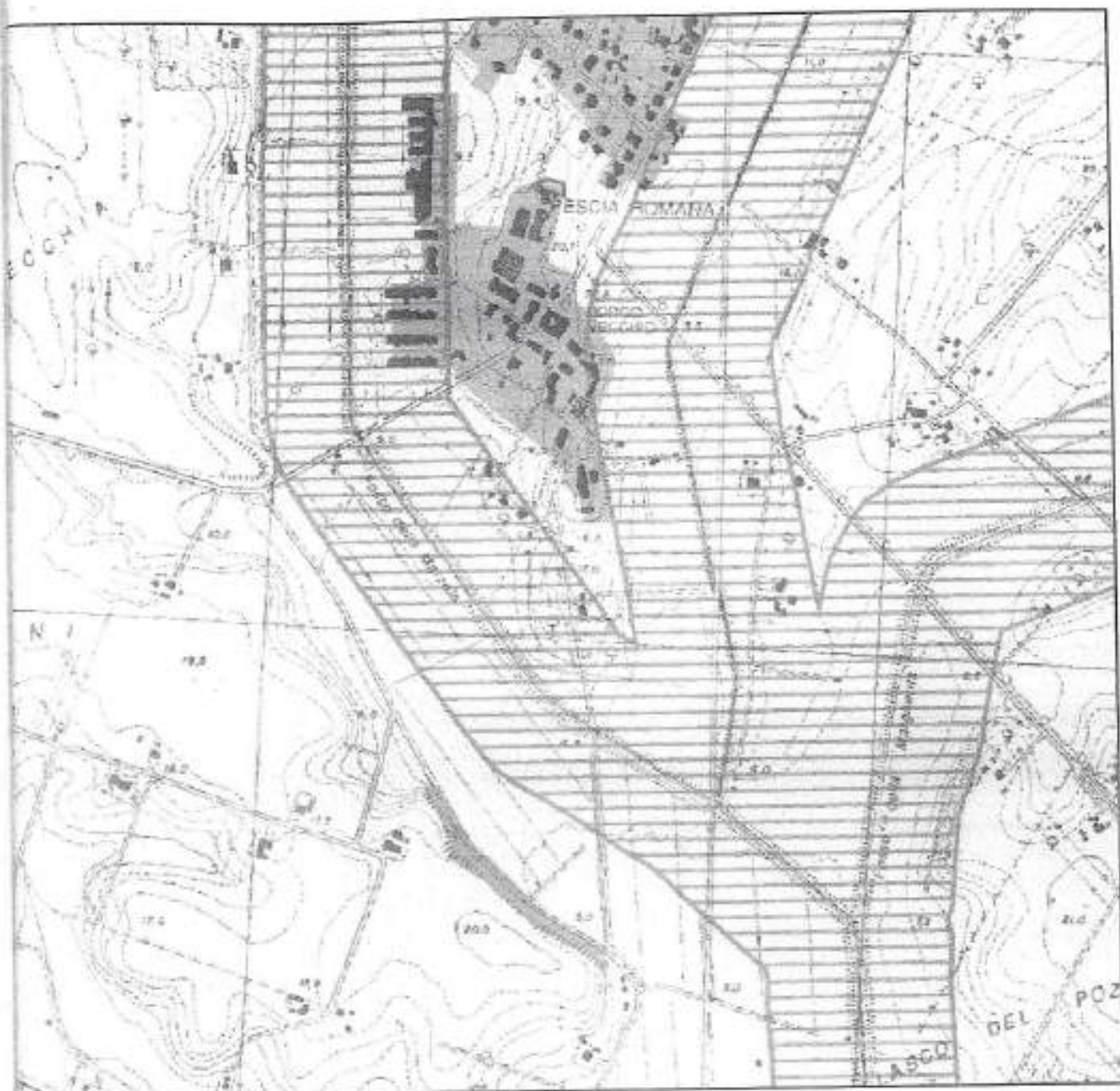
**1.2**

SCALA:

1 : 5 000

DITTA:





### Legenda

Perimetro area oggetto dall'osservazione

Limiti comunali

Sistema del paesaggio naturale

Paesaggio Naturale

Paesaggio Naturale di Continuità

Paesaggio Naturale Agrario

Fascia di rispetto delle coste marine, lacuali e dei corsi d'acqua

Sistema del Paesaggio Agrario

Paesaggio Agrario di Rilevante Valore

Paesaggio Agrario di Valore

Paesaggio Agrario di Continuità

Sistema del Paesaggio Insediativo

paesaggio dei centri e Nuclei Storici con relativa fascia di rispetto di 150 metri

Parchi, ville e giardini storici

Paesaggio degli insediamenti Urbani

Paesaggio degli insediamenti in Evoluzione

Paesaggio dell'insediamento Storico Diffuso

Reti infrastrutture e servizi

Ambiti di Recupero e Valorizzazione Paesistica

Area o Punti di Visuali

Proposte Comunali di modifica del PTP vigenti

OGGETTO

Stralcio PTPR - Tav A

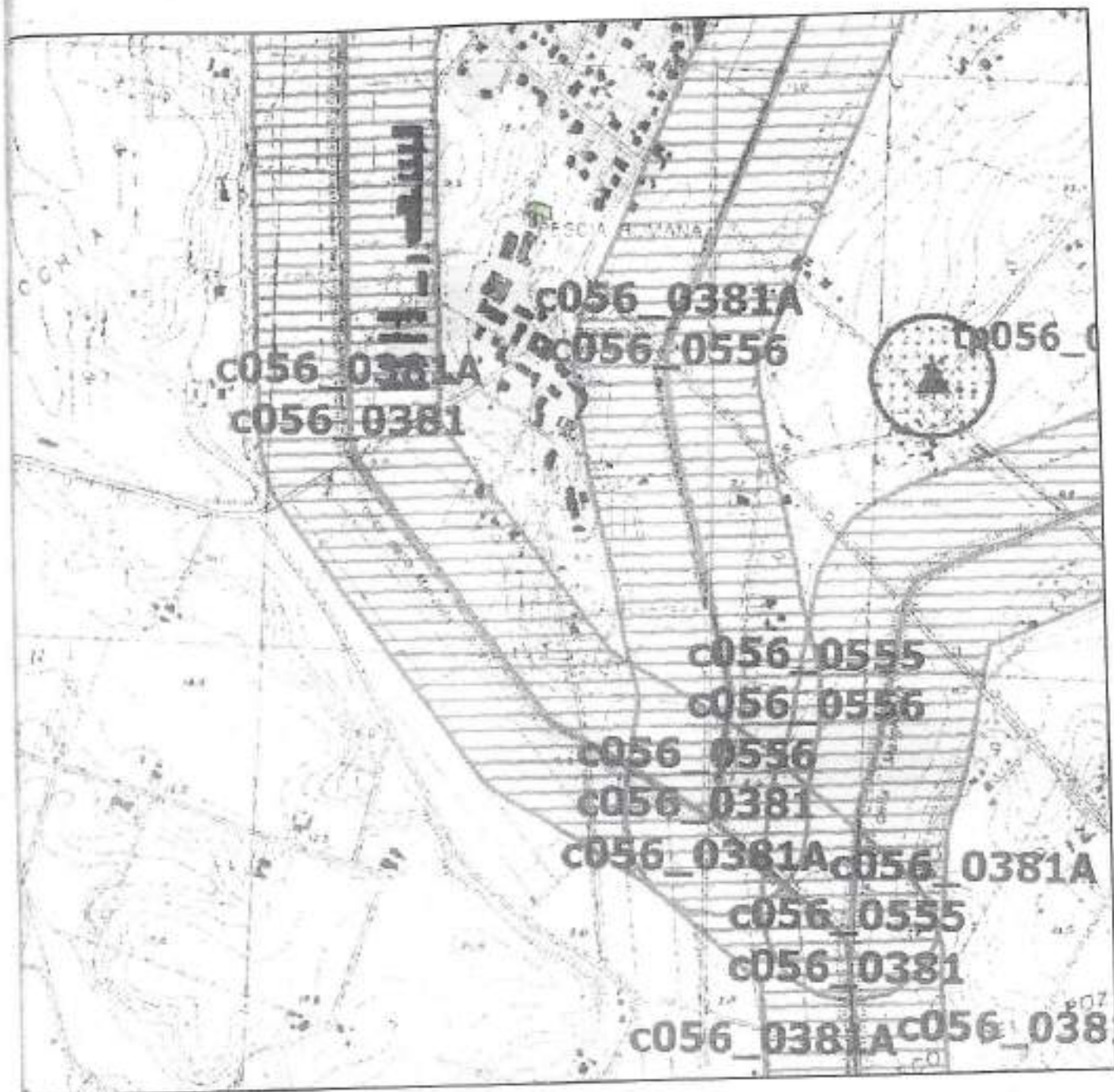
TAVOLA

2.1

SCALA: 1:10.000

DATA: Luglio 2009

PROPONENTE



OGGETTO:

**Stralolo PTPR - Tav B**

DATA

luglio 2009

SCALA:

1:10.000

TAVOLA:

**2.2**

PROFONTE




## Legenda

 Perimetro area oggetto dell'osservazione


 Limiti comunali

### Individuazione degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico

 Lett. a) e b) beni singoli: naturali, geologici, ville, parchi e giardini

 Lett. c) e d) beni d'insieme: vasta località con valore estetico tradizionale; bellezze panoramiche

 Lett. a) beni d'insieme: vasta località per zone di interesse archeologico

 Proposte di: a) rettifica del provvedimento  
b) applicazione art. 143 comma 5 lettera b DgI 42/04

### Ricognizione delle aree tutelate per legge

 a) costa del mare

b) costa dei laghi

 c) corsi d'acqua pubblici

 d) montagne sopra i 1.200 metri

 f) Parchi e riserve naturali

 g) Aree boscate

 h) Univerosità agrarie e usi civici

 i) zone umide

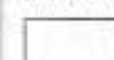
 m) aree di interesse archeologiche già individuate


 m) Ambienti di interesse archeologiche già individuati

 m) aree di interesse archeologiche già individuate - beni puntuali con fascia di rispetto

 m) aree di interesse archeologiche già individuate - beni lineari con fascia di rispetto


### Individuazione degli immobili e delle aree tipizzati del Piano Paesaggistico

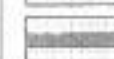
 1) Aree agricole identitarie della campagna romana e delle bonifiche agrarie

 2) insediamenti urbanici storici e territori contigui compresi in una fascia della profondità di 150 metri

 3) borghi identitari dell'architettura rurale

 3) beni singoli identitari dell'architettura rurale e relativa fascia di rispetto di 50 metri


 4) beni puntuali diffusi, testimonianza dei caratteri identitari archeologici e storici e relativa fascia di rispetto di 100 metri


 5) beni lineari, testimonianza dei caratteri identitari archeologici e storici e relativa fascia di rispetto di 100 metri

 5) canali delle bonifiche agrarie e relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuno

 6) beni puntuali e lineari diffusi, testimonianza dei caratteri identitari vegetazionali, geomorfologia carsico-ipogeo con fascia di rispetto di 50 metri

 Aree urbanizzate del PTPR

 sigla identificativa: ab05B\_001  
m: riferimenti alla lettera dell'art. 136 e 142 del DgI 42/04  
05B: codice ISTAT  
001: numero progressivo

 sigla identificativa: t...\_001  
t...: sigla della categoria del bene tipizzato  
001: numero progressivo

 sigla identificativa: m05B\_001  
m: riferimenti alla lettera dell'art. 136 e 142 del DgI 42/04  
05B: codice ISTAT  
001: numero progressivo

OGGETTO

Legenda PTPR - tav. B

DATA: Giugno 2008  
PROFONTE

TAVOLA:

2.2L



**Legenda:**

— Perimetro area oggetto dell'osservazione

OGGETTO: **C.T.R. n 363020**

SCALA: 1:10.000

DATA: Luglio 2006








PROPONENTE

TAVOLA

**3**



### Legenda

-  Perimetro area oggetto dell'osservazione
-  Contorno Comunale
-  CENTRALITÀ:  
1 Residenziale  
2 Produttiva  
3 Turistica  
4 Turistica-Residenziale
-  AMBITO DI SVILUPPO CENTRALITÀ
-  PARCO DI VULCO
-  AMBITO DI SVILUPPO DEDICATO ALLA FRUIZIONE DEI SERVIZI DEL PARCO DI VULCO
-  Margini di contenimento dello sviluppo
-  Viabilità comunale - Adeguamento/Ampliamento
-  Via Aurelia - Adeguamento/Ampliamento

Oggetto: **Quadro di indirizzo della programmazione e pianificazione urbanistica comunale**

DATA: Luglio 2009

SCALA: 1:20.000

TAVOLA **4**



Montalto di Castro \_\_\_\_\_

N. 38

COMUNE DI MONTALTO DI CASTRO	
PROT. N. ....	
23.07.09 #17515	
CATEG. ....	CLASSE .....
ARGOM. ....	UFF. ....

S1/p

**Spett.le Comune di Montalto di Castro**  
**Segretariato Generale**

Oggetto: *Osservazione alle previsioni della variante generale al PRG del Comune di Montalto di Castro Roma adottata con la deliberazione del Consiglio Comunale n° 40 del 19/05/2009*

La scrivente Soc. MAGIC COUNTRY CLUB s.r.l. con sede in in Civitavecchia in Via Matteotti n. 63 – Patrita Iva n. 05973311003, nella persona del suo rappresentante legale sig.ra SIMONELLI ELISA, nata a Tarquinia il 18.06.81, è proprietaria di terreni nella frazione di Pescia Romana in località Ara Vecchia, per una estensione di circa 4 Ha, tra la strada delle Gratticiare e la strada dell'Ara Vecchia, posti a circa 1,5 Km dalla via Aurelia e dall'abitato di Pescia Romana.

L'area è situata nel territorio pianeggiante compreso tra la via Aurelia e la linea ferroviaria, che corrono parallelamente alla linea costiera, dal carattere agricolo ma fortemente segnato dalla attività antropica. Sia per la presenza di nuclei abitati quali quello di Pescia Romana e dei nuclei a vocazione turistica lungo la costa, sia per la presenza della grandi infrastrutture lineari costituite dalla ferrovia e dalla via Aurelia, che individuano e separano nettamente questa porzione di territorio costiero da quello collinare che si sviluppa a monte della Statale.

### **Stato di fatto**

I terreni oggetto della presente osservazione sono individuati nei grafici allegati ed hanno la seguente definizione catastale:

- Foglio 14 part.lla 79; 94p; 151; 152; 191 p

per una superficie totale pari a circa 4 Ha.

Sui lotti individuati dalle particelle 79; e 151 si trovano alcuni fabbricati e manufatti, strumentali all'attività agrituristica in atto, di cui di seguito si riportano le caratteristiche, i dati quantitativi ed i titoli di legittimità edilizia:

#### **Fabbricato A) Foglio 14 p.lla 140**

Al Piano Terra vi si trova l'Attività Agrituristica con la ristorazione e accoglienza per una consistenza pari a 1751 mc.

Titoli abilitativi: C.E. 1872/00 – 2011/01 – 2165/01 A.E. 1030/02

Al Primo Piano si trova invece un Centro Benessere con una consistenza pari a 1863mc.

titoli abilitativi: C.E. 1872/00 – 2011/01 – 2165/01 Condono L.R. 12/04 Prot. 795/04.

#### **Fabbricato B) Foglio 14 p.lla 137**

Vi si trova un Bar ed una struttura ricreativa dedicata al Cinema e al ballo con consistenza pari a 349 mc;

Titolo abilitativo: P.D.C. 246/04 "Condono L.R. 12/04"

#### **Fabbricati C) Foglio 14 p.lla 138 e 139**

Piccoli manufatti di servizio alle attività per totali 258,19 mc.

Titolo abilitativo: P.D.C. 256/04 "Condono L.R. 12/04"

#### **Fabbricati D) Foglio 14 p.lla 79**

Qui si trova la parte ricettiva della struttura, con circa 15 alloggi turistici che hanno una consistenza complessiva pari a 1911 mc;

Titoli abilitativi L.724/94 Condono prot 220/95 e Condono L.r. 12/04 Prot n. 16902/04;

#### **L'entità volumetrica del costruito ammonta complessivamente a 6132,19 mc.**

Le strutture sopradescritte costituiscono un complesso agrituristico con finalità oltre che ricettive anche culturali e di conservazione delle tradizioni locali.

Le residenze turistiche immerse nel verde, si trovano in edifici che nel linguaggio architettonico riconducono ai caratteri tradizionali dell'edilizia rurale sebbene dotati di tutti i comfort e di elevati standard qualitativi, oltre alla possibilità di usufruire di aree verdi per il gioco dei bambini e della piscina.

Il ristorante costituisce una struttura di qualità culinaria con particolare attenzione rivolta alla provenienza locale ed al livello qualitativo dei prodotti alimentari utilizzati, proponendo vini e piatti della tradizione locale. Nella struttura inoltre si svolgono le attività dell'associazione culturale *Saperi e Sapori* nell'ambito dei progetti riguardanti la tradizione culinaria ma anche la pittura, il benessere e l'attività sportiva, per i quali ha ottenuto il patrocinio della Regione Lazio e grazie ai quali la struttura è stata riconosciuta come Azienda Didattica della provincia di Viterbo.

Il centro benessere è condotto da personale altamente qualificato ed offre una vasta gamma di servizi dal fitness alle terapie naturali ai trattamenti estetici.

Le altre strutture ospitano bar, sala cinema e ballo che completano la varietà dei servizi offerti.

Nei terreni posti nella porzione Ovest dell'area si inserisce un progetto, già dotato di titolo autorizzativo, per la realizzazione di un agriturismo per 12 piazzole e relative strutture di servizio.

Nel suo complesso la struttura offre pertanto un'ampia varietà di servizi e attività di alto livello qualitativo e può considerarsi a buon titolo un esempio di Turismo di Qualità, che rappresenta una importante risorsa per l'economia locale. Recenti studi del Censis sulla situazione sociale del Paese hanno infatti sottolineato come la domanda turistica sia divenuta maggiormente esigente. E' infatti notevolmente aumentata la richiesta di strutture turistiche di elevato livello qualitativo, e di una molteplicità di servizi ed attività che possano soddisfare un nuovo mix di bisogni.

In tale quadro risulta pertanto essenziale favorire, da un punto di vista economico e strategico, la possibilità di intraprendere e sviluppare tipologie innovative di attività turistica di qualità anche nel rispetto e valorizzazione delle tradizioni locali e dell'ambiente.

Il Turismo di qualità deve tendere ad esaltare le potenzialità specifiche del territorio di riferimento, che nel caso specifico sono rappresentate dalla compresenza del mare e dell'ambiente agricolo con tutte le sue tradizioni culturali ed enogastronomiche, nonché favorire la pratica di attività, sportive, culturali e di intrattenimento, che siano compatibili con il territorio stesso.

### ***Inquadramento vincolistico***

L'area non è gravata da alcun tipo di vincolo di tipo ambientale, paesaggistico o urbanistico.

### ***Inquadramento programmatico***

L'area in esame ricade nel territorio afferente al ***Piano Territoriale Paesistico*** ambito territoriale n.2 – "*Litorale Nord*", (approvato con LL.RR. – 6 luglio 98 nn. 24 e 25 suppl. ord. N. 1 al BUR n. 21 del 30.7.98) in base al quale l'area risultava classificata come Sottozona C3 "*Zone da non sottoporre a particolari discipline di tutela*".

Il ***Piano Territoriale Paesistico*** Regionale, nell'elaborato Tav. A che individua i paesaggi, l'area risulta inclusa nel paesaggio agrario di continuità.

In base al **PRG vigente** i terreni in oggetto ricadono in zona H \* Agro – uso agricolo" per la quale zona le Norme Tecniche di Attuazione prevedono la possibilità di realizzare abitazioni



agricole con lotto minimo di intervento pari a 10.000 mq i.f 0,03 per massimo 2 piano fuori terra ed altezza massima 7,5 m.

La **Variante al PRG** Del. del C.C. n. 40 del 19/05/2009 e pubblicata a partire dal giorno 25 Maggio 2009 ha destinato i terreni in oggetto a zona E, sottozona E2 "Agricola normale", disciplinata dall'art 15 delle NTA come segue:

*In tale Sottozona l'edificazione ha luogo per intervento diretto e mediante i seguenti indici e parametri tecnici di applicazione:*

- IFF: 0,02mc/mq per la residenza agricola;
- IFF: 0,02mc/mq per gli annessi agricoli;
- SMi: mq 20.000
- n. piani: 2
- H max: 7,50 m
- DC: ml 10,00 (oppure a confine con pareti cieche salvo dritto terzi)
- DS: ml 10,00

Ai fini delle motivazioni che supportano la presente osservazione, che si andranno più avanti sviluppando, rileva inoltre riportare e sottolineare alcuni brevi tratti dalla Relazione Tecnica che accompagna la Variante al PRG in quanto chiariscono come il turismo sia stato considerato dall'amministrazione stessa come settore strategico per lo sviluppo del territorio.

*Linee di programma (...) "il Comune riconosce strategicamente essenziali per il suo sviluppo urbanistico alcune porzioni territoriali denominate "centralità" di tipo residenziale, di tipo produttivo, di tipo turistico e turistico - ricettivo" (...) quali obiettivi della Variante Generale al P.R.G. (...)*

## **2 – OBIETTIVI URBANISTICI**

*gli obiettivi urbanistici primari della Variante Generale al P.R.G. che rappresentano i punti cardine ovvero i criteri informatori del piano e che, come peraltro già anticipato con la certificazione ambientale EMAS, possono essere sintetizzati nei seguenti punti: (...)*

**f) incremento dell'offerta turistica per lo sviluppo economico e sociale del Litorale** in quanto fondamentale patrimonio dell'area è quello rappresentato dalla zona litoranea e dalla "risorsa mare". Essa è caratterizzata da ampie spiagge, con dune sabbiose e con lunghi tratti di costa balneabile che, seppure con gli squilibri indotti dalle dinamiche insediative ed infrastrutturali tipiche della costa laziale, rappresenta l'opportunità più rilevante per l'attivazione di processi di sviluppo economico fondato sul turismo. Il mare, infatti, costituisce l'attuale motore del turismo locale, dove si possono innescare perpendicolarmente i collegamenti con il resto del comprensorio.

*Tale strategia di intervento è perfettamente calzante con gli obiettivi e le strategie fatte proprie dalla L.R. 1/2001 per lo sviluppo del Litorale Laziale.*

*Anche il " Piano Integrato d'Area" studio predisposto dalla BIC Lazio per SPAL (maggio 2004), nella fase di avvio, presenta come prima area di riferimento proprio quella costiera: infatti la risorsa-mare è stata assunta come uno dei punti di forza dell'area e la fascia costiera come il bacino di utenza preferenziale per l'avvio del processo di sviluppo delineato dal Piano. (...)*

### **Motivazioni**

La scrivente intende chiedere a codesta Amministrazione di prendere atto delle potenzialità ai fini turistici-ricettivi, delle aree di sua proprietà, derivanti sia dalla presenza dell'attività turistico-ricettiva di elevato livello qualitativo, già avviata con successo, sia dalle caratteristiche intrinseche dell'area stessa in termini di localizzazione, accessibilità ed assenza di vincoli.

Il territorio di Montalto offre due risorse ed attrattive turistiche preminenti che sono rappresentate dal *litorale* e dal *territorio agricolo*. La prima offre tutta la gamma di attività legate alla balneazione ed agli sport acquatici, mentre la seconda attrae turismo per le tradizioni enogastronomiche, i paesaggi suggestivi e le attività sportive quali l'ippoturismo e il cicloturismo ecc.

Il Magic Country Club, situato nel mezzo del territorio agrario e a breve distanza dalla costa, poco più di due chilometri, può offrire servizi per il godimento di entrambe le risorse.

Dalla relazione del PRG adottato si evince come il potenziamento del settore turistico sia ritenuto obiettivo primario per lo sviluppo socio economico del territorio, con particolare attenzione rivolta allo sfruttamento della presenza della risorsa "Mare". La fascia costiera, che senz'altro si presterebbe allo sviluppo di attività turistiche, è gravata da vincoli di tipo paesaggistico che ai fini della salvaguardia della risorsa stessa ne impediscono la trasformabilità. In ragione di ciò si ritiene che le aree come quella in esame, situate al di là della fascia costiera e che, pur godendo della vicinanza del litorale, non sono gravate da alcun tipo di vincolo, siano quelle che maggiormente si prestano alle trasformazioni per la realizzazione delle strutture ricettive che, nel rispetto del paesaggio, sono strumentali al potenziamento del turismo nel territorio comunale.

L'area in esame risulta particolarmente idonea a questi fini proprio perché è già presente un complesso di strutture ricettive che, per l'elevata qualità e varietà dei servizi offerti, nonché per la attenta concezione architettonica nel rispetto del paesaggio e dei caratteri tradizionali del territorio, rappresenta un eccellente esempio struttura turistica di qualità.

L'inclusione dell'area in una destinazione urbanistica rispondente all'effettivo stato di fatto, che consentisse il potenziamento dell'attività, permetterebbe un ampliamento della varietà dei servizi offerti, della capacità ricettiva, nonché la possibilità di creare nuovi spazi per le iniziative e le attività dell'associazione che già da anni vi svolge attività.

Si ritiene che la reiterazione della destinazione agricola dell'area non solo non prenda atto dell'effettivo legittimo utilizzo dell'area, ma anche che non rispecchi le potenzialità di sviluppo della stessa in termini di potenziamento dell'attività turistica di qualità presente.

Si riterrebbe opportuno prevedere, per l'area in oggetto, una destinazione urbanistica consona all'effettivo stato di fatto ed alla vocazione turistica.

### **Conclusione**

Tutto quanto sopra viene rappresentato per fornire il quadro completo di una situazione normativa ed utilizzativa riferita alla proprietà dell'osservante laddove la previsione della variante al PRG di Montalto di Castro, adottato con Del. del C.C. n. 40 del 19/05/2009 e pubblicata a partire dal giorno 25 Maggio 2009, non prende atto delle strutture presenti e dell'attività ricettiva svolta da anni su detti terreni. Dagli elaborati del nuovo PRG, di cui è stata presa visione, risulta infatti che i terreni della proprietà sono stati destinati, per la intera estensione, a zona agricola.

Per i presupposti motivi la scrivente

Chiede:

- che la destinazione a zona E, sottozona E2 "Agricola normale", prevista per l'area di circa 7,5 Ha, sita nella frazione di Pescia Romana in loc. Ara Vecchia, individuata catastalmente in premessa, venga soppressa;

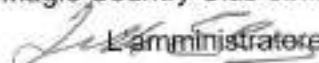
- che venga assegnata una destinazione urbanistica turistico-ricettiva, individuabile in una nuova zona C7.1, la cui norma tecnica preveda:

- mantenimento delle strutture turistico ricettive legittimamente esistenti, compresi progetti con titolo autorizzativo già conseguito;
- potenziamento attraverso un progetto complessivo che preveda ampliamenti fino ad un massimo del 20% delle volumetrie esistenti, anche con possibilità di modifiche delle destinazioni d'uso, purché tali destinazioni afferiscano all'attività turistica: ricettivo, ricreativo, ristoro, servizi ecc. garantendo la dotazione di standard di legge;

---

Resta a disposizione per eventuali ulteriori chiarimenti e integrazioni documentale.

Magic Country Club s.r.l.

  
L'Amministratore



## ***Elenco Allegati:***

### **Documentazione grafica:**

All.1 – Localizzazione su CTR

All.2.1 – Estratto PTPR tav A

All.2.2 – Estratto PTPR tav B

All.3.1 – Estratto variante PRG adottata

All.3.2 – Estratto PRG Vigente

All. 4 – Localizzazione su foto aerea

All. 5 – Localizzazione su mappa catastale

All. 6 – Planimetria stato di fatto – zona agriturismo

All. 7 – Planimetria stato di fatto – zona agricampeggio



### Legenda

— Parimetro area oggetto dell'osservazione

OGGETTO:

**Localizzazione su C.T.R.  
n° 353020**

DATA:

Luglio 2006

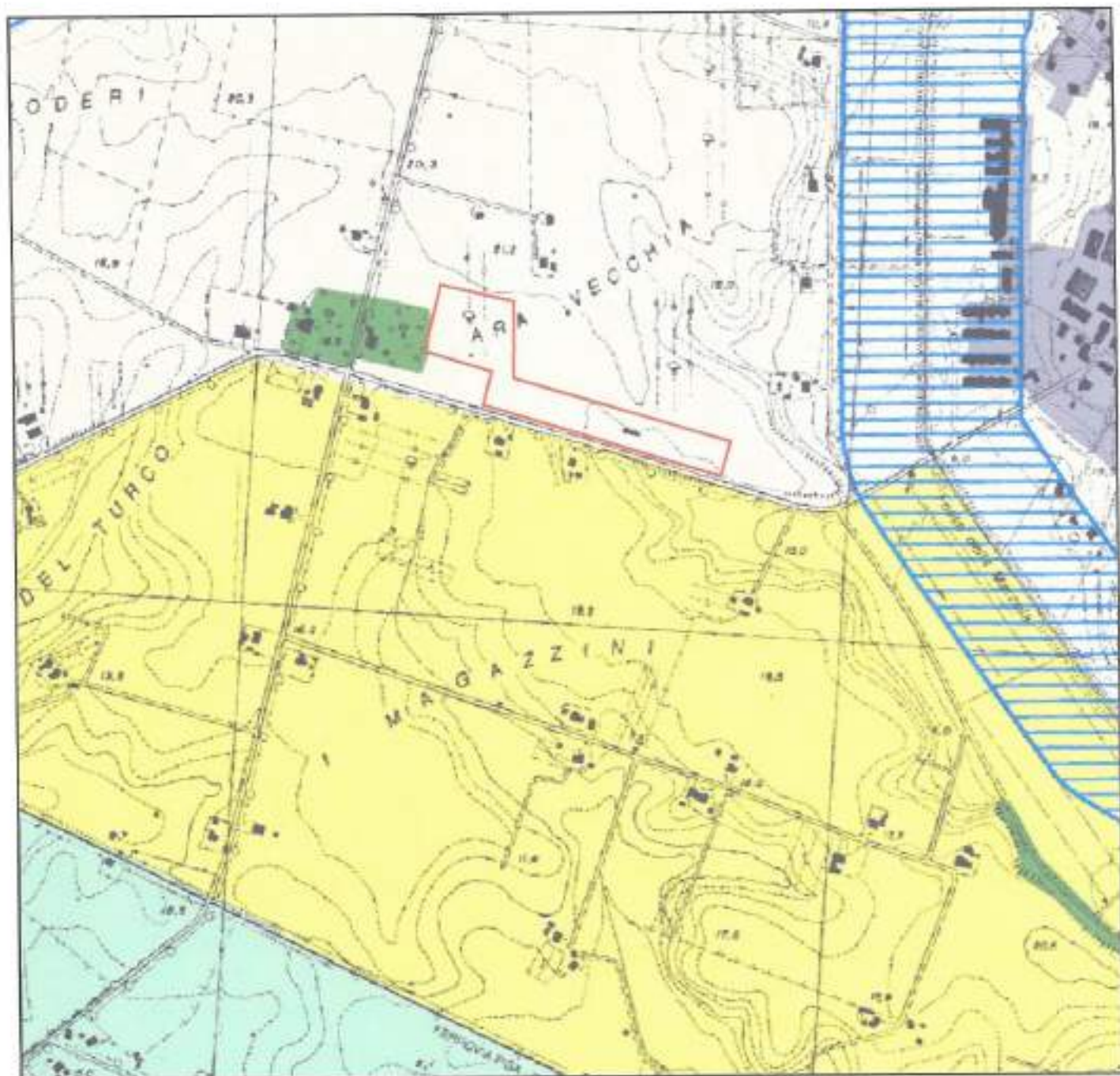
SCALA:

1:10.000

TAVOLA:

**1**





### Legenda

— Perimetro area oggetto dell'osservazione

#### Sistema del paesaggio naturale

- Paesaggio Naturale
- Paesaggio Naturale di Continuità
- Paesaggio Naturale Agrario
- Fascia di rispetto dalle coste marine, lacuali e dei corsi d'acqua

#### Sistema del Paesaggio Agrario

- Paesaggio Agrario di Rilevante Valore
- Paesaggio Agrario di Valore
- Paesaggio Agrario di Contruttà

#### Sistema del Paesaggio Inadettivo

- paesaggio dei centri e Nuclei Storici con relativa fasce di rispetto di 150 metri
- Parchi, ville o giardini storici
- Paesaggio degli insediamenti Urbani
- Paesaggio degli insediamenti in Evoluzione
- Paesaggio dell'insediamento Storico Diffuso
- Reti infrastrutture e servizi
- Ambiti di Recupero e Valorizzazione Paesistica
- Aree o Punti di Visual
- Proposte Comunali di modifica dei PTP vigenti

OGGETTO:

**Stralcio PTPR - Tav A**

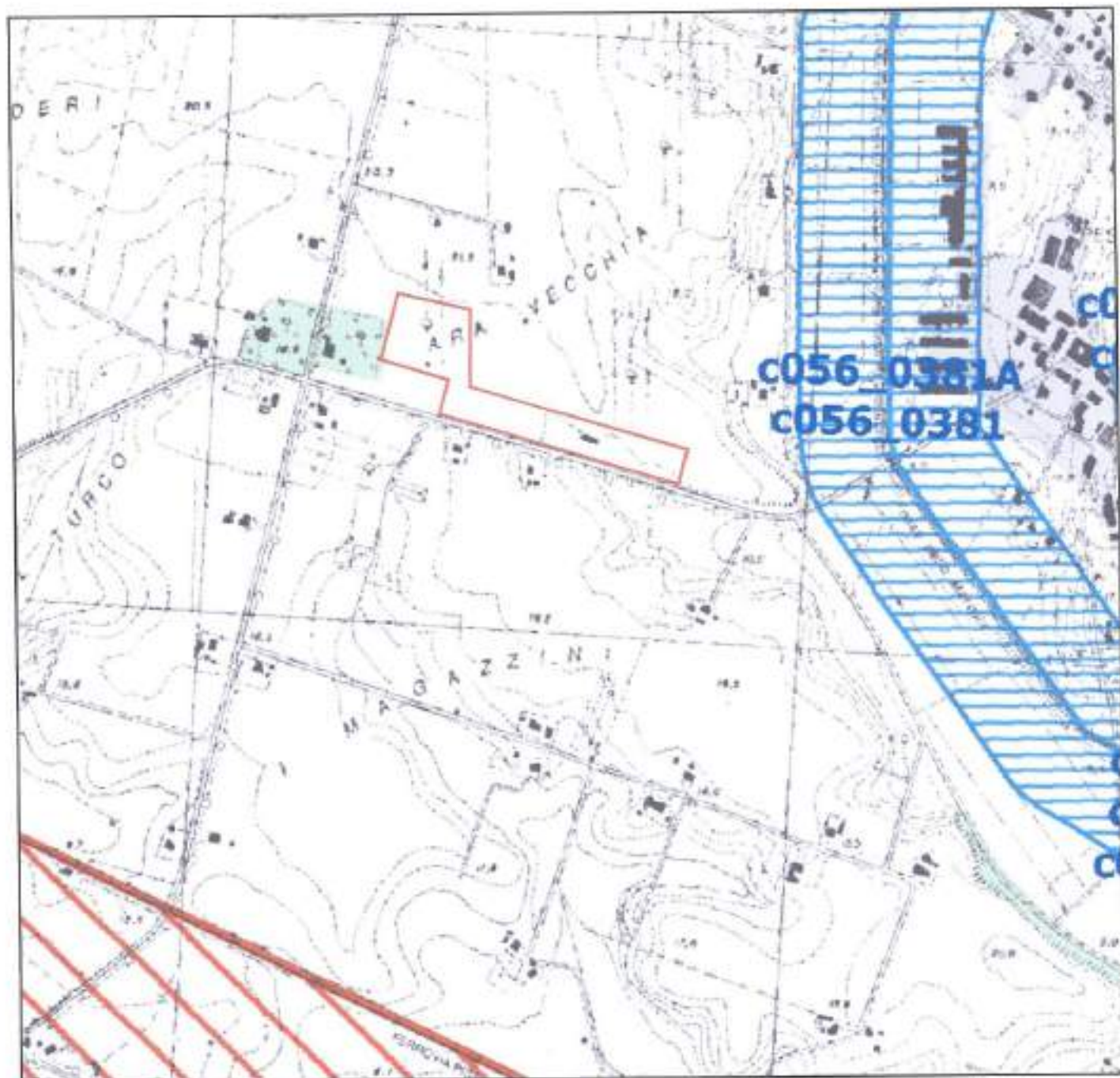
DATA: Luglio 2003

SCALA: 1:10.000

TAVOLA:

**2.1**





OGGETTO:

**Stralcio PTPR - Tav B**

DATA:

Giugno 2009

SCALA:

1:10.000

TAVOLA:

**2.2**

## Legenda

 Perimetro area oggetto dell'osservazione

 Limiti comunali

### Individuazione degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico



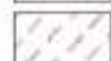
Lett. a) e b) beni singoli: naturali, geologici, ville, parchi e giardini



Lett c) e d) beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche



Lett.e) beni d'insieme: vaste località per zone di interesse archeologico



Proposte di: a) rettifica del provvedimento  
b) applicazione art.143 comma 5 lettera b Dlg 42/04

### Ricognizione delle aree tutelate per legge



a) costa del mare  
b) costa dei laghi



c) corsi d'acqua pubblici



d) montagne sopra i 1.200 metri



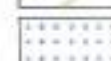
f) Parchi e riserve naturali



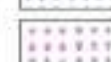
g) Aree boscate



h) Università agrarie e usi civici



i) zone umide



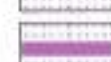
m) aree di interesse archeologiche già individuate



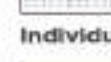
m) Ambiti di interesse archeologiche già individuati



m) aree di interesse archeologiche già individuate - beni puntuali con fascia di rispetto



m) aree di interesse archeologiche già individuate - beni lineari con fascia di rispetto



### Individuazione degli immobili e delle aree tipizzati dal Piano Paesaggistico

1) Aree agricole identitarie della campagna romana e delle bonifiche agrarie



2) insediamenti urbanici storici e territori contigui compresi in una fascia della profondità di 150 metri



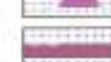
3) borghi identitari dell'architettura rurale



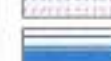
3) beni singoli identitari dell'architettura rurale e relativa fascia di rispetto di 50 metri



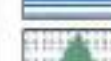
4) beni puntuali diffusi, testimonianza dei caratteri identitari archeologici e storici e relativa fascia di rispetto di 100 metri



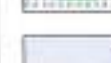
5) beni lineari, testimonianza dei caratteri identitari archeologici e storici e relativa fascia di rispetto di 100 metri



5) canali delle bonifiche agrarie e relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuno



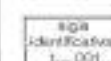
6) beni puntuali e lineari diffusi, testimonianza dei caratteri identitari vegetazionali, geomorfologici carsico-ipogeo con fascia di rispetto di 50 metri



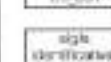
Aree urbanizzate del PTPR



mi: riferimenti alla lettera dell'art. 136 e 142 del Dlg 42/04  
058: codice ISTAT  
001: numero progressivo



l...: sigla della categoria del bene tipizzato  
001: numero progressivo



mi: riferimenti alla lettera dell'art. 136 e 142 del Dlg 42/04  
058: codice ISTAT  
001: numero progressivo

OGGETTO:

**Legenda PTPR - tav.B**

DATA: Giugno 2000

TAVOLA:

**2.2L**

SCALA:

1:10.000



### Legenda

 Perimetro area oggetto dell'osservazione

OGGETTO: **Localizzazione su Foto Aerea**

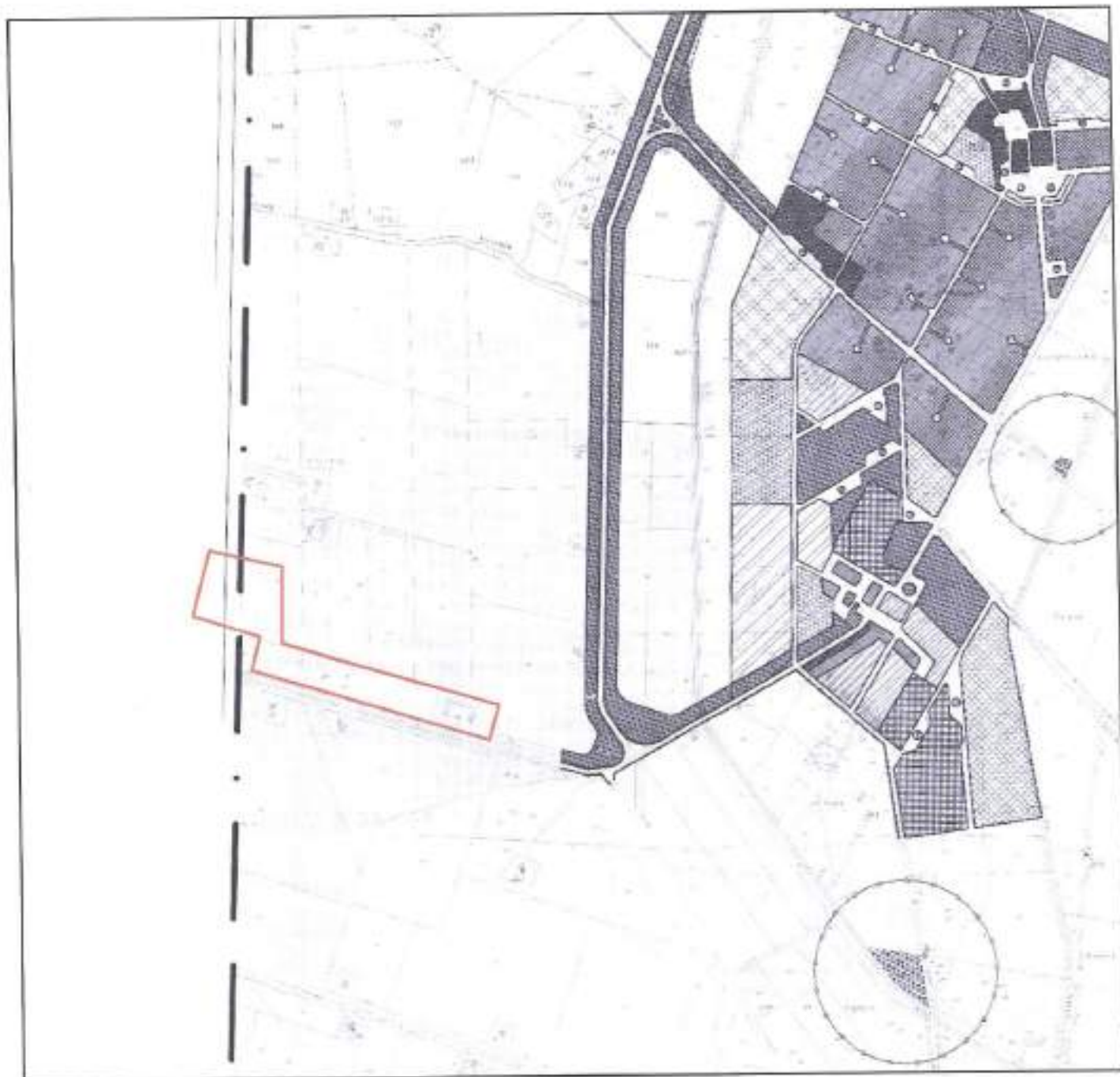
DATA: Luglio 2009

SCALA: 1:5.000

TAVOLA


**4**





### Legenda

 Perimetro area oggetto dall'osservazione

 Zona E - Agricola

OGGETTO:

**Estratto PRG Vigente**

DATA:

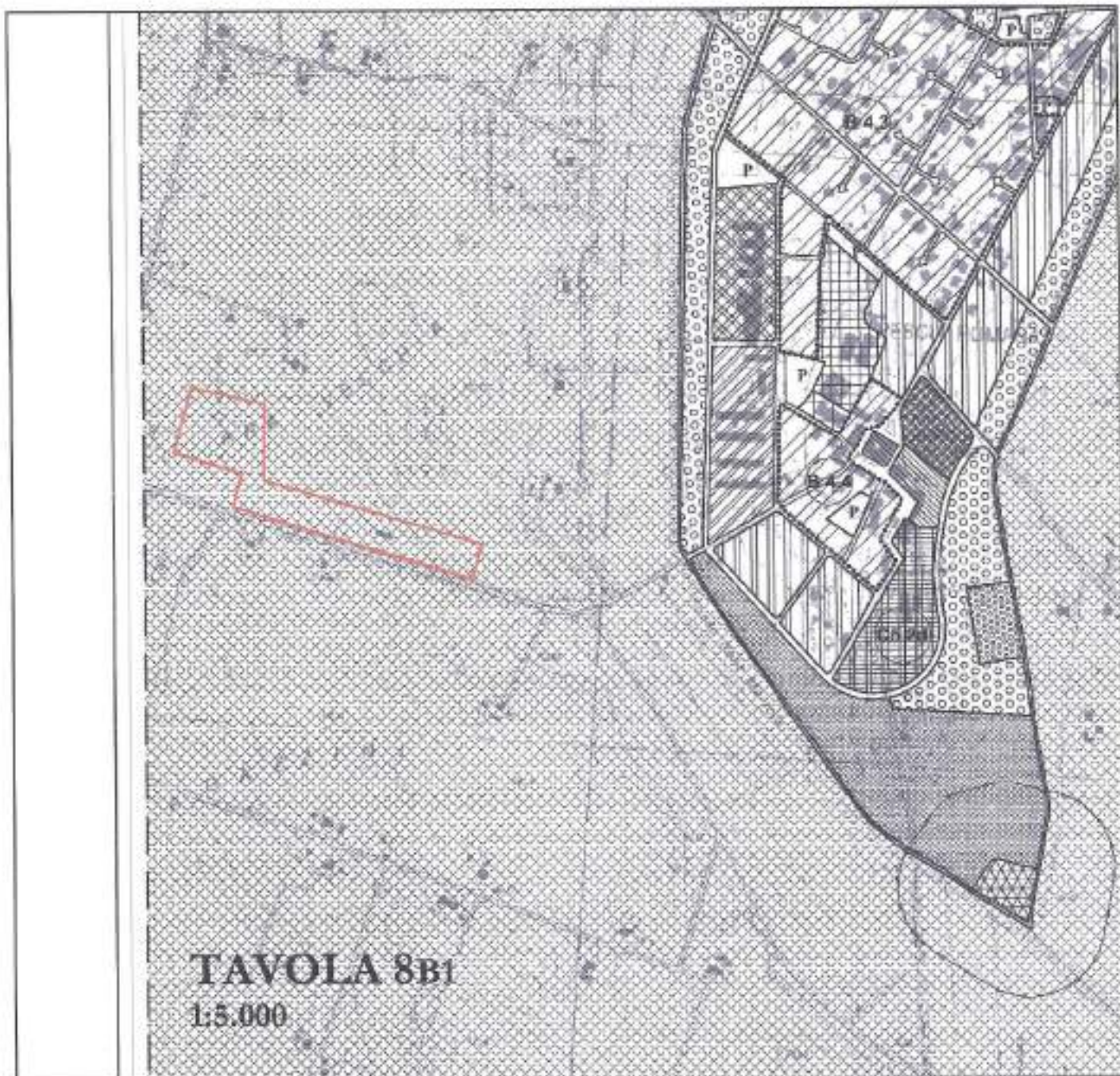
Luglio 2008

SCALA:

1:5.000

TAVOLA:

**3.2**




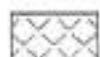
**TAVOLA 8B1**  
 1:5.000

**Legenda**

 Perimetro area oggetto dell'osservazione

ZONE E - Aree agricole

 ZONE E2 - Agricola

 ZONE E4 - Agricola vincolata

OGGETTO

**Stralcio variante PRG adottata**

DATA: Luglio 2009

SCALA: 1:10.000

TAVOLA

**3.1**



OGGETTO:

**Localizzazione su mappa catastale**


DATA: Luglio 2009


SCALA: 1:1.000

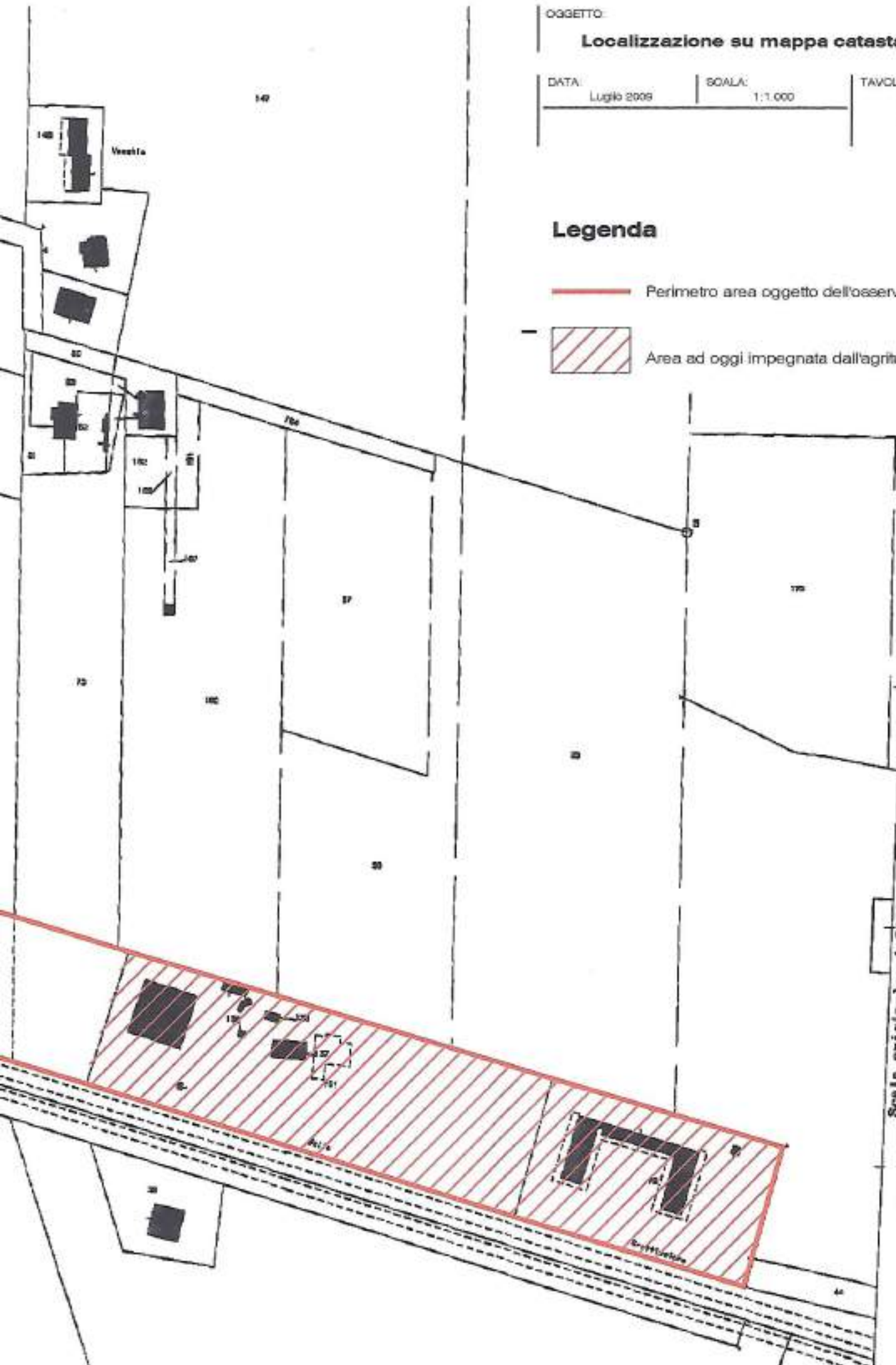
TAVOLA:

**5**

**Legenda**

 Perimetro area oggetto dell'osservazione

 Area ad oggi impegnata dall'agriturismo

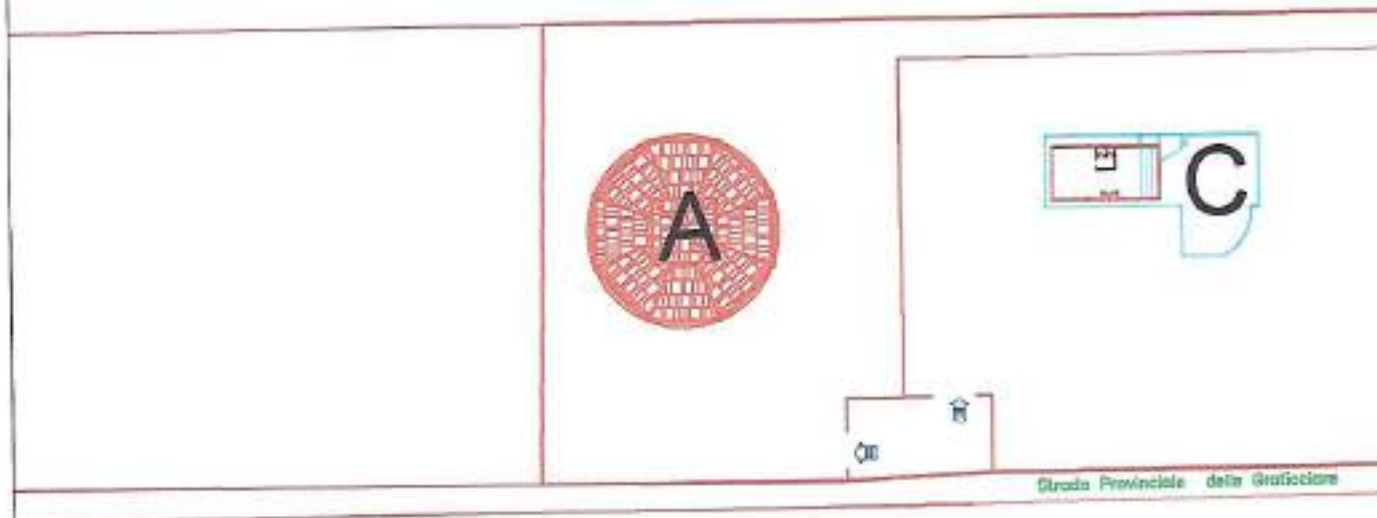


15-Giu-2009  
Prot. n. 020376

Scala originale: 1:2000  
Dimensione cornice: 776.000 x 552.000 metri







**Legenda**

— Perimetro area oggetto dell'osservazione

Individuazione Fabbricati:

- A Ristorante e centro benessere
- B Bar
- C Manufatti di servizio
- D Alloggi turistici



OGGETTO:

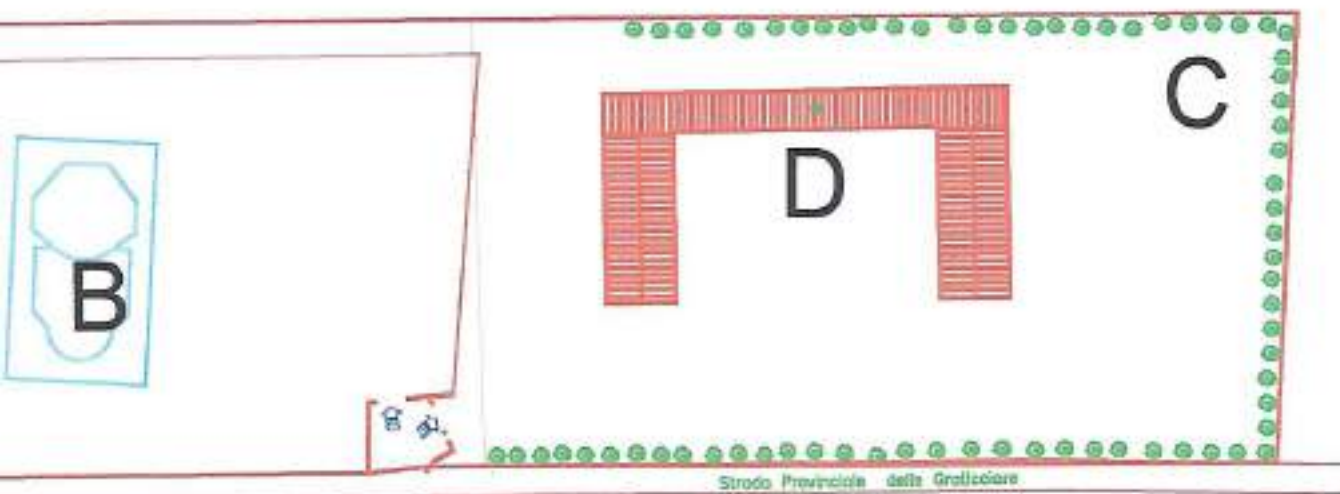
**Planimetria stato di fatto  
zona agriturismo**

DATA:  
Luglio 2009

SCALA:  
1/1.000

TAVOLA:

**6**





**REALIZZAZIONE DI AGRICAMPEGGIO**  
**LEGGE REGIONE LAZIO N. 14 DEL 02-11-2006**  
**ESERCENTE L'ATTIVITA' = CANTELMO CLAUDIA**  
**ISCRIZIONE PROVINCIALE N. 281 DEL 20-10-96**



STUDIO TECNICO Gen. CARLO NAPOLI Via Graviosa n. 9 - 0.014 Montalto di C. TEL. e FAX. 0766/898812		COMUNE di MONTALTO DI CASTRO	
COMITENTE : MAGIC COUNTRY CLUB s.r.l.		LOCALITA' Are Vecchie	
AFFETTUARIO : CANTELMO CLAUDIA		Tavola n.	date
PROGETTO REALIZZAZIONE DI AGRICAMPEGGIO			app. n. 1 2 3
OGGETTO P.LANCIAMENTO INTERVENTO			St. Str. / Pia. 1°

# PLANIMETRIA 1:500

OGGETTO

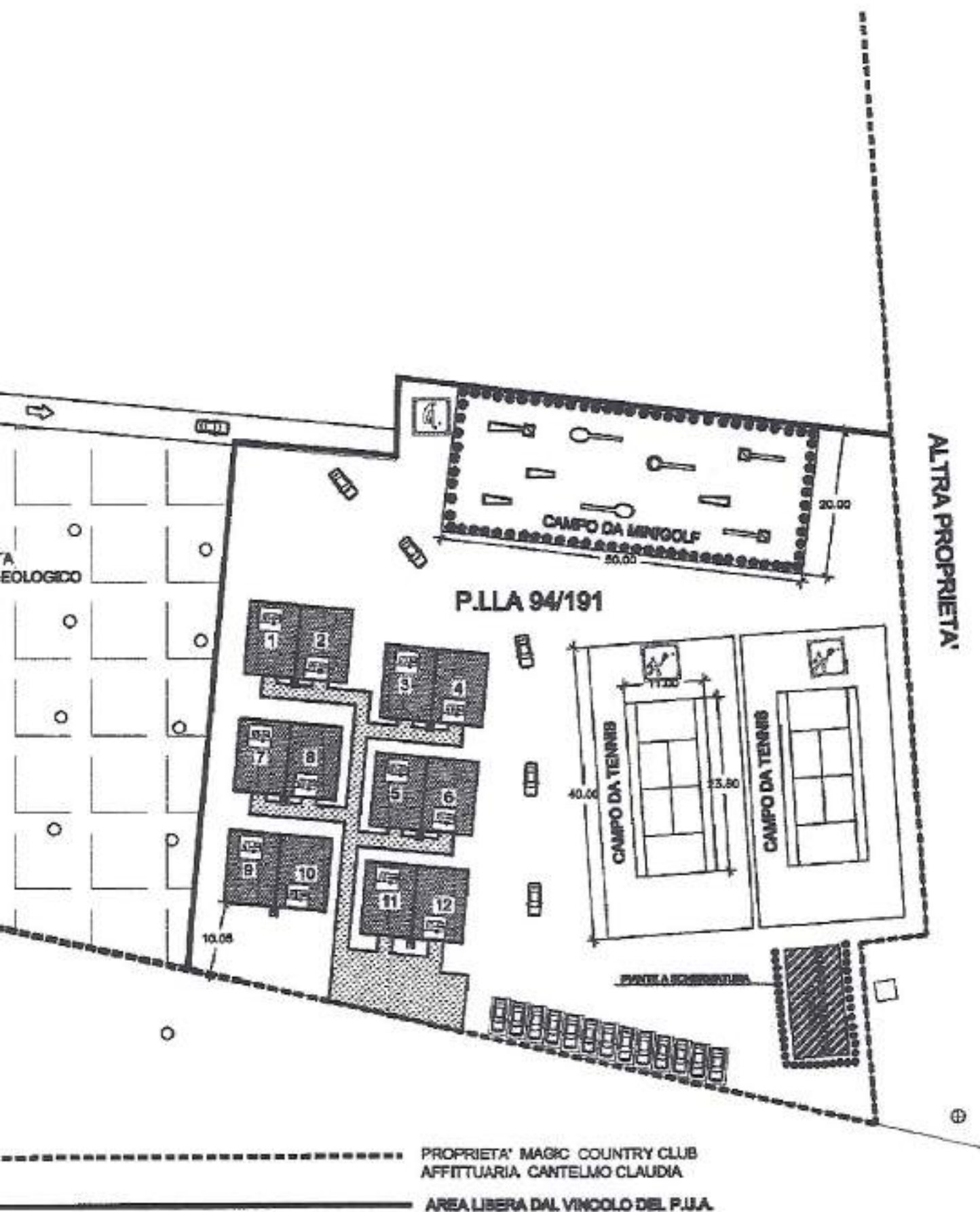
Planimetria stato di fatto  
zona agricoampeggio

DATA:  
Luglio 2009

SCALA:  
1/1.000

TAVOLA:

7



PROPRIETA' MAGIC COUNTRY CLUB  
AFFITTUARIA CANTELMO CLAUDIA

AREA LIBERA DAL VINCOLO DEL P.U.A.

Montalto di Castro 23 07 2009

39  
S/P

COMUNE DI MONTALTO DI CASTRO	
PROF. n. ....	
23 07 09 17516	
CAV. ....	CLASSE .....
ARGOM. ....	UFF. ....

**Spett.le Comune di Montalto di Castro**  
**Segretariato Generale**

Oggetto: *Osservazione alle previsioni della variante generale al PRG del Comune di Montalto di Castro Roma adottata con la deliberazione del Consiglio Comunale n°40 del 19.5.2009*

Il sottoscritto, DIORAZZO MAURIZIO, condomino della zona "case ENEL", residente in Montalto di Castro, VIA PAULI SPERANZA, CF .....

**Osserva**

Che nel comprensorio in cui risiede è stata individuata una zona a servizi pubblici in un'area completamente attuata e destinata a parcheggi e verde.

Ritiene che la norma di zona del PRG adottato potrebbe comportare la realizzazione di interventi non adeguati al contesto che renderebbero invivibile le aree del comprensorio stesso

**Chiede:**

Che, in sede di controdeduzioni, venga specificato che tale destinazione per servizi pubblici è limitata alla destinazione verde e parcheggi esistente

Resto a disposizione per eventuali ulteriori chiarimenti e integrazioni documentale.

Firma





Montalto di Castro 23 07 2009

LO  
S/P

COMUNE DI MONTALTO DI CASTRO	
PROT. N.	.....
23.07.09	n°17517
CATEG. ....	CLASSE .....
ARGOCH .....	UFF. ....

**Spett.le Comune di Montalto di Castro**  
**Segretariato Generale**

Oggetto: Osservazione alle previsioni della variante generale al PRG del Comune di Montalto di Castro Roma adottata con la deliberazione del Consiglio Comunale n°40 del 19.5.2009

Il sottoscritto, PETRA RICCARDO, residente in V. VOLTEARA, CF PR ER CR 69 L07A 040P in qualità di FUNZIONARIO rappresentante della CNA DI MONTALTO DI CASTRO

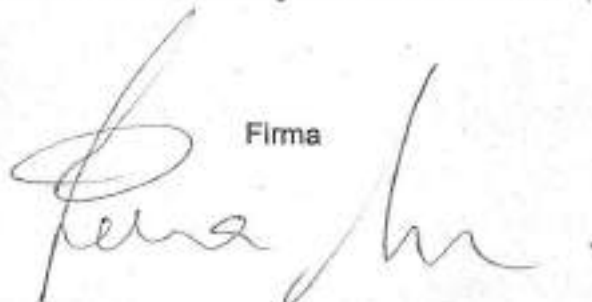
**Osserva**

Che la zona artigianale di Montalto di Castro, post-in adiacenza alla statale castrense, approvata con delibera di Consiglio Comunale n° 16 del 27.3.2008, pur configurandosi come un elemento qualificante dell'assetto urbanistico comunale rivolto allo sviluppo produttivo, non appare sufficiente alle esigenze derivanti dalle richieste per l'insediamento di attività pervenute successivamente al periodo di formazione del citato strumento.

**Chiede:**

Che, in sede di controdeduzioni, venga individuato un congruo ampliamento della stessa consono al recepimento delle richieste di insediamento citate.

Resta a disposizione per eventuali ulteriori chiarimenti e integrazioni documentale.

Firma  


7

COMUNE DI MONTALTO DI CASTRO	
PROT. N. ....	.....
23.07.09 #17518	
CATEG. ....	CLASSE ....
ARGOM. ....	UFF. .... <i>UG</i>

4

*LL* *(S/P)*

Al Sindaco del Comune di  
Montalto di Castro (VT)

**Oggetto:** Osservazioni alla Variante al P.R.G. - Revisione e Aggiornamento : Deliberazione C.C. n° 40 del 19/05/2009.

I sottoscritti :

- Arch. Carla Pasqualini
- Arch. Arnaldo Vicari

nella loro qualità di liberi professionisti operanti e residenti nel Comune di Montalto di Castro, ai sensi della Legge Urbanistica 17 agosto n° 1150, presa visione della Variante al Piano Regolatore Generale - Revisione e Aggiornamento, adottata da codesto comune con Deliberazione C.C. n° 40 del 19/05/2009 e pubblicata all'Albo Pretorio del Comune dal 25/05/09

**PRESENTANO**

le proprie Osservazioni, in duplice copia.

Distinti Saluti

Arch. Carla Pasqualini

.....  
*Carla Pasqualini*  
.....  
Arch. Arnaldo Vicari

.....  
*Arnaldo Vicari*  
.....

Montalto di Castro il 23/07/2009

## Al Sindaco del Comune di Montalto di Castro (VT)

**Oggetto :** Osservazioni alla Variante al P.R.G. – Revisione e Aggiornamento : Deliberazione C.C. n° 40 del 19/05/2009.

### Premesso che:

- Il Comune di Montalto di Castro è dotato di P.R.G. vigente approvato con D.G.R. n° 4248 del 20/11/1974 ed è trascorso troppo tempo (35 anni) senza una adeguata ed attuale pianificazione capace di rispondere sia alle esigenze ed alle mutazioni avvenute in campo normativo e legislativo, che soprattutto nello sviluppo non sempre organico del Ns territorio;
- Dopo l'approvazione del PRG nel corpus normativo nazionale e regionale sono state introdotte numerose disposizioni in tema di tutela ambientale e paesaggistica, con un regime vincolistico complesso e sempre più mirato alla salvaguardia dell'habitat e del territorio aperto, anche a seguito dell'imposizione di numerosi vincoli sul territorio (D.M. 1977 – 1985 – 1991 – P.T.P.1998 - PTPR 2008), seguiti allo sregolato sviluppo degli anni '60-70 ed all'incontrollato abusivismo con tre condoni succeduti nel tempo;
- In 35 anni nell'ambito della pianificazione e del governo del Ns territorio si è operato esclusivamente per varianti puntuali per zone puntiformi, senza una vera e propria pianificazione organica mirata ad uno sviluppo controllato, soddisfacendo solamente alcune esigenze transitorie e tralasciando le vere problematiche di natura urbanistica preventiva;
- A partire dal 1980 numerosi incarichi sono stati affidati e numerosi studi e proposte di pianificazione settoriale o generale si sono succedute (P.P.C.S.- Variante P.R.G – Piano della Costa – Variante Zona Agricola - Variante Marina – etc.) e dopo l'adozione della Variante Generale, avvenuta con Deliberazione C.C. n° 75 del 28/11/1997, cioè 12 anni or sono, che non ha però contemplato l'interesse del territorio, con grave mancanza nella pianificazione, si è proceduto con varianti per zone complementari alla iniziale perimetrazione, che di fatto non si sono mai concretizzati in atti di pianificazione definiti, che potessero realmente sopperire alle numerose esigenze sia di sviluppo che di salvaguardia, con l'obiettivo di valorizzare le risorse di questo nostro bellissimo ma troppo compromesso territorio, aggredito da eccessivi interventi speculativi con edilizia di volume e non di qualità;
- A distanza di 12 anni, con l'esigenza esternata ed ufficializzata dalla nota regionale (Prot. n° 26629 del 19/10/2005) è evidente **la necessità di ricucire le varie problematiche, estendere all'intero territorio una organica pianificazione**, "provvedere ad integrare le documentazioni mancanti ovvero regolarizzare quelle difettose, interconnettere lo strumento generale e le numerose varianti parziali, classificare in maniera esaustiva tutte le aree del territorio", rispondendo alle esigenze dei cittadini tutti, coerentemente con la pianificazione sovraordinata, prodigandosi con la dovuta chiarezza ed i necessari approfondimenti, con l'obiettivo finale mirato anche ad una facile lettura degli atti di pianificazione sia per i tecnici che per gli operatori e gli utenti finali;
- La variante al P.R.G., al momento della sua efficacia, quando definita nell'iter, andrà a sostituire integralmente il P.R.G. vigente e dovrà garantire non solo una corretta, organica e chiara pianificazione ed un ordinato assetto del territorio per almeno un trentennio, ma anche e soprattutto uno sviluppo sostenibile con il rispetto, la salvaguardia ed il



mantenimento delle risorse territoriali ed ambientali per le generazioni presenti e future, con l'obiettivo di una migliore qualità della vita;

Nonostante il lungo tempo trascorso e l'aspettativa di uno strumento ponderato, approfondito e chiaro che attuasse una attenta e puntuale disamina delle problematiche emerse nel tempo, rispondendo alle esigenze di un territorio particolare e delicato quale la "Maremma" con l'esigenza di chiarire piuttosto che far emergere altre incongruenze e rispondere mediante una accurata ed attenta programmazione, piuttosto che con una politica del "mattoncino fine a se stesso" si sente l'esigenza di far rilevare le numerose incongruenze emerse nel corso della analisi e della lettura del Piano. Pertanto nell'ottica di regolarizzare quanto incongruente o inesatto o chiarire o rettificare quanto impreciso e non chiaramente leggibile,

### FANNO OSSERVARE QUANTO SEGUE

- Si rileva come fatto grave, di difficile lettura e scarsa comprensione, dal momento che siamo in epoca in cui la informatizzazione ha fatto passi da gigante, la carenza della rappresentazione grafica della cartografia, rappresentata su base CTR completamente illeggibile in cui è quasi impossibile determinare la destinazione d'uso delle aree in relazione alle proprietà, con difficoltà operative anche per chi dovrà redigere i C.D.U.
- Questa variante, seppure nelle finalità si propone di integrare e completare la variante generale adottata nel 1997, lo zoning così come allora adottato non compare in nessuna delle tavole del P.R.G. attuale, ma anzi molte delle previsioni contenute nella versione del '97 vengono completamente disattese o indebitamente variate;
- Le Tav. del gruppo 5 riportano il PRG vigente approvato nel 1974 e costituiscono la base di partenza per le nuove previsioni e pertanto come tali rilevano ai fini dello stato attuale, del dimensionamento e degli ampliamenti poi previsti, ma tuttavia poste a confronto con il grafico correttivo della sezione urbanistica regionale n° 5290 del 2/10/74, presentano delle incongruenze o irregolarità, che di seguito si evidenziano:
  - a) **Marina di Montalto (ALL.1):**
    - la Torre alla foce del Fiora non è rappresentata come zona "A" e conseguentemente nella tav. di progetto (Tav.8.A1/A2) non è sottoposta ad alcuna tutela normativa;
    - Nella zona F6 lungo la strada provinciale prima dell'abitato non è riportata la parte di area individuata come "inedificabile" localizzata per salvaguardare la visuale prima dell'abitato, poi destinata ad insediamenti turistici;
    - IDEM nella zona F3 lungo Via Arbea non è riportata la parte di area individuata come "inedificabile";
    - La perimetrazione della zona C2 dei PTP, riportata sulle Tav. 8A/8A2 non è rispondente a quanto indicato nella Tav. E/3-4 Ambito n° 2 del PTP vigente, in quanto in questa è strettamente limitata all'edificato, mentre nella variante è estesa a gran parte del territorio, interpretando in maniera larga e permissiva la possibilità di estensione delle aree interessate alla variante da trasformare con l'edificazione. In realtà in tali aree esuberanti rispetto al perimetro reale vigono i PTP e quindi le nuove previsioni possono contrastare con essi.
  - b) **Montalto Capoluogo :**
    - La zona Ex Esso è erroneamente indicata come "B" e non "G2";
    - La perimetrazione della zona "B" in Via Ombrone, sul grafico limitata all'abitato esistente è rappresentata molto più estesa, interessata poi da una vasta area commerciale;

- La perimetrazione della zona ex B1 relativa alla Lott.ne Le Salare (attuale B2.3 rinviata agli indici del Pdl con  $I_f=1mc/mq$ ) è stata variata, indicando erroneamente una parte dei lotti come attuale zona B1 ( $I_f=3mc/mq$ ), con indebito eventuale incremento volumetrico delle aree e disparità di trattamento e congestionamento di una zona già satura con caratteristiche omogenee e consolidate, con implicazioni anche di carattere civilistico, causa aumento dell' $H_{max}$  e n° piani (ALL.5).
- Le Tav. del gruppo 6 riportano "il PRG vigente con varianti puntuali approvate ed adottate", riportando indifferentemente tutte le varianti (Contratti d'area - Lott.ni - Piano Campeggi - Servizi Pubblici etc.) sia che esse siano in itinere, o solo adottate o approvate o proposte e programmate ma comunque indefinite o da definire, secondo un programmazione che non tiene in conto della loro legittimità e della loro efficacia urbanistica, senza distinzione alcuna sulla loro validità: il passaggio dal PRG alle varianti successive non è evidenziato in alcun modo, non sono leggibili, ai fini della programmazione e del dimensionamento effettivo, le variazioni intervenute con le numerosissime varianti puntuali;
- Nelle Tav.7, di Progetto del Territorio Aperto, le zonizzazioni delle zone agricole sono rappresentate in maniera non sempre omogenea, ad esempio (ALL.2) la stessa zona è riportata con classificazioni differenti;
- Gli strumenti attuativi tutti, sia approvati che adottati, sono considerati quali situazioni di fatto, non concorrenti nel dimensionamento per le nuove previsioni, ma in tal senso andrebbero mantenuti tali e quali, senza variarne norme destinazioni parametri e perimetri, così invece non è in quanto (ALL3), per esempio una zona agricola in pieno territorio aperto destinata a contratto d'area è nella variante individuato dapprima come insediamento residenziale turistico C2 e poi C5;
- Lott.ne Costa Selvaggia a Pescia Romana (ALL4): il confronto fra la previsione di PRG, quanto realizzato e la previsione di progetto riportata nella Tav. 8 come già esistente, è in realtà notevolmente ampliata rispetto alla realtà, forse per errore e pertanto doverosa la rettifica;

#### E FANNO RILEVARE

1. La opportunità di apportare le relative rettifiche e correzioni di tutte le incongruenze rilevate.
2. Aggiornare la pianificazione su un supporto cartografico leggibile e che consenta una più facile e corretta lettura, in relazione alle proprietà ed alle emergenze territoriali (base catastale aggiornata);

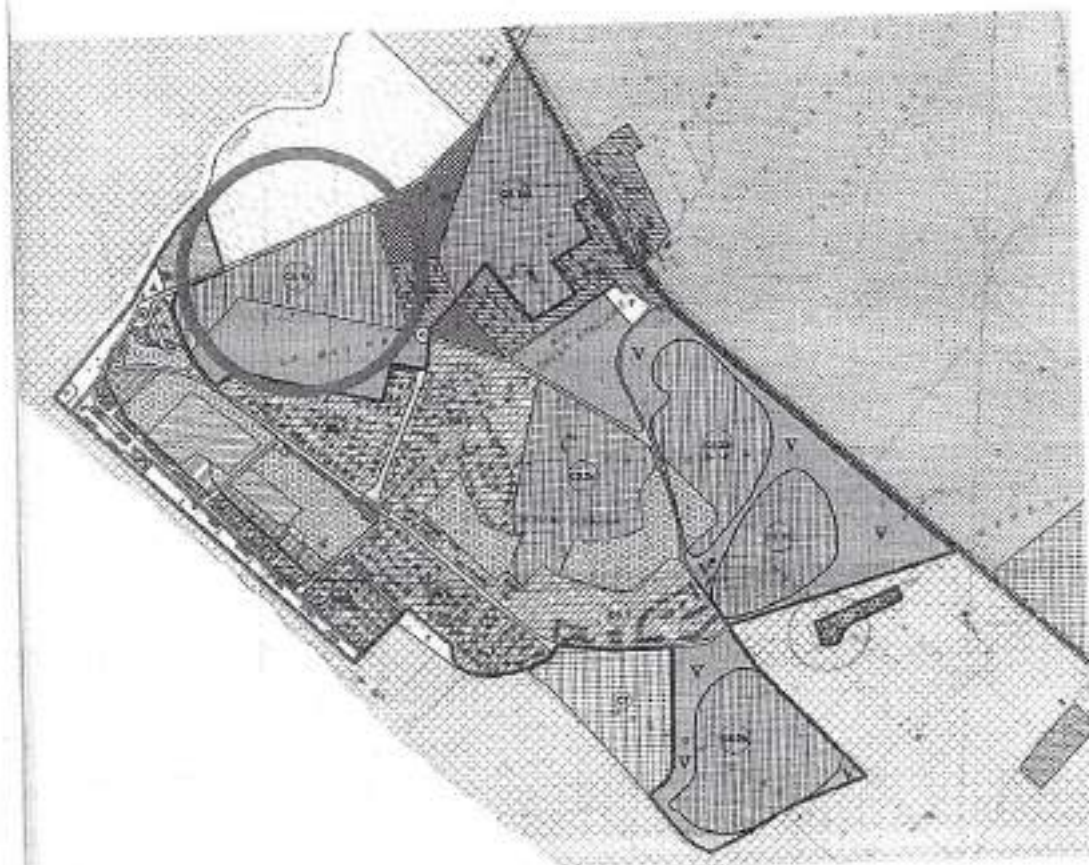
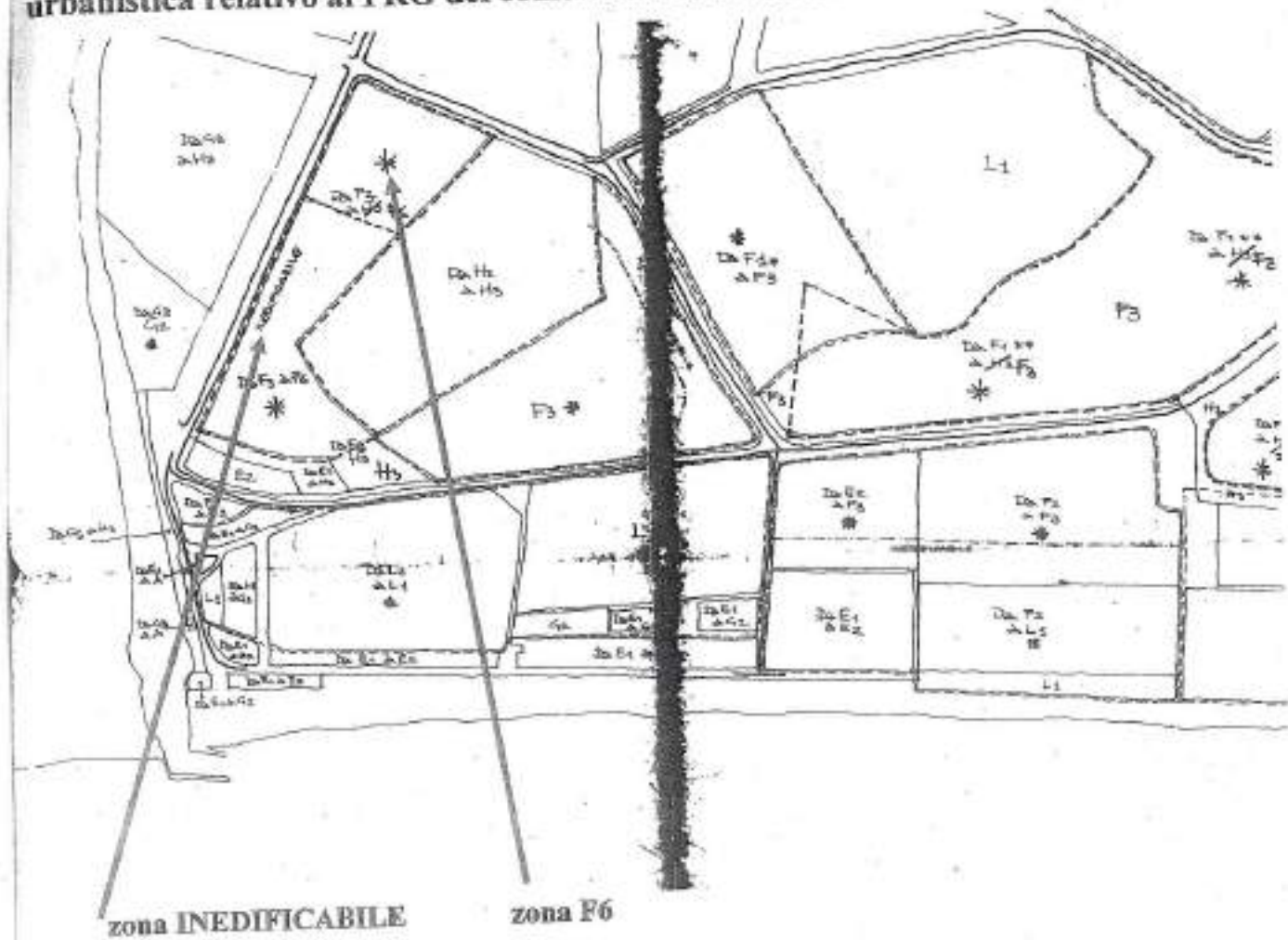
Distinti Saluti

Arch. Carla Pasqualini

Arch. Arnaldo Vicari

Montalto di Castro il 23/07/2009

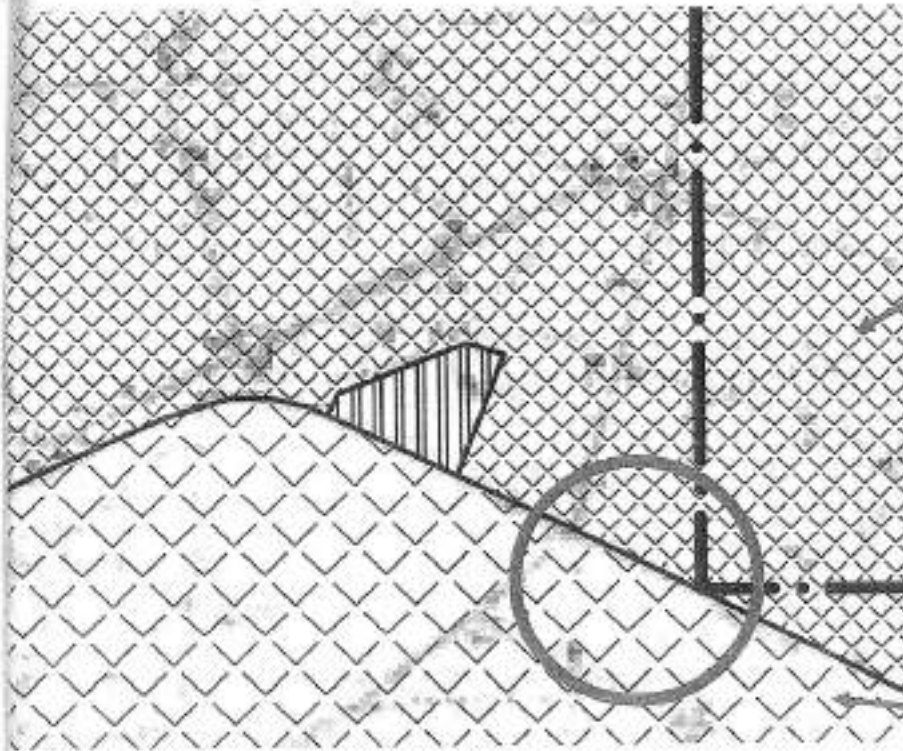
Grafico allegato al parere definitivo N°5290 del 2.10.1974 della sezione sezione urbanistica relativo al PRG del comune di Montalto di Castro



TAV 8 A2  
zona C5.1.a  
SENZA IL  
LIMITE DI ZONA  
INEDIFICABILE

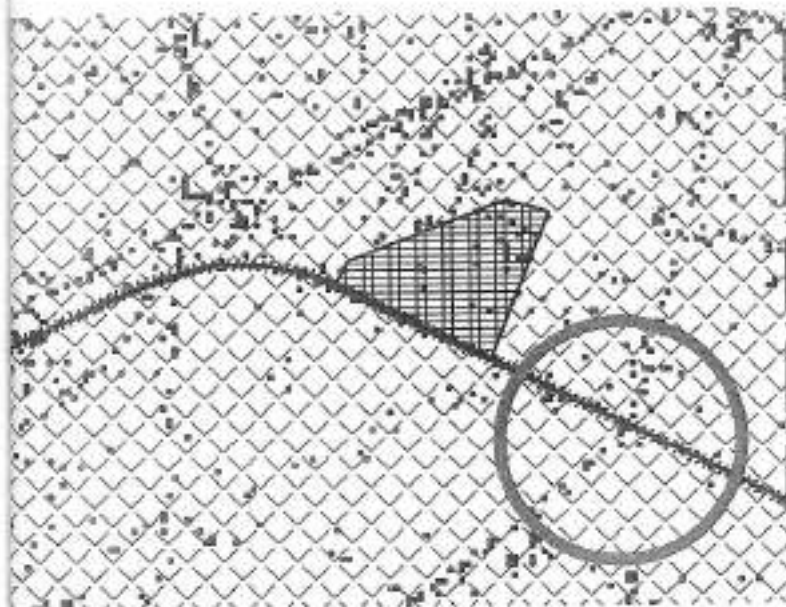






**TAV 7** Si individua una zona Agricola E2 sopra la Ferrovia

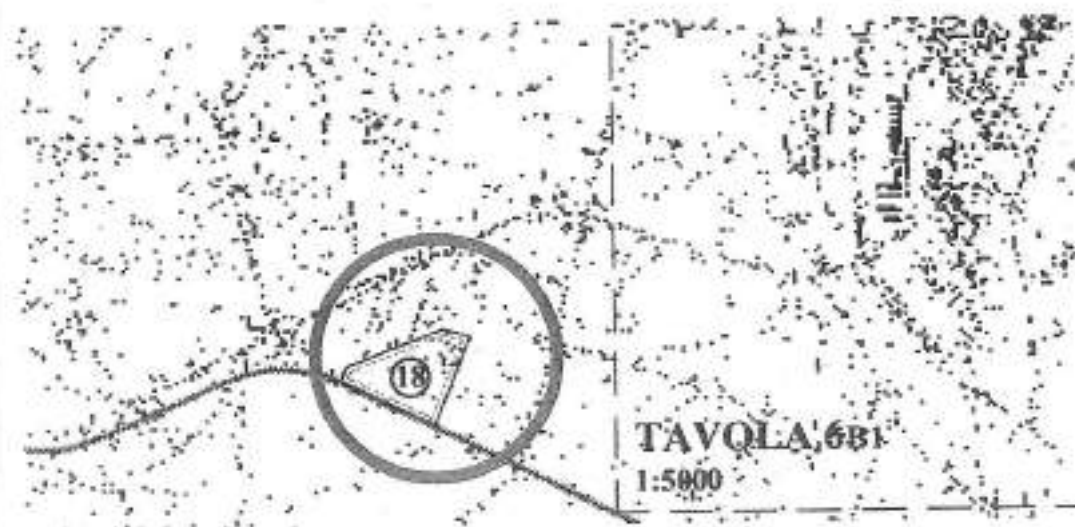
e zona Agricola E4 Sotto la ferrovia



**TAV 8 B** Si individua una zona Agricola E4 sopra la Ferrovia

**TAV C**  
1:5.000

e zona Agricola E4 Sotto la ferrovia



**TAV 6 B PRG**  
Vigente è  
riportato un  
contratto d'Area

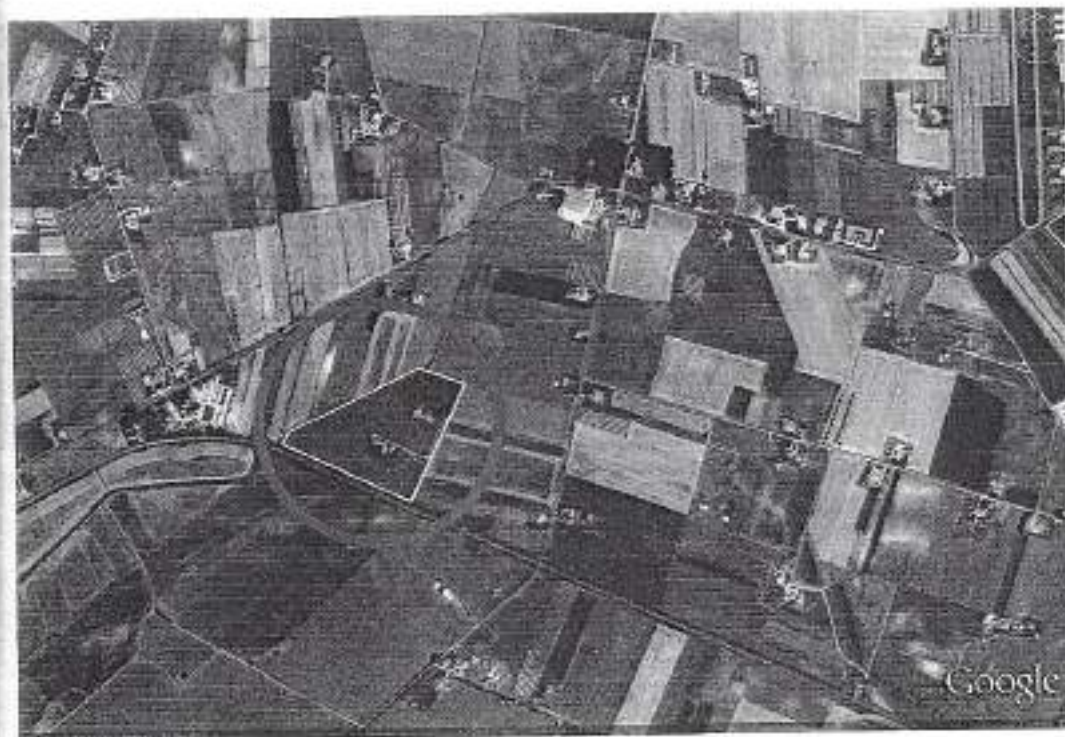
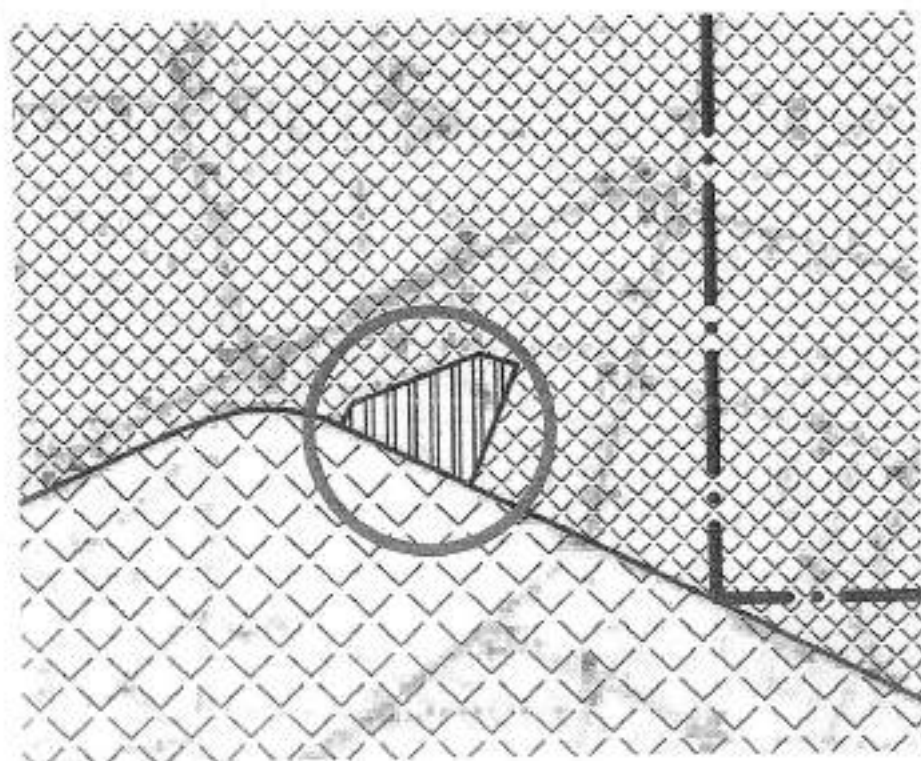
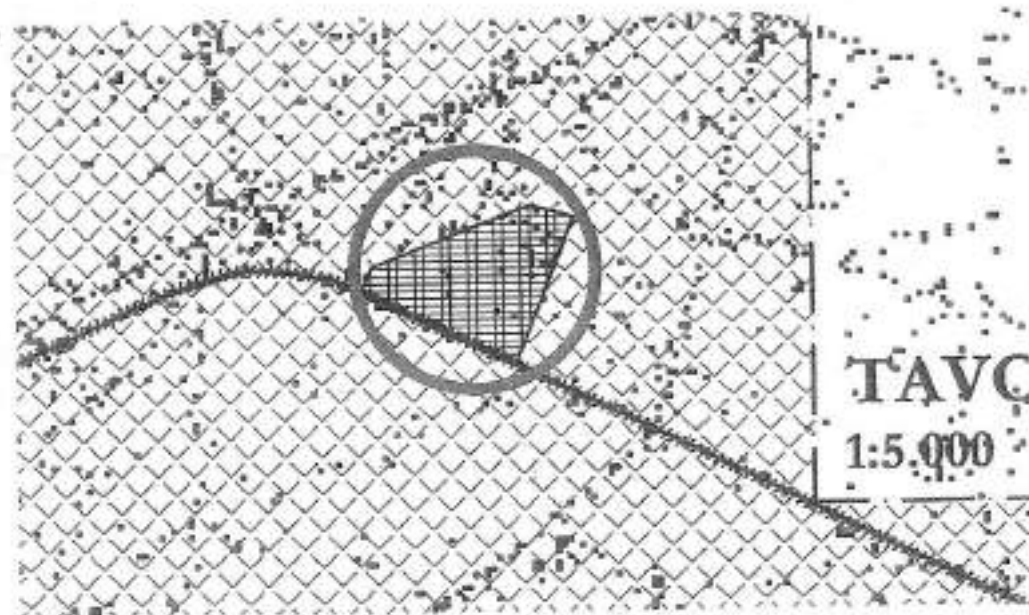


Foto aerea della  
zona interessata





**TAV 7** Si individua una zona C2 Insediamenti residenziali Turistici senza il perimetro dei contratti d'area



**TAV 8 B** Si individua una zona C5 Insediamenti residenziali Turistici senza il perimetro dei contratti d'area



TAV 6 B2 PRG Vigente

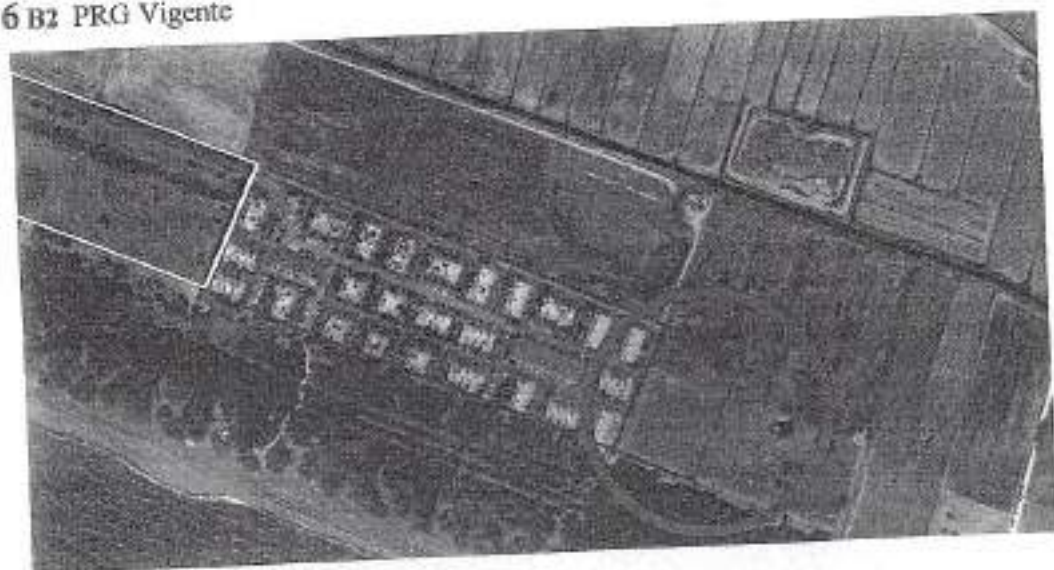
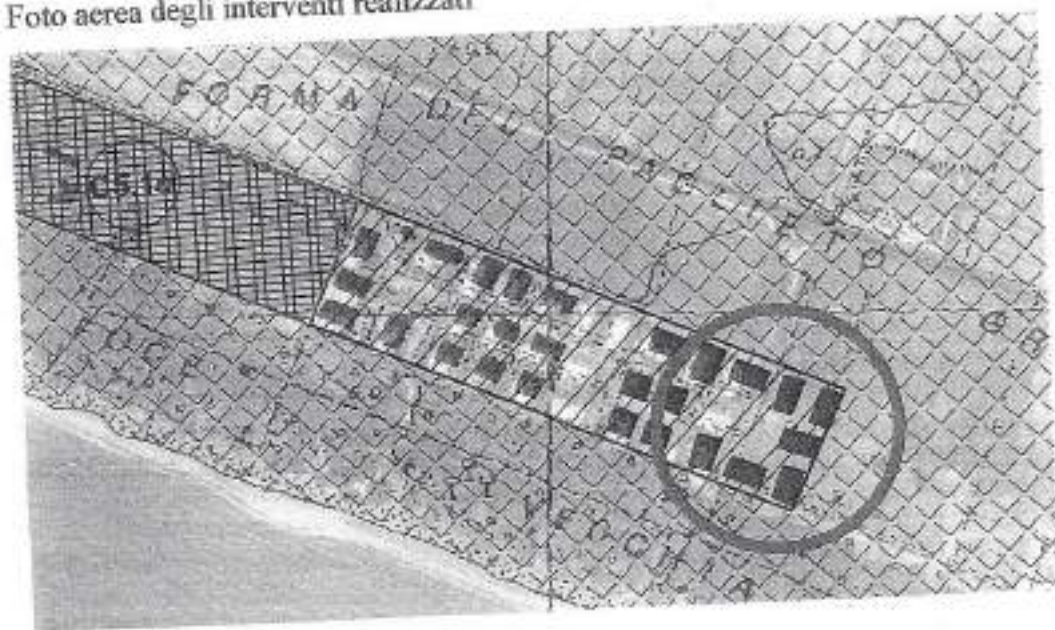


Foto aerea degli interventi realizzati



TAV 8 B2 Ampliamento della zona B4

Sono riportate in cartografia degli immobili inesistenti e in ampliamento rispetto al PRG VIGENTE



Grafico allegato al parere definitivo N°5290 del 2.10.1974 della sezione sezione urbanistica relativo al PRG del comune di Montalto di Castro

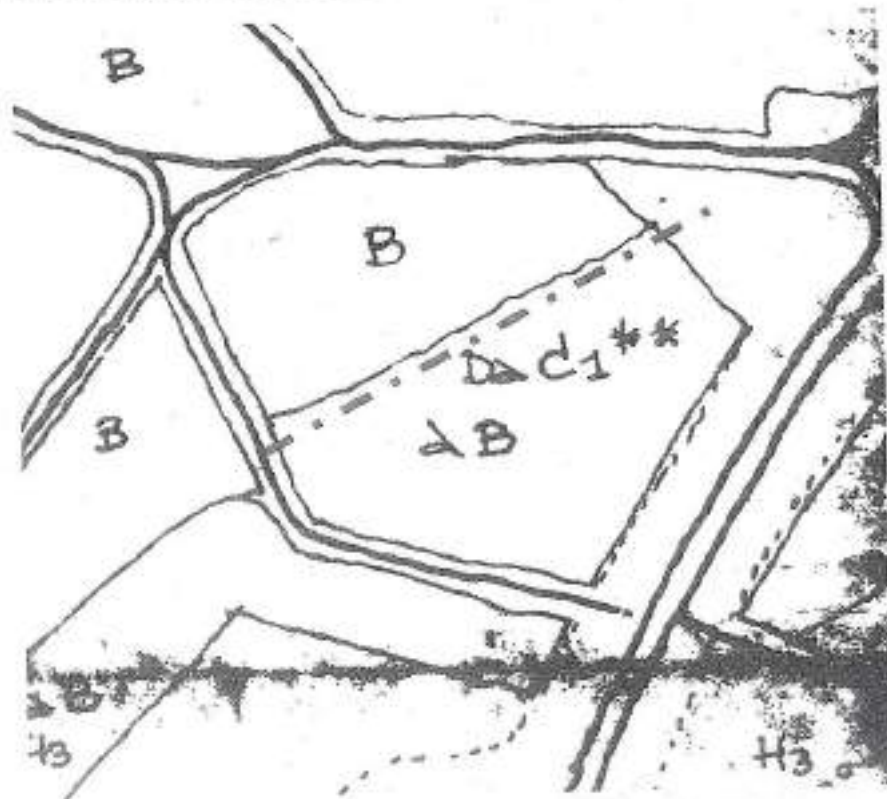
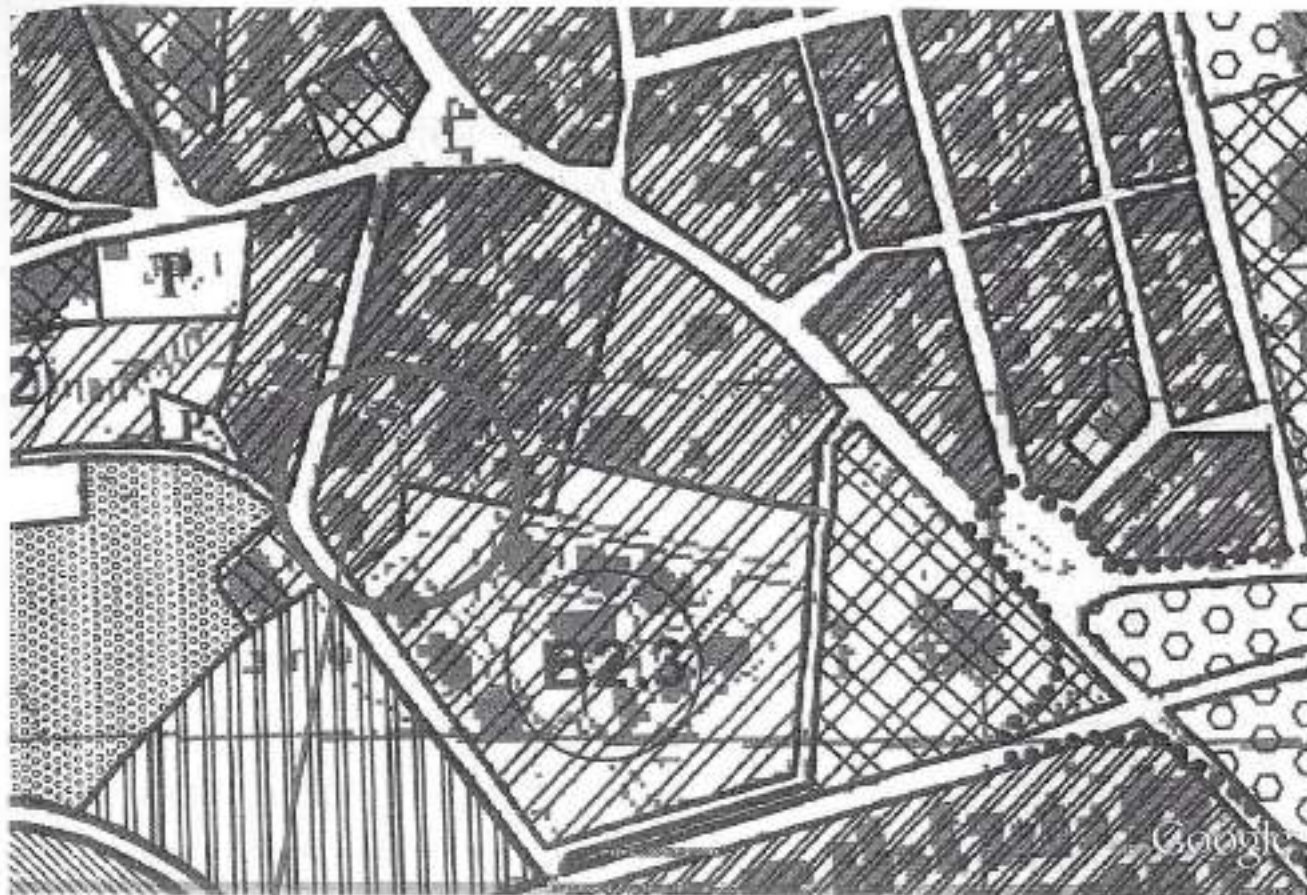


Foto aerea con individuazione della modifica della zonizzazione





TAV 8 A2

zona B1 facente parte della Lott. Le Salare ( quindi B2.3) e modificata con la Variante 2009 in B1

Norme tecniche di attuazione Variante 2009:

**B1** Tale Sottozona riguarda aree edificate senza pianificazione di dettaglio o attraverso l'uso del Programma di Fabbricazione. Essa comprende le Zone B del P.R.G. previgente. L'edificazione è consentita sulla base dei seguenti parametri tecnici:

**B2.3** Tale Sottozona riguarda aree edificate in esecuzione di strumenti urbanistici preventivi per le quali si rinvia alle rispettive N.T.A. che vengono integralmente recepite dalla presente normativa

42 (51/P)

COMUNE DI MONTALTO DI CASTRO	
PROT. N. ....	
23.07.09 n°1751#	
CATEG. ....	CLASSE .....
ARGOM. ....	DEF. ....

**Al Sindaco del Comune di  
Montalto di Castro (VT)**

**Oggetto:** Osservazioni alla Variante al P.R.G. – Revisione e Aggiornamento ; Deliberazione C.C. n° 40 del 19/05/2009: **Contratti d'Area**

I sottoscritti :

- Arch. Carla Pasqualini
- Arch. Arnaldo Vicari

nella loro qualità di liberi professionisti operanti e residenti nel Comune di Montalto di Castro, ai sensi della Legge Urbanistica 17 agosto n° 1150, presa visione della Variante al Piano Regolatore Generale – Revisione e Aggiornamento, adottata da codesto comune con Deliberazione C.C. n° 40 del 19/05/2009 e pubblicata all'Albo Pretorio del Comune dal 25/05/09

**PRESENTANO**

le proprie Osservazioni, in duplice copia.

Distinti Saluti

Arch. Carla Pasqualini

.....  
Arch. Arnaldo Vicari

Montalto di Castro il 23/07/2009



## Al Sindaco del Comune di Montalto di Castro (VT)

**Oggetto :** Osservazioni alla Variante al P.R.G. – Revisione e Aggiornamento : Deliberazione C.C. n° 40 del 19/05/2009: **Contratti d'Area**

### **Premesso che:**

- Il Comune di Montalto di Castro è dotato di P.R.G. vigente approvato con D.G.R. n° 4248 del 20/11/1974 ed è trascorso troppo tempo (35 anni) senza una adeguata ed attuale pianificazione capace di rispondere sia alle esigenze ed alle mutazioni avvenute in campo normativo e legislativo, che soprattutto nello sviluppo non sempre organico del Ns territorio;
- Dopo l'approvazione del PRG nel corpus normativo nazionale e regionale sono state introdotte numerose disposizioni in tema di tutela ambientale e paesaggistica, con un regime vincolistico complesso e sempre più mirato alla salvaguardia dell'habitat e del territorio aperto, anche a seguito dell'imposizione di numerosi vincoli sul territorio (D.M. 1977 – 1985 – 1991 – P.T.P.1998 - PTPR 2008), seguiti allo sregolato sviluppo degli anni '60-70 ed all'incontrollato abusivismo con tre condoni succeduti nel tempo;
- Purtroppo in 35 anni dall'approvazione del PRG nell'ambito della pianificazione e del governo del Ns territorio si è operato esclusivamente per varianti puntuali per zone puntiformi (Opere Pubbliche - P.P.), ovvero aderendo a leggi speciali o di settore (Giubileo-Mondiali – Contratti d'Area etc.) la cui preoccupazione finale non è certo stata quella di pianificare e rispondere alle esigenze della collettività, comportando il più delle volte carenze in campo di servizi, infrastrutture, viabilità, parcheggi, congestionamento nell'uso delle risorse essenziali (aria – acqua – suolo - ecosistemi della flora e della fauna) senza una vera e propria pianificazione organica mirata ad uno sviluppo controllato, soddisfacendo solamente alcune esigenze transitorie e tralasciando le vere problematiche di natura urbanistica preventiva;
- In tale contesto i Contratti d'Area, proposti come interventi derivanti da leggi speciali (L. n° 488/92 - L. n° 662/96) in virtù della loro eccezionalità e conseguente azione derogatoria a qualsiasi strumento di pianificazione urbanistica, come il Condono, il Giubileo, il Piano Casa e le leggi speciali in genere, con l'obiettivo di accelerare lo sviluppo ed il rilancio occupazionale nelle aree di crisi (Montalto e Tarquinia), secondo le finalità della legge speciale, hanno maturato la necessità di realizzare, su proposte di privati imprenditori, una serie di insediamenti produttivi sparsi a coriandolo sul territorio aperto per il rilancio nei settori dell'industria e del turismo.
- Ma le condizioni non sono libere e sono fissate dalla legge, con l'intervento coordinato e molteplice di forze politiche ed istituzionali (Governo- Regione Lazio- Ministero Attività Produttive – Ministero Economia e Finanze – Comuni - etc.), finanziamenti pubblici per l'adesione alla iniziativa, **con finalità, obiettivi, criteri prefissati, tempi strettamente stabiliti, condizioni inderogabili per la partecipazione, pena la decadenza dei progetti e la revoca delle agevolazioni e dei finanziamenti.**
- Definiti i criteri per la presentazione dei progetti (Regione Lazio), l'accertamento dei requisiti e delle risorse, nonché la procedura per la variazione della destinazione urbanistica dell'area (mediante Conferenza dei Servizi – Accordo di Programma) si è avviato l'iter per l'approvazione di tali iniziative;



- Dopo il preventivo esame delle parti sociali, i criteri per la variante urbanistica, stabiliti in sede di pre-conferenza, è stata sancita la necessità dell'inserimento della proposta nel tessuto urbano senza sconvolgimenti, senza provocare carico urbanistico sul territorio, **escludendo tassativamente la destinazione residenziale** (secondo case), intendendo la destinazione turistica ricettiva ammessa nell'accezione più stretta del termine cioè l'albergo, il residence unitario, il campeggio, stabilito il requisito essenziale nel ritorno occupazionale permanente e non temporaneo, cioè per la sola realizzazione degli interventi.
- **I C.A. decadono automaticamente qualora non vengono rispettate le condizioni tassative** per essi stabilite ovvero i tempi fissati per la loro realizzazione.
- A prescindere dalla regolarità o meno dell'iter seguito per la loro approvazione, che ha visto pareri negativi alternati ad improvvisi pareri favorevoli, con pareri negativi o assenza di Enti istituzionali, non debitamente considerati, e non ultimo il mancato esame delle osservazioni puntuali ai C.A. in sede di Conferenza presentate dagli scriventi (obbligo di esame), a prescindere anche dalla mancanza degli atti finali, dei provvedimenti concessori e delle Convenzioni per la realizzazione degli interventi approvati, **i C.A. non attualmente eseguiti** (quasi tutti e sicuramente quelli a carattere residenziale) **sono decaduti**, non hanno più alcuna validità urbanistica e non possono più incidere sul territorio se non in senso dequalificante ed altamente lesivo, comportando un "carico di nuove previsioni" tali da incidere sostanzialmente sull'assetto territoriale interessato, stravolgendone le caratteristiche e gravando in generale in termini di servizi e risorse nonché di standards urbanistici.

Siamo in "Maremma" e corre l'obbligo per tutti noi di mantenere il ns territorio esulando da troppo facili fini speculativi avendo il coraggio di scegliere *"l'Ambiente ed il Paesaggio"* quali risorse economiche per uno sviluppo sostenibile e per la salvaguardia dei valori della Ns terra, insegnamento ben dimostrato vincente dalla vicina ed esemplare Toscana.

Preso visione della variante con particolare riferimento a quanto da essa recepito e proposto in merito ai c.d. "Contratti d'Area"

### FANNO OSSERVARE QUANTO SEGUE

Al tempo dell'approvazione dei C.A. (A. 2004) molti dibattimenti sono stati fatti in merito, con gravi critiche nei confronti di un'operazione che nella sua eccezionalità, data la sua rilevanza (n° 11 C.A. adottati) avrebbe sconvolto un territorio piuttosto che rilanciarne l'occupazione, atteso che a fronte di 11 C.A. solo pochi (quelli poi realizzati) erano vere attività produttive con un indotto occupazionale di tipo permanente, mentre gli altri (quelli di fatto non realizzati) si riconducevano visibilmente e tipologicamente, dalla visione attenta dei progetti, a villaggi destinati a seconde case, di cui il territorio è pieno, con il risultato di non rispondere all'occupazione, ma di aggravare il territorio con consumo di suolo e di risorse, compromettendo irrimediabilmente sia il mercato immobiliare che l'ambiente diffuso ed il turismo di qualità.

L'argomento è stato anche oggetto di numerosi articoli sui giornali in cui alle perplessità avanzate sulla destinazione residenziale per seconde case il Sindaco sulle testate locali, smentendo le affermazioni di associazioni ambientaliste, ha più volte rassicurato la cittadinanza sulla correttezza delle operazioni e garantendo la realizzazione sicura di "strutture ricettive ed alberghi e non seconde case, di cui non abbiamo bisogno".

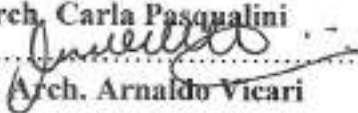
Tale affermazione è coerente con la norma che garantisce "l'esclusione automatica degli interventi che hanno prevalente finalità di tipo residenziale, estranei all'obiettivo del C.A. in quanto non annoverabili in progetti integrati di tipo produttivo caratterizzati da specifici obiettivi di promozione allo sviluppo locale".

## E CHIEDONO

1. La eliminazione dei contratti d'area non realizzati dalla previsione della variante in quanto decaduti e incompatibili con la destinazione residenziale ivi prevista.

Distinti Saluti

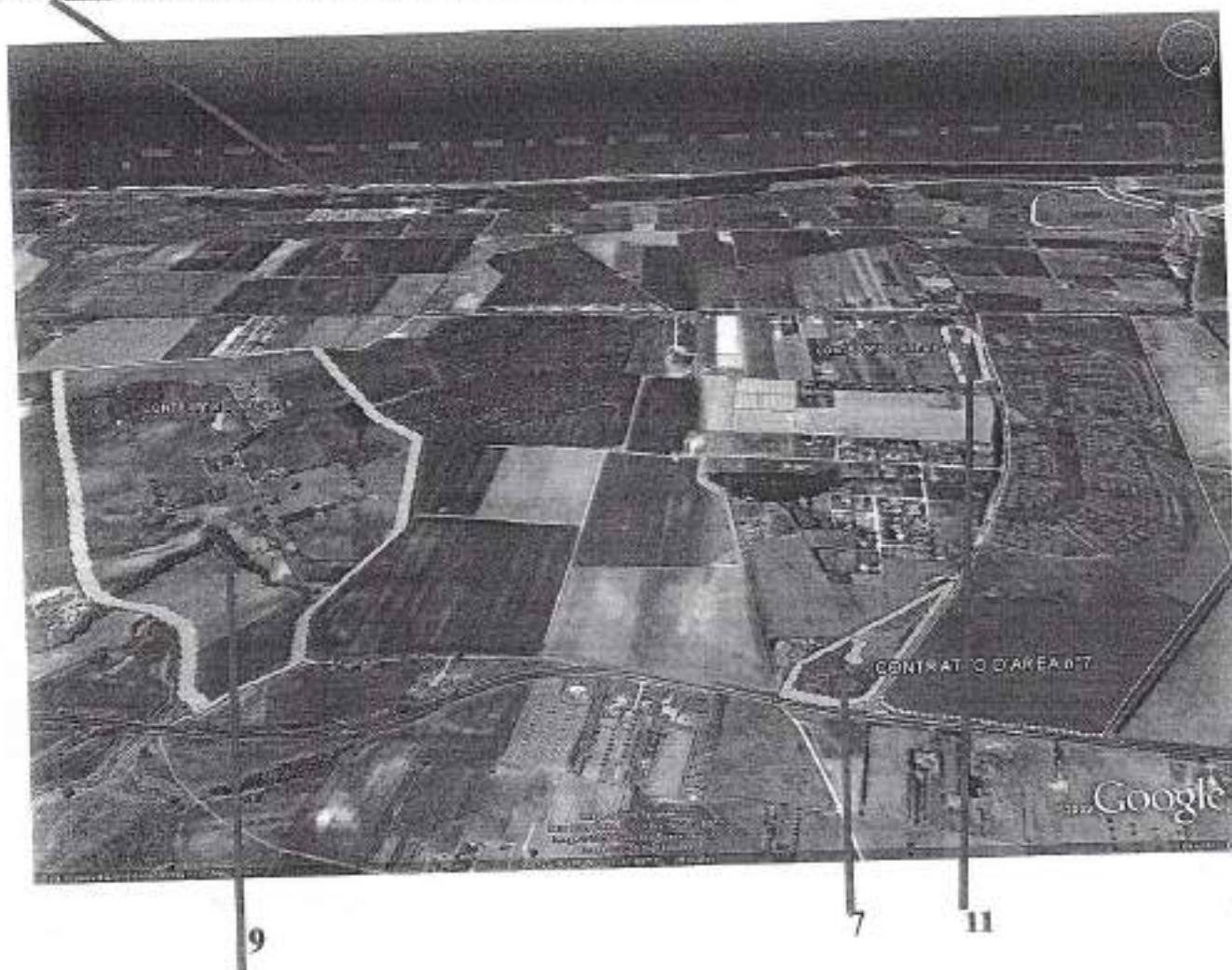
Arch. Carla Pasqualini

  
Arch. Arnaldo Vicari

Montalto di Castro il 23/07/2009

Foto aerea della zona interessata da alcuni contratti d'area localizzati lungo la strada di accesso al mare località Morelle sito SIC

Area IT6010027 SIC Litorale tra Tarquinia e Montalto di Castro della superficie di 200 Ha



#### Contratto d'Area 9

Soc. Saci Srl - Realizzazione di Villaggio Turistico Alberghiero Con Campo da Golf Loc  
Mandrione

Superficie terreno	mq	644.714,00
Cubatura di progetto	mc	90.000,00

#### Contratto d'Area 7

Soc. Stefanelli Danilo Srl - Struttura Turistico Ricettiva - Loc. La Rimedia

Superficie terreno	mq	27.415,00
Cubatura di progetto	mc	2.490,00

#### Contratto d'Area 11

Sig. ra Giovannoni Piera - Complesso Residenziale Ricettivo - Loc. La Valeria

Superficie terreno	mq	26.000,00
Cubatura di progetto	mc	13.075,00



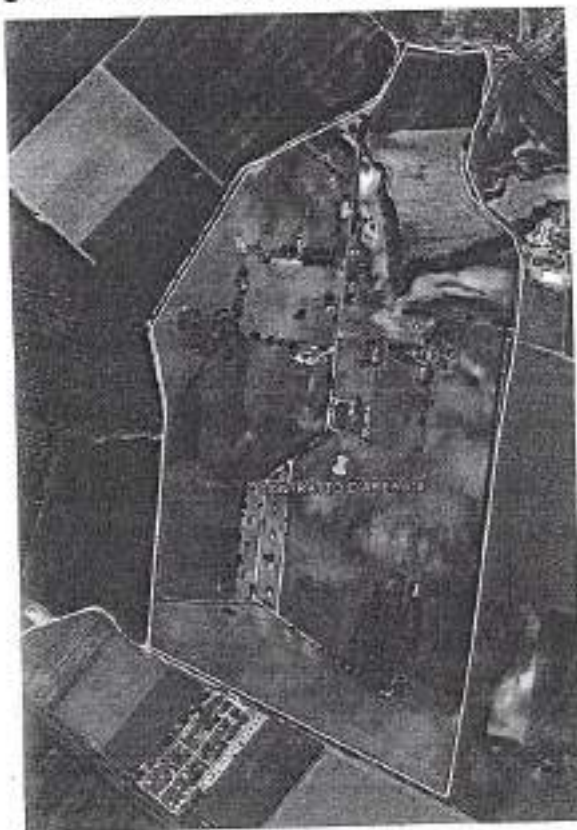
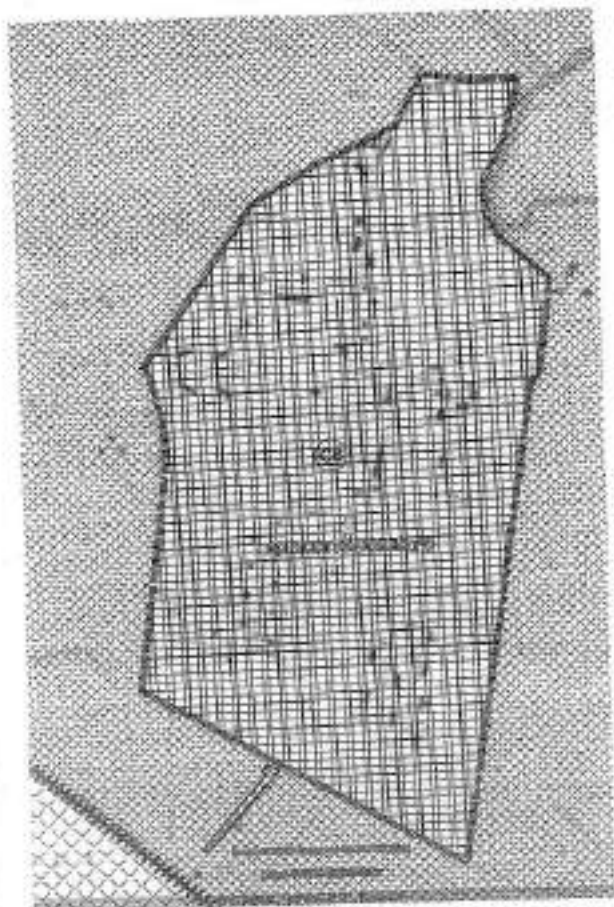
**SOTTOZONA C6**

Tale Sottozona è destinata alla realizzazione di edilizia a carattere turistico stagionale. Per essa si rinvia alle N.T.A. dei rispettivi Piani di Lottizzazione e dei Contratti d'Area approvati

**Contratto d'Area 9**

**SOTTOZONA C6**

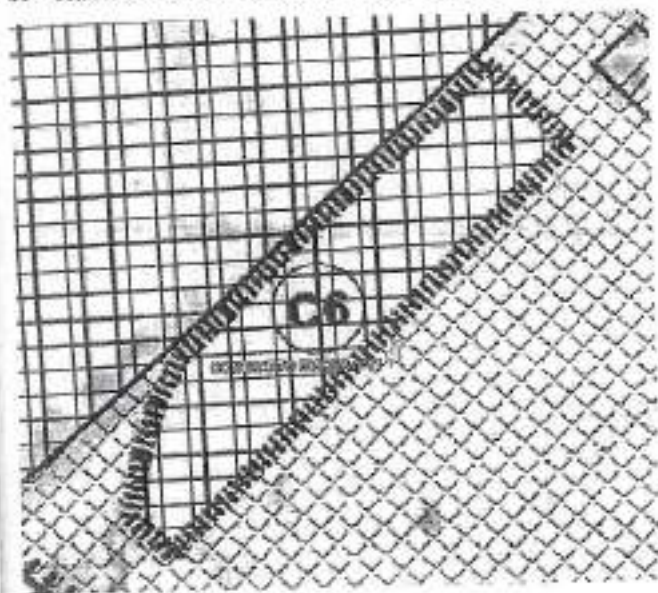
(Nel PRG Vigente = Zona N-Stabilimenti Capannoni)



**Contratto d'Area 7**

**SOTTOZONA C6**

(Nel PRG Vigente = Zona Agricola)



**Contratto d'Area 11**

**SOTTOZONA C6**

(Nel PRG Vigente = Zona Agricola)



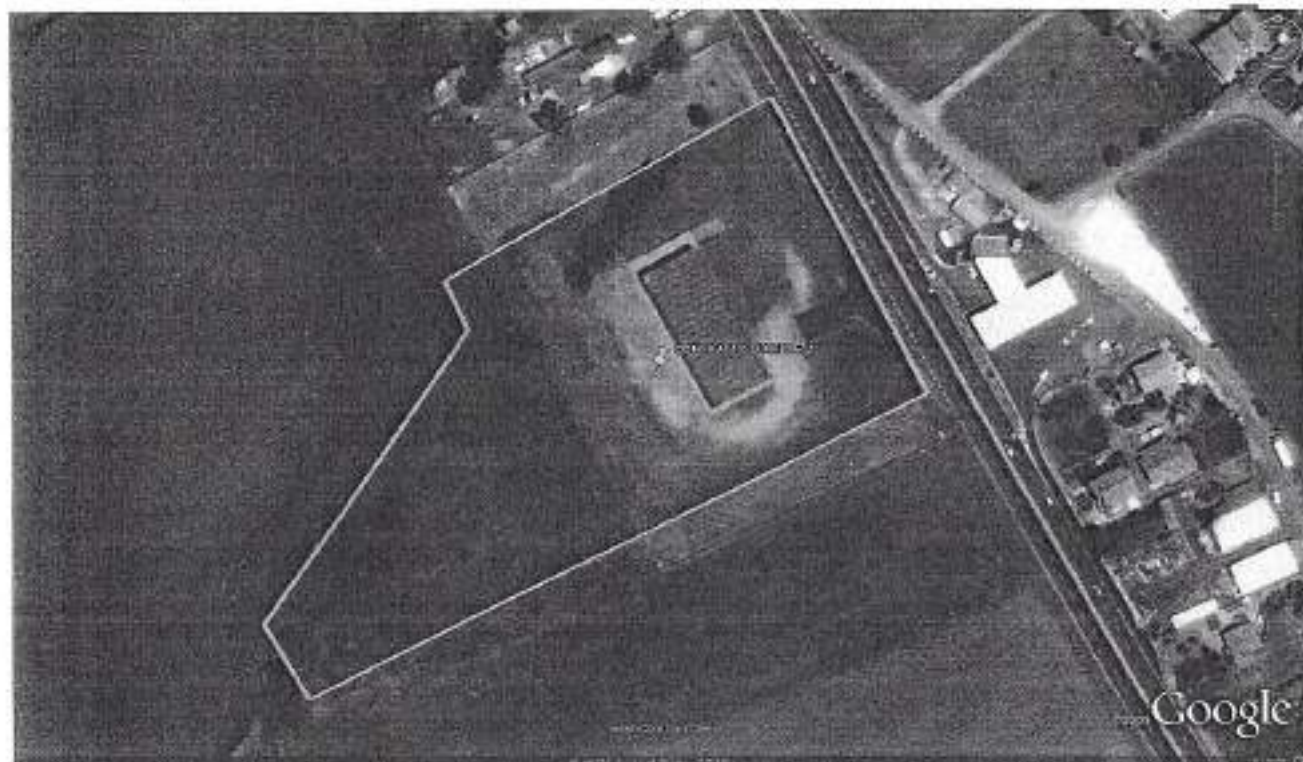


Foto aerea della zona interessata il contratto d'area presentato per questa zona aveva una diversa superficie



### TAV 8 B

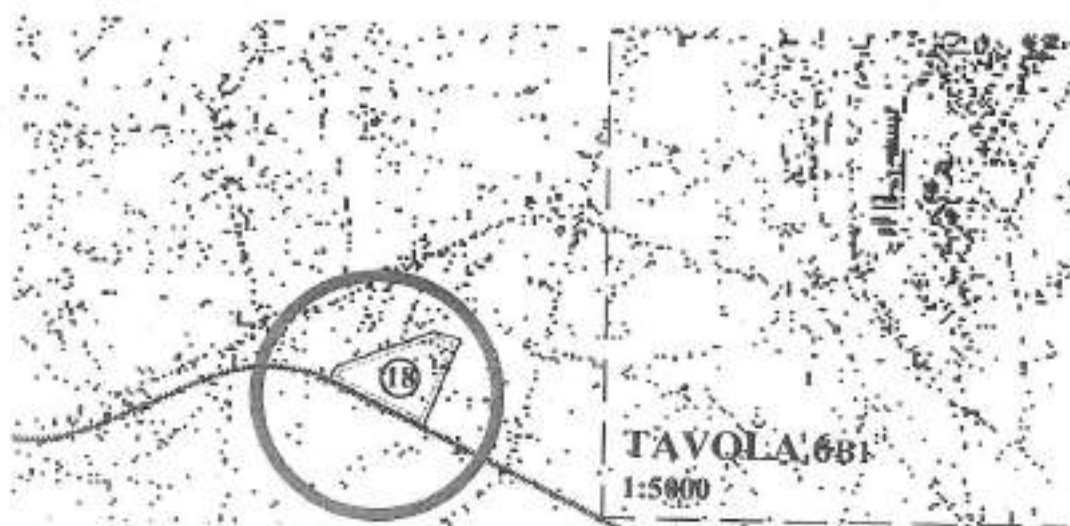
La variante Individua una zona D5 sottoposta a contratto d'area



**PERIMETRO DEL CONTRATTO D'AREA PRESENTATO è DIVERSO DA QUELLO PROPOSTO IN VARIANTE** che era di mq 12.736,60

Capannone posto ai bordi dell' Aurella in prossimità dell'ingresso di Montalto di Castro; si configura come spazio esposizione e vendita mobili con locali interrati per la produzione

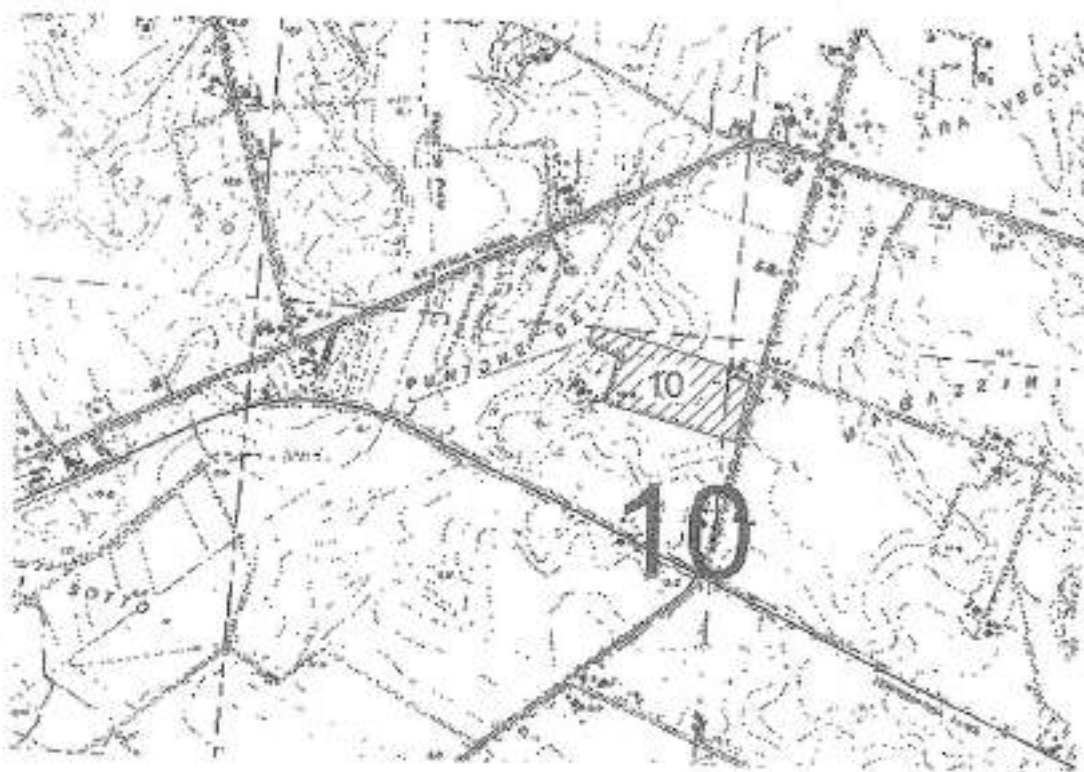




**TAV 6B**  
riportato un  
contratto d'Area  
n° 18

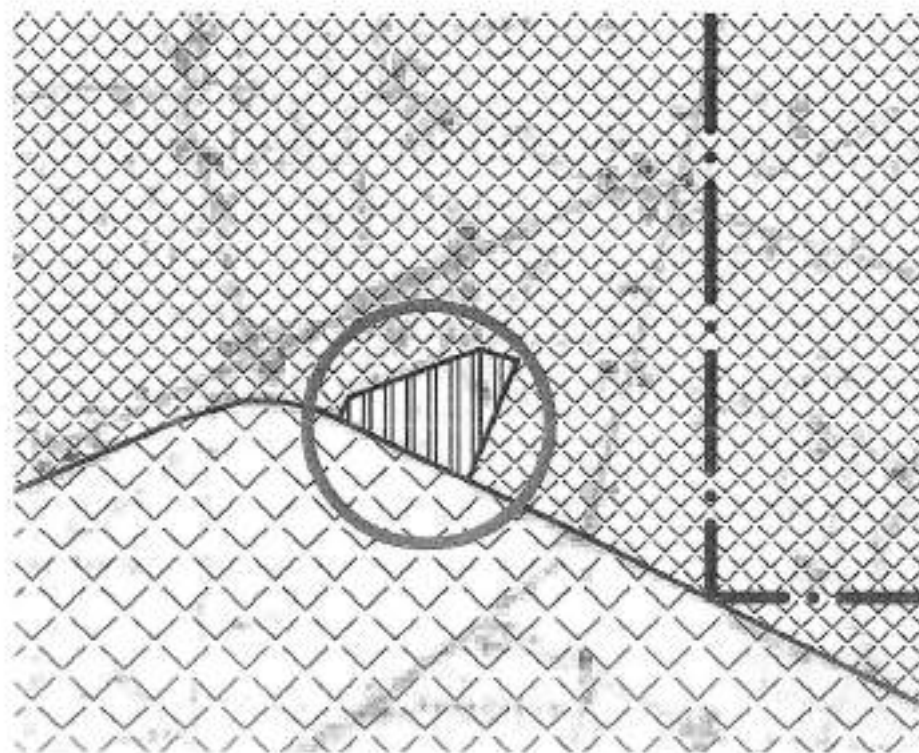
In zona adiacente a questa era stato presentato un contratto d'area che fu bocciato dalla conferenza di servizi.

E' a ridosso di zona vincolata in prossimità di area di interesse Archeologico

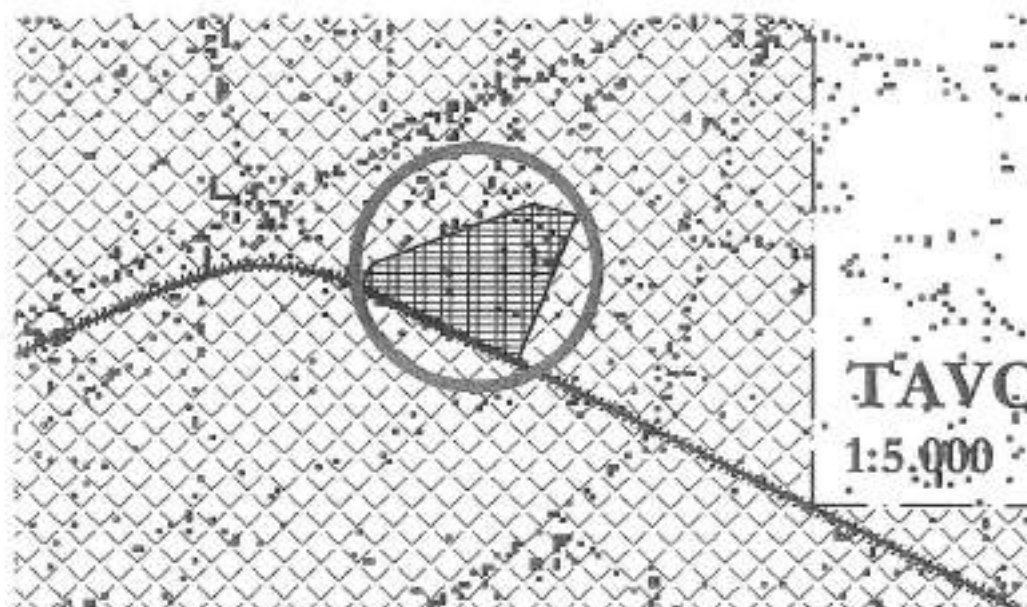


Contratto d'Area presentato e respinto dalla Conferenza di servizi

Nelle TAV 7 e TAV 8B non si rappresenta più il contratto d'area ma compaiono solo indicazioni in merito a destinazioni urbanistiche peraltro non uguali

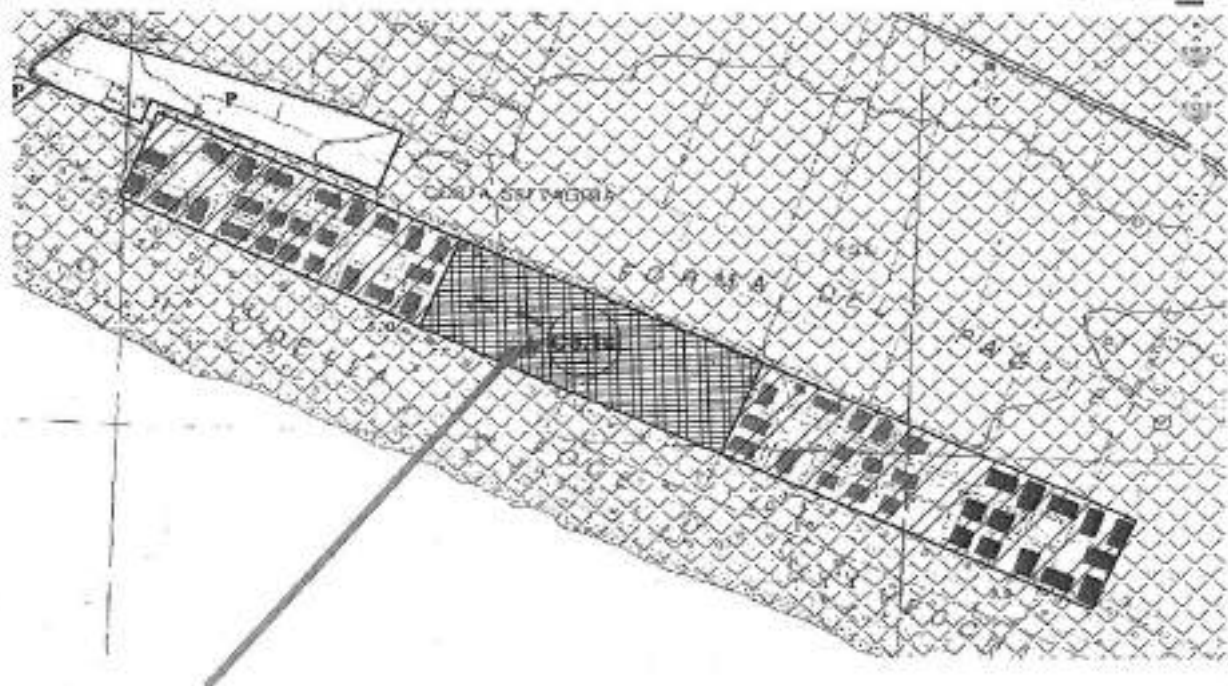


**TAV 7** Si individua una zona C2 Insediamenti residenziali Turistici senza il perimetro dei contratti d'area



**TAV 8B** Si individua una zona C5 Insediamenti residenziali Turistici senza il perimetro dei contratti d'area





Su questa area era già stato presentato un progetto di Contratto d'area :

**Soc. Park Hause Srl - Realizzazione di Complesso Turistico - Loc. Costa Selvaggia**

**Che fu respinto in sede di conferenza di servizi-**

**Ora con questa variante si ripropone come :**

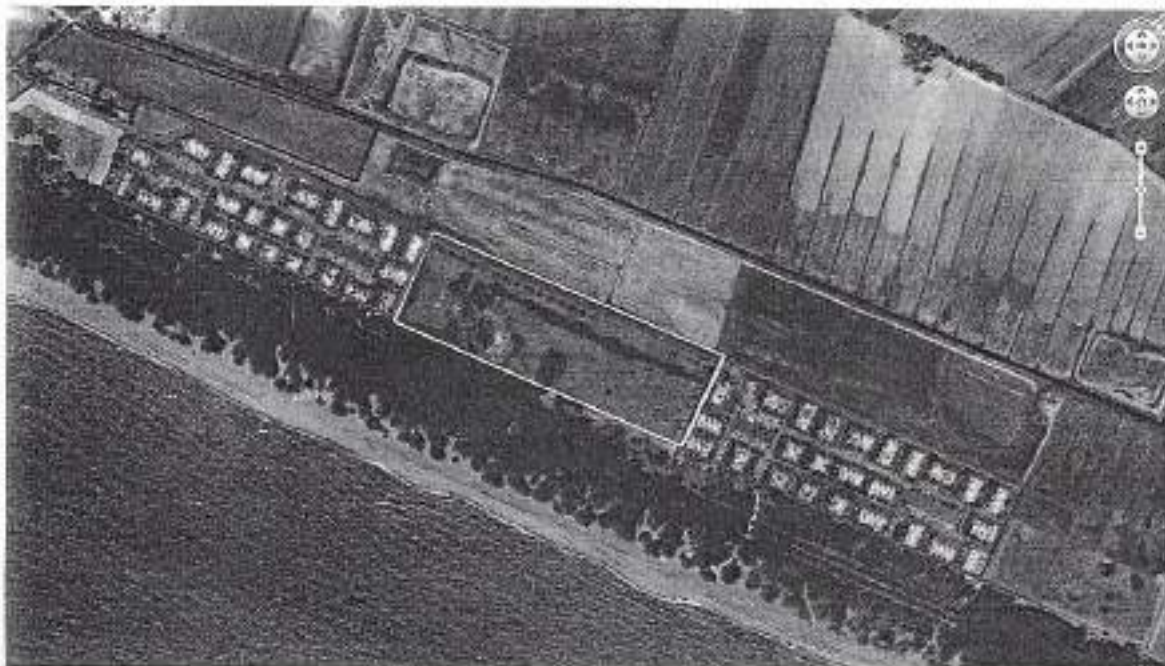
**SOTTOZONA C5.1**

In tale Zona, da destinare ad insediamenti residenziali turistici, si applica la normativa prevista dalla art. 8 della L.R. n. 72/1975.

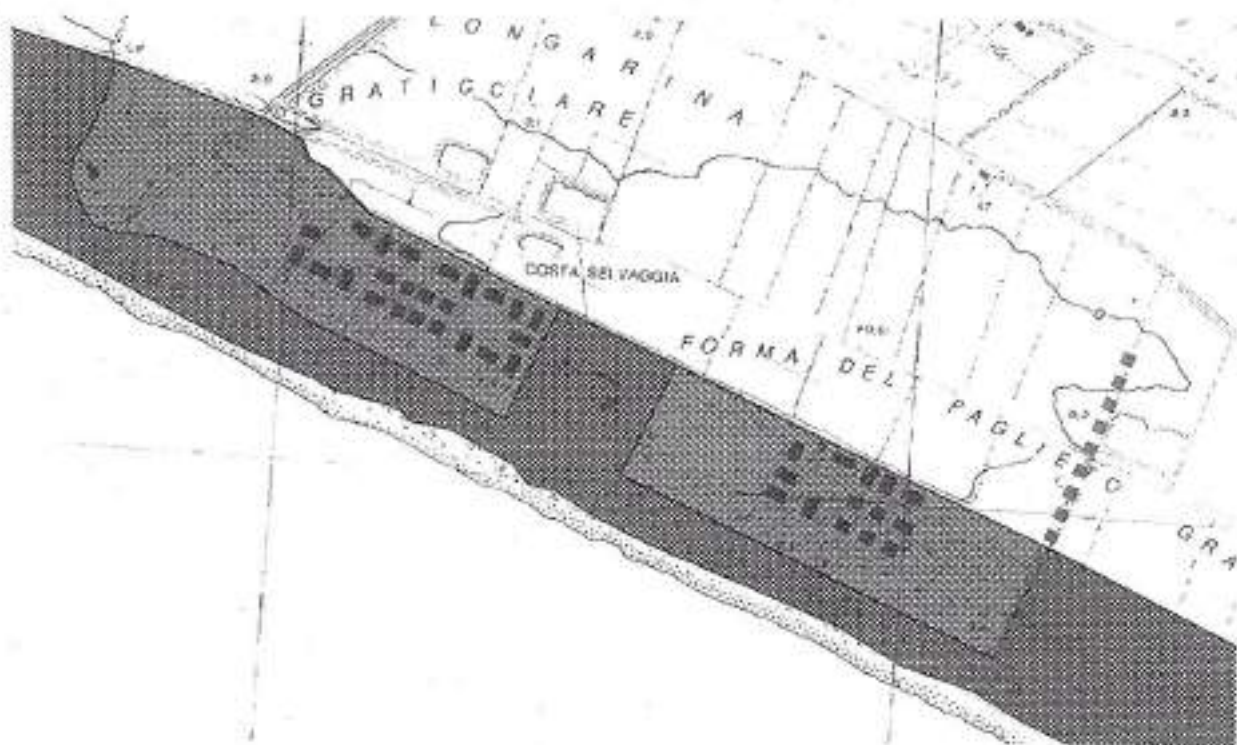
Con tale classificazione vengono individuati e perimetrati tre distinti comprensori indicati con le sigle C5/1a, C5/1b e C5/1c, e debbono essere rispettati, oltre a quanto già prescritto dalla sopra citata legge regionale, i seguenti parametri:

- H max: ml 7,50;
- DC: ml 5,00;
- DS: ml 5,00;
- DST: ml 30,00.
- Lotto minimo di intervento (SMI): mq 800

**NEL PRG Vigente = Zona L1 Vincolato per protezione Paesistica**

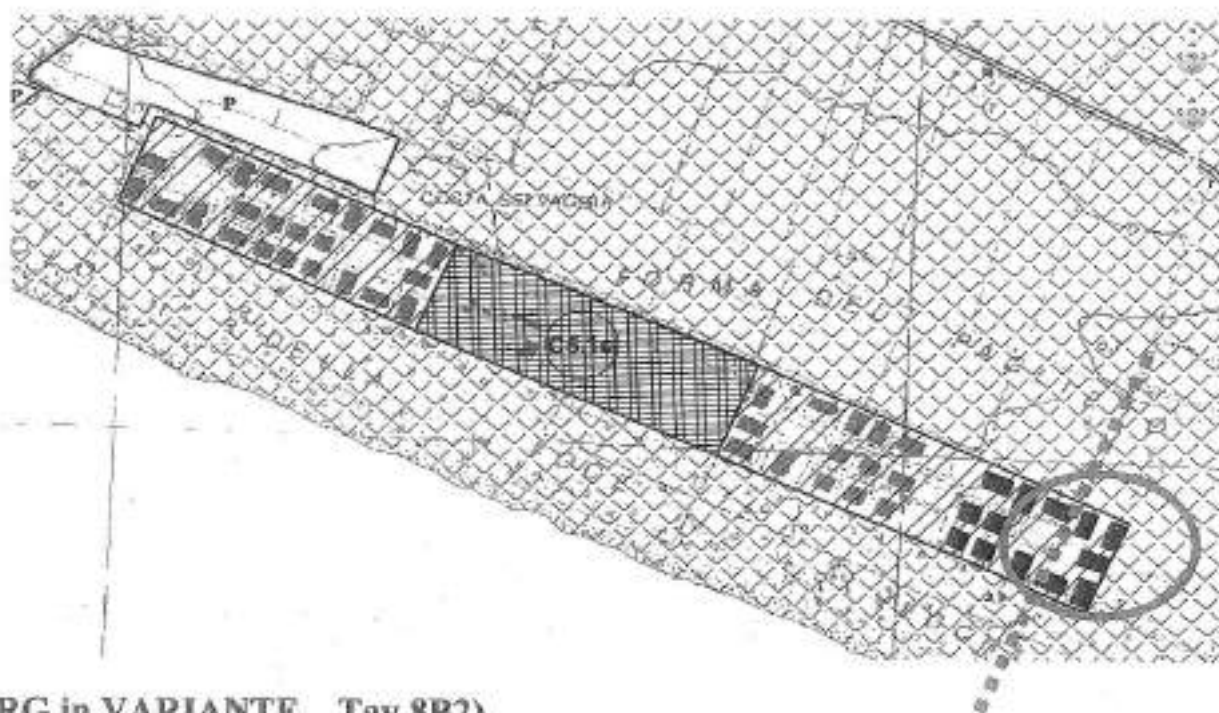






**PRG vigente (rappresentato sulla Tav5B)**

**Il Perimetro di questa zona è modificato in ampliamento rispetto a quello rappresentato nel PRG vigente sulla Tav5B**



**PRG in VARIANTE Tav 8B2)**

COMUNE DI MONTALTO DI CASTRO	
PROF. A. ....	
23.07.09 #17520	
CATEG. ....	CLASSE .....
ARGOM. ....	UFF. ....

LA3 (S/P)

**Al Sindaco del Comune di  
Montalto di Castro (VT)**

**Oggetto :** Osservazioni alla Variante al P.R.G. – Revisione e Aggiornamento : Deliberazione C.C. n° 40 del 19/05/2009: **zona Marina di Montalto .**

I sottoscritti :

- Sergio Caci,
- Marco Fedele

nella loro qualità di consiglieri indipendenti eletti e rappresentanti dei cittadini di Montalto, ai sensi della Legge Urbanistica 17 agosto n° 1150, presa visione della Variante al Piano Regolatore Generale – Revisione e Aggiornamento, adottata da codesto comune con Deliberazione C.C. n° 40 del 19/05/2009 e pubblicata all'Albo Pretorio del Comune dal 25/05/09

**PRESENTANO**

le proprie osservazioni, in duplice copia, per gli adempimenti di legge.

Distinti Saluti

**Caci Sergio**

.....  
**Marco Fedele**  
.....

Montalto di Castro il 23/07/2009

## Al Sindaco del Comune di Montalto di Castro (VT)

**Oggetto :** Osservazioni alla Variante al P.R.G. – Revisione e Aggiornamento : Deliberazione C.C. n° 40 del 19/05/2009.: **zona Marina di Montalto .**

### **Premesso che:**

- Il Comune di Montalto di Castro è dotato di P.R.G. vigente approvato con D.G.R. n° 4248 del 20/11/74 ed è trascorso troppo tempo (35 anni) senza una adeguata ed attuale pianificazione capace di rispondere sia alle esigenze ed alle mutazioni avvenute in campo normativo e legislativo, che soprattutto nello sviluppo non sempre organico del Ns territorio;
- Con D.M. del 19/01/1977 ed ancor prima delle specifiche norme di salvaguardia, tutto il territorio costiero, compreso tra la ferrovia ed il mare è stato sottoposto a tutela paesaggistica per le sue proprie caratteristiche di pregio ambientale degni di essere salvaguardate;
- Lo stesso PRG del '74, anticipando i tempi e le esigenze di tutela, nel dispositivo di approvazione ha seguito il criterio di *"evitare la disseminazione quasi continua di zone edificabili intervallando zone libere (parchi pubblici e zone agricole) a zone edificabili o edificate"*;
- Dopo l'approvazione del PRG a rafforzare ulteriormente l'intendimento legislativo e l'esigenza di tutela del territorio sono intervenute specifiche leggi regionali di salvaguardia (L.R. n° 30 – 52/76) ed infine la L.R. n° 49/84 che ha esteso la tutela diffusa su una ampia fascia costiera, meritevole di tutela paesistica, archeologica, ecologica ed ambientale, con un vincolo di non trasformabilità delle aree interessate, declassando anche aree interessate ad insediamenti turistici, in quanto ritenute meritevoli di interesse paesistico;
- Prima il P.T.P. vigente, approvato con L.R. n° 24/98, e poi il P.T.P.R. adottato e pubblicato il 14/02/08, con l'obiettivo di valorizzare le risorse di questo nostro bellissimo ma troppo compromesso territorio, hanno programmato una pianificazione basata sul criterio del *"minor consumo del territorio e comunque tale da non diminuire il pregio paesaggistico di ciascun ambito, con particolare attenzione alla salvaguardia dei siti comunitari e delle aree agricole"*;
- Il P.T.P.G. (Piano Territoriale Provinciale) pubblicato sul B.U.R.L. in data 7/3/2008 nella carta della trasformabilità (Tav.6.1.1) prevede una *"limitazione tipologica e/o dell'indice di edificabilità fondiario agli strumenti urbanistici"*, coerentemente con gli indirizzi della pianificazione regionale;

Tenendo conto di tale delicata realtà, che costituisce comunque una risorsa essenziale del Ns patrimonio, è indispensabile che la pianificazione non vada a compromettere quelli che sono i valori intrinseci che costituiscono la peculiarità su cui si basano il turismo e l'economia della terra di Maremma cui apparteniamo, e che per questo è ricercata .

La attenta lettura della variante al P.R.G. per la zona della Marina evidenzia invece una forte e massiccia previsione di rilevanti pesi insediativi tali da compromettere l'organica utilizzazione del territorio e la salvaguardia delle caratteristiche ambientali e paesistiche dei luoghi, altresì in contrasto con le previsioni ed i criteri fissati dagli strumenti sovraordinati (P.T.P.R. e P.T.P.G.) .

Le previsioni insediative residenziali fanno da padrone nella pianificazione della Marina a danno di servizi ed infrastrutture, di cui si evidenzia la carenza in termini razionali e funzionali (per



esempio parcheggi realmente utilizzabili), e sono di quantità tali (centinaia di ettari di nuove previsioni) da compromettere in modo irreversibile le caratteristiche ambientali e del paesaggio anche laddove ancora pressoché integro, ciò ingiustificato per le reali necessità dello sviluppo turistico locale, ed a supporto di soli fini speculativi che non interessano i cittadini di Montalto.

I cittadini di Montalto ed i turisti che frequentano la zona sono abituati a percepire lentamente e gradatamente l'abitato della Marina, percorrendo la strada provinciale nel tratto dopo il ponte della ferrovia, ed apprezzando i caratteri della Maremma che in prossimità dell'abitato, con campi coltivati e declivi naturali di fondo valle senza soluzione di continuità, fanno apprezzare il territorio prima di entrare nel costruito, che comunque manifesta una sua precisa identità ed un preciso disegno prestabilito, intervallato da verde, servizi diffusi e zone libere.

La nuova variante definisce un agglomerato urbano di enorme dimensioni che ha come porta di ingresso il ponte della ferrovia e si estende senza soluzione di continuità fino al mare, come una città espansa a macchia d'olio non tenendo conto delle caratteristiche del Ns territorio.

Andando nel dettaglio nell'esame della zona della Marina

### FANNO OSSERVARE QUANTO SEGUE

- a) **Tutta la zona sotto la ferrovia sia a Dx che a Sx** sono interessate da forti ampliamenti rispetto ai precedenti strumenti (variante del '97 zona C4 x 20 Ha ca) andando ad inglobare parti di territorio agricolo che costituiva un filtro all'edificato ovvero indicava fasce inedificabili previste per salvaguardare le visuali. Adesso sono per la loro intera estensione destinate a zone C51b -1a (prima servizi F6) x insediamenti turistici ai sensi della L.R. n° 72/75, di cui si fa un uso eccessivo, ed in parte a F2 (servizi generali privati anche commerciali con If= 2mc/mq con intervento diretto) o G2 (verde privato in cui è prevista comunque l'edificazione con chioschi attrezzature etc con intervento diretto e senza garanzia di controllo su servizi ed infrastrutture a servizio della collettività);
- b) **Le zone B5d - e**, sono state perimetrate come soggette ad ambiti di recupero ai sensi art. 27-28 L. n° 457/78, in maniera non pertinente in quanto si riconducono a lottizzazioni previste nel PdF del '71 attuate per intero secondo le previsioni dei PdL "La Collina" e "La Macchia". Non si comprende come possa prevedersi il reperimento di servizi in tali aree ove il frazionamento fondiario è attuato completamente con interessi di singole proprietà private.
- c) **La zona B6.2** prossima al litorale è relativa ad una zona E2 del PRG vigente completamente attuata e satura e pertanto non si comprende la previsione di Piano Attuativo con indicazione del reperimento degli standards, in quanto consiste in proprietà private consolidate, e pertanto con differenti esigenze, in cui lo strumento preventivo è anacronistico ed inattuabile.
- d) **Le zone lungo il Fiora e lungomare** (zona stabilimenti) sono comprese nella perimetrazione di "Comparti Unitari soggetti a Piani Attuativi" non meglio identificati e privi di normativa e senza alcuna indicazione di parametri di riferimento e di destinazione, ciò in contrasto con i dettami della L. 1150/42, che prevede l'attuazione in conformità al PRG, lasciando così una discrezionalità incontrollata agli organi politici ovvero una grave carenza operativa nelle zone più delicate della Marina.
- e) **Parimenti la zona prossima alla foce del fiume Fiora**, con particolare riferimento agli edifici ex Verde Luna - ex Tirreno/Playa e fabbricati limitrofi, siti all'interno del comparto denominato B6.2 ma non espressamente indicati con la relativa retinatura, sono pertanto carenti di normativa e nulla è per essi previsto nelle N.T.A.
- f) **La fascia costiera e la zona del demanio marittimo**, identificati e destinati a servizi ed attrezzature turistico balneari, risultano classificati fino alla linea di battigia come zona E4 (agricola vincolata) solo convenzionalmente. Tale ipotesi è un assurdo nel concetto di pianificazione, in quanto la destinazione urbanistica pur se fuori luogo rimane comunque

agricola, rinviando fittiziamente ad un Piano (PUA - Piano Utilizzazione Arenile), che in realtà non costituisce uno strumento di pianificazione ed ha natura provvisoria per strutture precarie, che di fatto non lo sono, e che comunque prevede solo piccole attrezzature per la balneazione (v. art. 5 c. 6-7-8 e art. 44 PTP vigente). Tali zone devono essere salvaguardate con specifica normativa urbanistica pertinente che limiti in maniera drastica la smoderata discrezionalità e provvisorietà con cui si opera, il che ha comportato un incipiente degrado del litorale con eccessiva parcellizzazione e privatizzazione delle spiagge pubbliche, facendo perdere irreparabilmente la peculiarità che ha sempre caratterizzato il ns litorale (ampie, continue e libere spiagge della maremma). L'assenza di normativa è un tentativo di trasformare il PUA (Piano dell'Arenile) in stabile indirizzo urbanistico, con trasformabilità dell'area in contrasto con i principi di pianificazione dettati dagli strumenti di indirizzo sovraordinati.

- g) **L'Art. 2 comma 3 delle N.T.A.** prevede che i comparti indicati nelle tavole del PRG a giudizio dell'A.C. possano essere suddivisi in subcomparti, non specificandone in alcun modo limiti ed estensione. Tale indicazione caratterizzata da una eccessiva discrezionalità attribuisce all'A.C. competenze non proprie, demandate ad organi superiori (Regione) disattendendo il principio urbanistico per cui è il PRG che deve indicare le norme per l'attuazione delle finalità in esso stabilite (art. 7-23 L. n° 1150/42).
- h) **Parimenti l'art. 16 delle N.T.A.** per le sottozone F1 (Servizi Generali Pubblici) e F2 (Servizi Generali Privati) detta solo indicazioni "di massima" rinviando a decisioni da stabilirsi da parte dell'A.C. prevedendo altresì l'intervento diretto che non offre garanzie alla collettività con previsioni unitarie e coerenti. Con tali destinazioni sono state interessate due zone poste a margine della Pineta realizzate impropriamente in difformità al PRG, successivamente regolarizzate con un P.P. (P.P. Pineta Zanette) in zone che dovrebbero essere un biglietto da visita per l'abitato. L'intervento diretto (con  $I_f = 2mc/mq$ ) per essi previsto anche e comunque con ampliamento volumetrico sull'esistente, tenderà a massificare ancor più l'intervento evidenziando l'assenza di un piano organico e di norme certe che mirino ad interventi di qualità, evidenziando il degrado e la casualità della zona attuata con eccessiva discrezionalità e nell'esclusivo interesse dei privati a cui sono state assegnate o alienate l'area o l'immobile.
- i) **La previsione di un consistente ampliamento** del vecchio campeggio all'interno della Pineta Zanette, in zona di alto pregio ambientale e boschivo, ci lascia perplessi ed in disaccordo, oltre al fatto che tale previsione risulta in netto contrasto con il P.T.P.R. (Ambiti di recupero e valorizzazione paesistica - Paesaggio Naturale). Si rileva che tale parte di pineta è ancora e per fortuna interessata da sottobosco di macchia mediterranea non ancora compromessa e da proteggere con la massima salvaguardia, privilegiando semmai l'uso pubblico piuttosto che quello privato, con interventi mirati a preservare massimamente la pineta ed a godere di un siffatto polmone verde (ex zona L1).
- j) **Zone Espansione Edilizia C5 (ALL.1):**
1. **C5.2a - 2b (Compensori Lott.ni Parsitalia e Sintia):** la norma rinvia ai piani attuativi già approvati (recentemente) secondo la previsione del PRG. In realtà trattasi di vere e proprie varianti al PRG in virtù del declassamento operato con le L.R. n° 52/76 e n° 49/84 e relativa norma del P.T.P. vigente che ha successivamente classificato l'area, in conformità alle suddette disposizioni, come **Zona B2: "zona agricola ad alto valore paesistico"**. Difatti la normativa d'uso da essa dettata ha sostituito il declassamento urbanistico già operato con l'art. 2 L.R. n° 52/76 (che aveva fissato un indice territoriale max limitato a 0,001 mc/mq) "così cessando l'efficacia degli strumenti urbanistici eccedenti il prescritto limite di edificabilità". Pertanto la previsione iniziale di PRG di zona di espansione, prima sospesa in salvaguardia è stata definitivamente abrogata con il P.T.P., in quanto sovraordinato rispetto agli strumenti di pianificazione comunale (Art. 27 c. 2 - art. 37 L.R. n° 24/98), ciò



rimarcato in maniera netta e chiara dall'art. 145 c. 3 del D.Lgs n° 42/04 (*Le previsioni dei piani paesaggistici sono cogenti per gli strumenti urbanistici dei comuni... e sono immediatamente prevalenti sulle disposizioni difformi eventualmente contenute negli strumenti urbanistici*). Il recepimento parziale delle osservazioni comunali al PTP, ha limitato solo la valenza paesistica dell'area ma non ha potuto ripristinare la iniziale e ormai decaduta destinazione di espansione residenziale, casi strettamente limitati alla Marina alle lottizzazioni già convenzionate o già interessate da edificazione (*limitatamente all'ambito il cui fronte verso il mare sia già impegnato da edificazione esistente legittimamente realizzata* - vedi casi Lott.ne La Castellaccia - Torre Marina- Lido delle Nazioni). Il solo recepimento delle osservazioni comunali con la D.G.R. n° 41/07 pur declassificando l'area dal punto di vista paesistico, non ne ripristina da solo la destinazione urbanistica, per la quale è necessario comunque disporre una variante al P.R.G., da agricola a zona di espansione residenziale. Per avere chiarezza sul nulla osta rilasciato dalla Regione è stato presentato un esposto (ALL.2) che non ha avuto ancora la risposta richiesta. Difatti non condividendo i contenuti la Soprintendenza ha disposto l'annullamento degli atti relativi alle lott.ne approvate in quanto ritenute in contrasto con il PTPR adottato. Pertanto la loro introduzione nella variante comporta una nuova previsione, che se e solo coerente con gli indirizzi del PTPR, è da computare ai fini del dimensionamento complessivo non attualmente valutato, sia perché comunque le enormi volumetrie previste vanno a compromettere un territorio libero ed ineditato (vedi ALL1) e non possono essere considerate volumetrie esistenti ricondotte a situazioni di fatto.

2. **C5.2c (Zona limitrofa alla Lott.ne La Castellaccia)**: trasformazione di una zona ex L1 e piccola parte di una ex zona F3 sospesa che è stata destinata a zona di espansione turistica senza rispettare i parametri della L.R. n° 72/75, comportando la indebita trasformazione di una zona agricola pressoché integra con andamento orografico in declivio verso il fosso, non idonea ad una edificazione diffusa, in quanto ad esclusione di una altura con tipico borgo agricolo, il resto non indirizza ad una trasformazione del contesto che andrebbe a snaturare le caratteristiche tipicamente agricole del sito.
- k) **Zona x Attrezzature Turistiche Ricettive e Servizi C7 (ALL.1 - 3)**: Individuata a ridosso del SIC nella ex zona F7\* di P.R.G., divenuta agricola ad alto valore paesaggistico B2 in virtù della limitazione della L. n° 49/84 e successivo PTP vigente, attualmente con la previsione priva dell'obbligo del comparto edificatorio univoco, interessando un'area di ca 74.000 mq con It= 0,25 mc/mq per una volumetria complessiva di ca 18.500 mc (SL= 6.000 mq) con l'ipotesi di fabbricati fino a n° 4 piani in zona frontistante il SIC ed il litorale marino! In tale zona le osservazioni comunali al PTP risultano respinte (056035\_p03d) e quindi rimangono zone agricole ad alto valore paesaggistico non trasformabili la cui destinazione di PRG è decaduta con il PTP. Nel PTPR è individuata come "Paesaggio Naturale Agrario" di rilevante valore con presenza di fossi e fasce di rispetto che definiscono la peculiarità di una zona ad alto pregio ambientale.
- l) **La zona ex L1 (Parco Pubblico ad alta valenza paesistica territoriale) relativa alla fascia costiera**, è stata indicata come *zona E4 -Agricola vincolata*, interessando tutto il litorale marino, ivi comprese le pinete, i tomoletti, le zone SIC, le spiagge, i campeggi, le zone denominate di sosta e le strutture balneari esistenti, rinviando a specifiche normative e pertanto la classificazione agricola risulta "**non pertinente**", ma l'area necessita di specifici parametri e norme di salvaguardia da definire necessariamente in sede di PRG.



- m) **Non esiste in assoluto una vera e propria area di salvaguardia** che sia indirizzata al rispetto dell'ambiente e preservi l'edificato dalla eccessiva massificazione. Anche le zone G1a, ancorché destinate a verde pubblico possono essere trasformate tramite interventi privati, con possibilità di ampliamento per edifici, strutture e chioschi già esistenti, incrementando la parcellizzazione degli spazi pubblici per fini commerciali, con perdita delle caratteristiche proprie che definiscono l'habitat naturale e l'identità dei luoghi.

Globalmente si ritiene che la proposta della variante vada ad incidere negativamente ed in maniera massiccia sul territorio, tendendo a massificare eccessivamente l'habitat della Marina in un unicum costruito, con agglomerati insediativi funzionali più alla speculazione edilizia che alla razionalizzazione organica degli stessi in relazione alle effettive necessità di dotazione di servizi per il turismo.

I servizi pubblici, le infrastrutture, i parcheggi e la viabilità sono del tutto trascurati, evidenziando la mancanza di vitale alternanza tra territorio libero ed edificato, con costruito esteso a macchia d'olio che va ad alterare tutto il contesto naturale. Si perde completamente l'identità dell'agglomerato urbano sorto negli anni '60 -70 .

Anche le zone G3 (V), destinate a verde privato vincolato poste a mò di filtro a margine delle zone di espansione, non bastano da sole a mitigare l'effetto dirompente del costruito, anche in considerazione che ivi è consentita la normale attività agricola e non è esclusa pertanto l'edificazione con trasformazioni tramite P.U.A. ai sensi L.R. n° 38/99 o secondo i lotti minimi stabiliti dal PTPR.

#### E CHIEDONO

1. Di colmare le lacune normative nelle zone laddove non è prevista alcuna indicazione. In particolare necessita che venga dettata una norma chiara per la zona costiera, relativa sia al LungoFiora che al Lungomare e agli arenili, finalizzata a salvaguardare le visuali libere verso quelle che sono le principali risorse del territorio (Mare e Fiume), evitando congestionamenti eccessivi; Ciò potrebbe essere perseguito anche mediante lo studio di adeguati Piani Particolareggiati esecutivi che consentano l'attuazione unitaria di zone particolarmente delicate (Per es. LungoFiora - zona portuale - il lungomare e l'arenile - le Pinete - le Murelle).
2. Apportare le relative rettifiche alle zone di espansione secondo il concetto sempre attuale, di alternare zone edificate e fasce libere da costruzioni (parchi pubblici attrezzati - zone agricole), come già evidenziato nella Delibera regionale del 1974.
3. In analogia con gli attuali intendimenti legislativi, indirizzati alla tutela paesaggistica del territorio e prevalentemente per la salvaguardia della fascia costiera, sarebbe opportuno localizzare gli interventi verso un turismo di qualità e non di massa, privilegiando l'organizzazione e la razionalizzazione dei servizi in relazione all'effettivo sviluppo sostenibile del territorio.

Distinti Saluti

I Consiglieri Indipendenti:

Sergio Caci

.....  
Marco Fedele

:

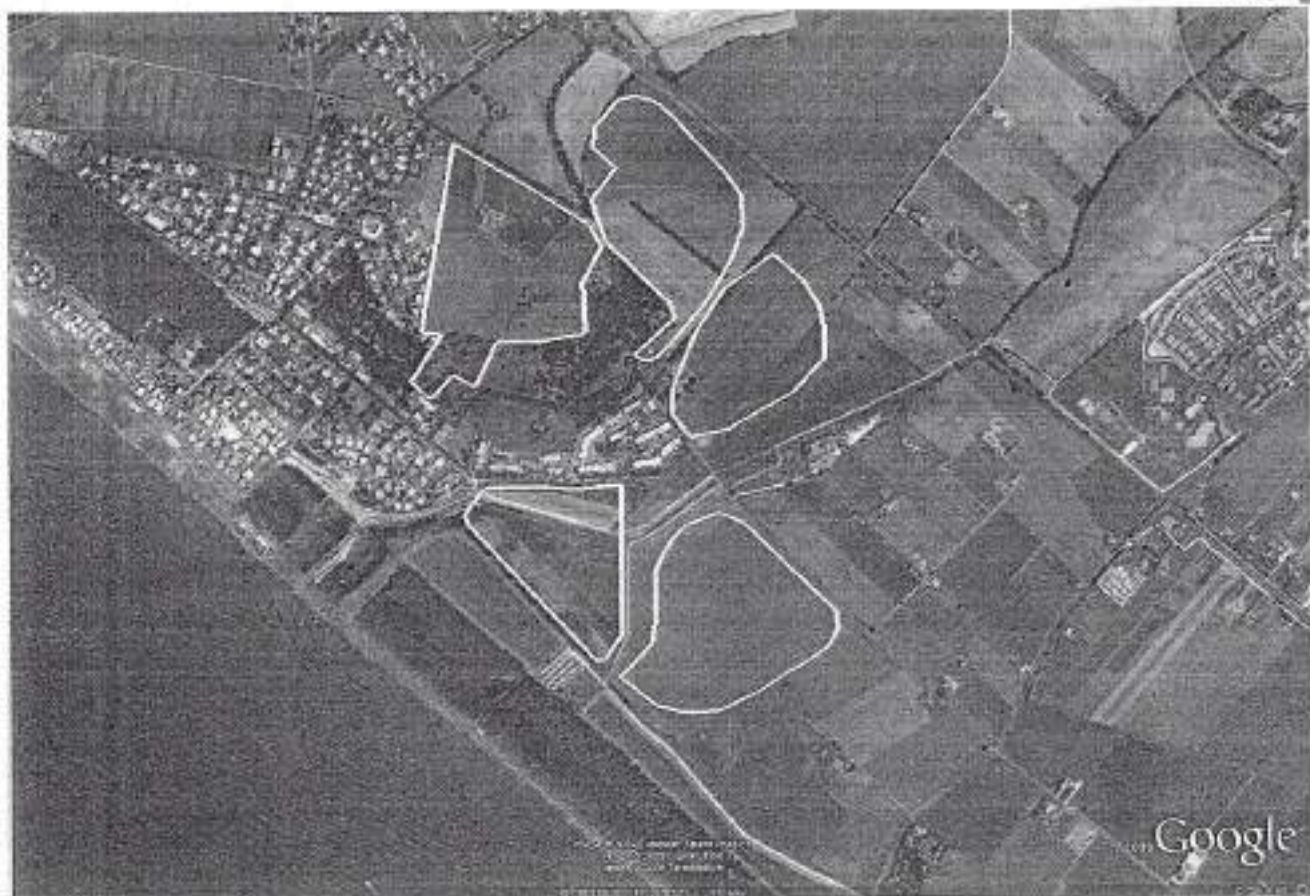
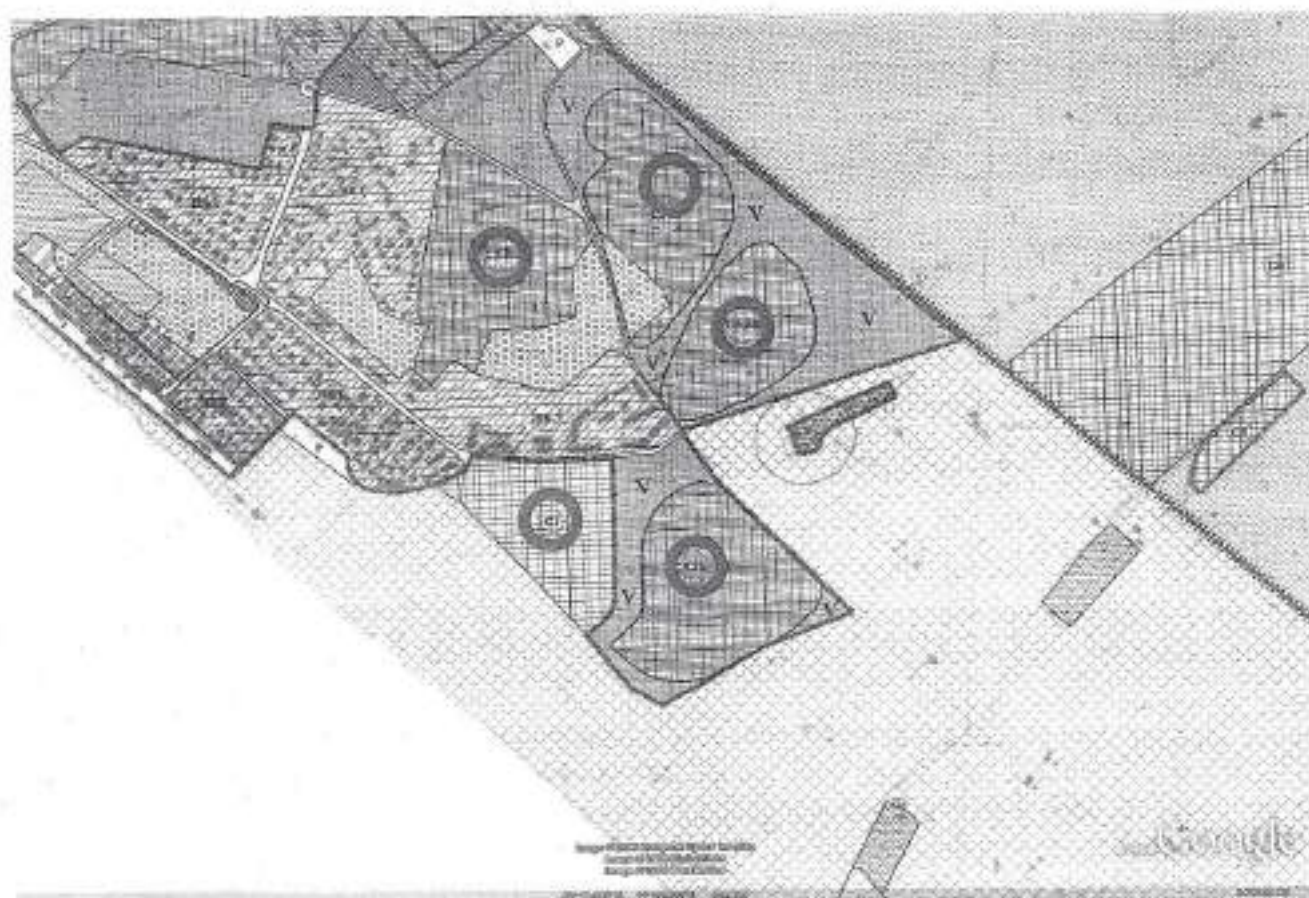
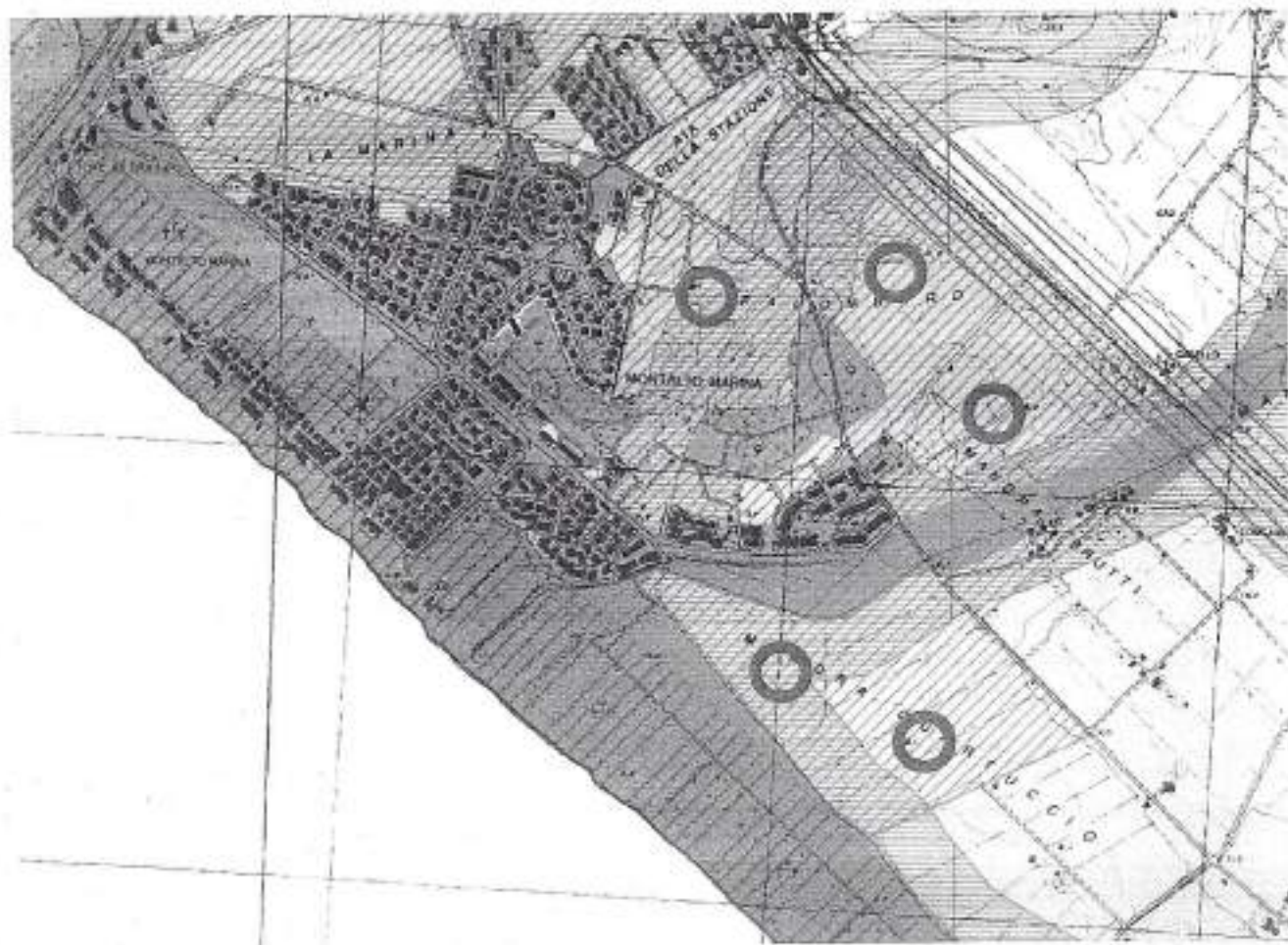


Foto aerea con individuazione delle nuove lottizzazioni







Individuazione delle lottizzazioni sul PTPR

Queste Lottizzazioni sono state oggetto di un esposto indirizzato :

ALLA REGIONE LAZIO:

· Direzione Regionale Territorio ed Urbanistica  
Area 2B 11 Legislativa Contenzioso e Vigilanza  
Via del Giorgione n° 129  
00147 - Roma

· Dipartimento Territorio Direzione regionale  
Ambiente e Protezione Civile  
Area 2A/4 V.I.A.  
Via del Caravaggio, 99  
00147 Roma

ALLA SOPRINTENDENZA BENI AMBIENTALI  
E ARCHITETTONICI DEL LAZIO  
Via Cavalletti n° 2  
00186 Roma

**OGGETTO:** Piani di lottizzazione "Torre Marina" e "Villaggio Mediterraneo" -  
Soc. Parsitalia, per complessivi c.a 200.000 mc, nel Comune di  
Montalto di Castro (VT) Località Marina - Esposto e richiesta verifica  
normativa applicabile alla zona.

Di cui si allega copia:



**ESPOSTO INDIRIZZATO A:****ALLA REGIONE LAZIO:**

- Direzione Regionale Territorio ed Urbanistica  
Area 2B 11 Legislativa Contenzioso e Vigilanza  
Via del Giorgione n° 129  
00147 - Roma
- Dipartimento Territorio Direzione regionale  
Ambiente e Protezione Civile  
Area 2A/4 V.L.A.  
Via del Caravaggio, 99  
00147 Roma

**ALLA SOPRINTENDENZA BENI AMBIENTALI  
E ARCHITETTONICI DEL LAZIO**

Via Cavalletti n° 2  
00186 Roma

e.p.c.:

**ALLA REGIONE LAZIO:**

- Al Presidente Dott. Piero Marrazzo  
Via C. Colombo, 212 -  
00147 Roma
- Vice-Presidente ed Assessore all'Urbanistica:  
Esterino Montino  
Via del Giorgione n° 129  
00147 Roma

**MINISTERO DELL'AMBIENTE  
E DELLA TUTELA DEL TERRITORIO E DEL MARE**

Direzione Conservazione della Natura  
Via Capitan Bavastro, n. 174  
00147 - Roma

**MINISTERO PER I BENI E LE ATTIVITA' CULTURALI  
Direzione Generale per la qualità e la tutela del paesaggio**

Via di San Michele n° 22  
00153 Roma

**CORPO FORESTALE DELLO STATO**

Località Saline, Snc  
01016 - Tarquinia (VT)

Sistema del Paesaggio Naturale, ad alta valenza paesaggistica: in entrambi i casi, disciplinati rispettivamente dagli art. 24 e 22 delle N.T.A. del P.T.P.R., fortemente limitate dall'art. 35, non sono consentite nuove edificazioni a carattere residenziale se non strettamente limitate all'uso agricolo del terreno, con lotto min. rispettivamente di 50 e 10 Ha, nel rispetto dell'architettura rurale tradizionale con  $I_f = 0.005$  mc/mq max;

- Con la Deliberazione C.R. n° 41 del 31/07/2007 sono stati adeguati i P.T.P. vigenti alla luce delle osservazioni comunali presentate nell'ambito del procedimento di formazione del P.T.P.R. ai sensi dell'art. 36 quater della L.R. n° 24/98, consentendo in tal modo di anticipare l'efficacia delle proposte presentate dai Comuni e ritenute meritevoli di accoglimento;
- Sulla base della suddetta deliberazione sono state respinte, accolte e/o parzialmente accolte le osservazioni formulate dai Comuni, secondo quanto si desume specificatamente dalle schede e criteri di valutazione (Allegati n° 3F e 1 al P.T.P.R.), formulate da comitati istituiti appositamente, le cui motivazioni, di carattere sia generale che particolare, sono state ricondotte infine a tre precisi criteri stabiliti nel suddetto documento per tipologia di area (3a-3b-3c);
- Nel testo della suddetta Deliberazione è chiaramente specificato che le modifiche accolte devono essere inserite nel P.T.P.R. prima della pubblicazione dello stesso presso i comuni e le provincie, adeguandolo esclusivamente con le variazioni delle porzioni interessate dalle proposte comunali accolte, così come determinate negli atti e dagli elaborati facenti parte del P.T.P.R.;
- In ultimo è stato istituito, nell'ambito del Progetto Natura 2000, il SIC IT6010027, denominato "Litorale tra Tarquinia e Montalto di Castro", come sito di importanza comunitaria, contermine all'area ove sono localizzate le due lottizzazioni ;

#### FATTO:

- Con le Deliberazioni C.C. n° 44 e n° 43 del 18/07/08 il Comune di Montalto di Castro, ai sensi dell'art. 2 della L.R. n° 36/87, adotta i due Piani di Lottizzazione indicati nelle premesse, facendo esclusivamente menzione alla sola previsione di P.R.G. (datato 1974) ed omettendo tutto il particolare iter normativo successivo, come sopra citato, venutosi a presentare nei 34 anni successivi all'approvazione del Piano stesso, che ha costantemente definito l'area come di rilevante pregio ambientale, peraltro zona contermine interessata da boschi e con andamento orografico particolari, in cui le disposizioni di legge subentrate hanno fatto cessare (fin dal 1976 con la L.R. n° 52) l'efficacia delle iniziali previsioni di P.R.G.;
- Solo dalla relazione dell'U.T.C. del 08/07/08 a firma del Responsabile, a cui la delibera di adozione si riconduce, si evince che l'area interessata agli interventi era ricompresa in zona B2 di P.T.P., ma che "è stata riconosciuta edificabile dalla Regione Lazio" mediante il recepimento delle osservazioni presentate dai comuni con D.C.R. n° 41 del 31/07/07, ammettendo pertanto

- Appaiono altresì in contrasto con i criteri di cui al **punto 3b**, citati nella controdeduzione regionale della osservazione 056035\_P03 e specificatamente 056035\_P03d (All. 3F) che **limita l'accoglimento all'ambito già interessato da edificazioni esistenti** a fronte della domanda del comune indirizzata a consentire la sola attuazione delle convenzioni in essere (vedi richiesta trasmessa alla Regione con Prot. n° 14361 del 21/10/1998 e successive integrazioni), caso non certamente riconducibile alle lottizzazioni in oggetto, che si riferiscono ad indicazioni urbanistiche drasticamente tagliate dalla pregressa normativa, interamente recepita dal vigente P.T.P. e mai oggetto di pregresse convenzioni;
- Il P.T.P.G. (Piano Territoriale Provinciale) pubblicato sul B.U.R.L. in data 7/3/2008 prevede per le zone interessate alle lottizzazioni in oggetto, nella carta della trasformabilità (Tav.6.1.1) una *"limitazione tipologica e/o dell'indice di edificabilità fondiario agli strumenti urbanistici"*;
- Il parere paesistico reso dalla Regione Lazio in data 14/10/08, ai sensi della L.R. n° 24/98, (peraltro la documentazione a corredo del piano si rileva mancante del SIP, obbligatorio per i P.d.L. ai sensi dell'art. 29 e 30 della L.R. n° 24/98) non è espresso in coerenza con le norme del P.T.P. e del P.T.P.R. e delle relative cartografie, così come definitivamente adottate con Deliberazione n° 1025 del 21/12/2007 e pubblicate sul B.U.R.L. del 14/02/2008, tenendo anche conto degli effettivi contenuti e modifiche formulate con la Deliberazione C.C. n° 41/07;
- Le previsioni dei P.T.P. e P.T.P.R. sono immediatamente prevalenti sulle disposizioni difformi eventualmente contenute negli strumenti urbanistici e stabiliscono norme di salvaguardia applicabili in attesa dell'adeguamento degli strumenti urbanistici (art. 145 D.Lgs n° 42/04). La loro valenza in campo di pianificazione è pertanto sovraordinata al pregresso ed obsoleto P.R.G. del '74;

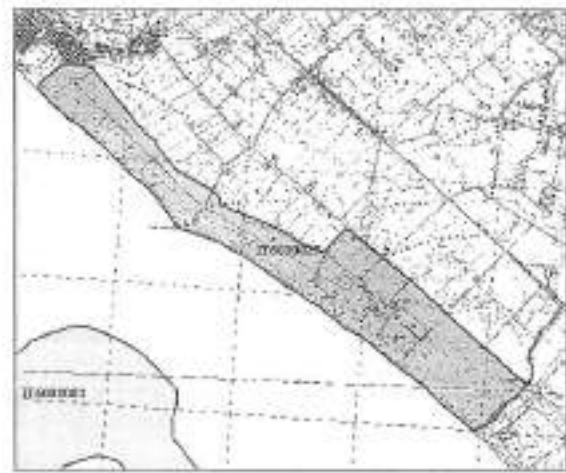
#### CHIEDE

1. Di effettuare le verifiche del caso sugli atti originali di esame e recepimento delle osservazioni formulate dai comuni, con particolare riferimento ai contenuti della osservazione 056035\_P03 e specificatamente 056035\_P03d (All. 3F), atteso che la normativa del P.T.P.R. così come pubblicato ed interpretabile non sembra ammettere siffatti interventi come proposti, che vanno a stravolgere un territorio a forte valenza paesaggistica;
2. In particolare oltre ad evidenziare se la corretta interpretazione dei criteri stabiliti nella parte generale ed indicati nel punto 3b delle controdeduzioni regionali, **consenta effettivamente la possibilità di realizzare le due lottizzazioni**, a tal fine e per derimere ogni ragionevole dubbio in merito, si chiede di effettuare il controllo sui verbali dell'apposito Gruppo di Lavoro e sulle successive verifiche e valutazioni, poi approvate dal CTS, che ha espresso pareri definitivi sulle osservazioni dei Comuni. Ciò in modo da escludere ogni ipotesi di errata



IT6010027

# LITORALE TRA TARQUINIA E MONTALTO DI CASTRO



TIPOLOGIA	SIC (B)
REGIONE BIOGEOGRAFICA	Mediterranea
PROVINCIA	Viterbo
COMUNI	Montalto di Castro, Tarquinia
ESTENSIONE (ha)	199,7
ALTEZZA MEDIA (m s.l.m.)	2
RICADE IN DOCUP	Ob2

**HABITAT**

- 2270\* Dune con foreste di *Pinus pinus* e/o *Pinus pinaster*
- 2250\* Dune costiere con *Juniperus* spp
- 2210 Dune fisse del litorale (*Crucianellion maritima*)
- 2120 Dune mobili del cordone litorale con presenza di *Ammophila arenaria* (dune bianche)
- 2110 Dune mobili embrionali
- 1210 Vegetazione annua delle linee di deposito marine

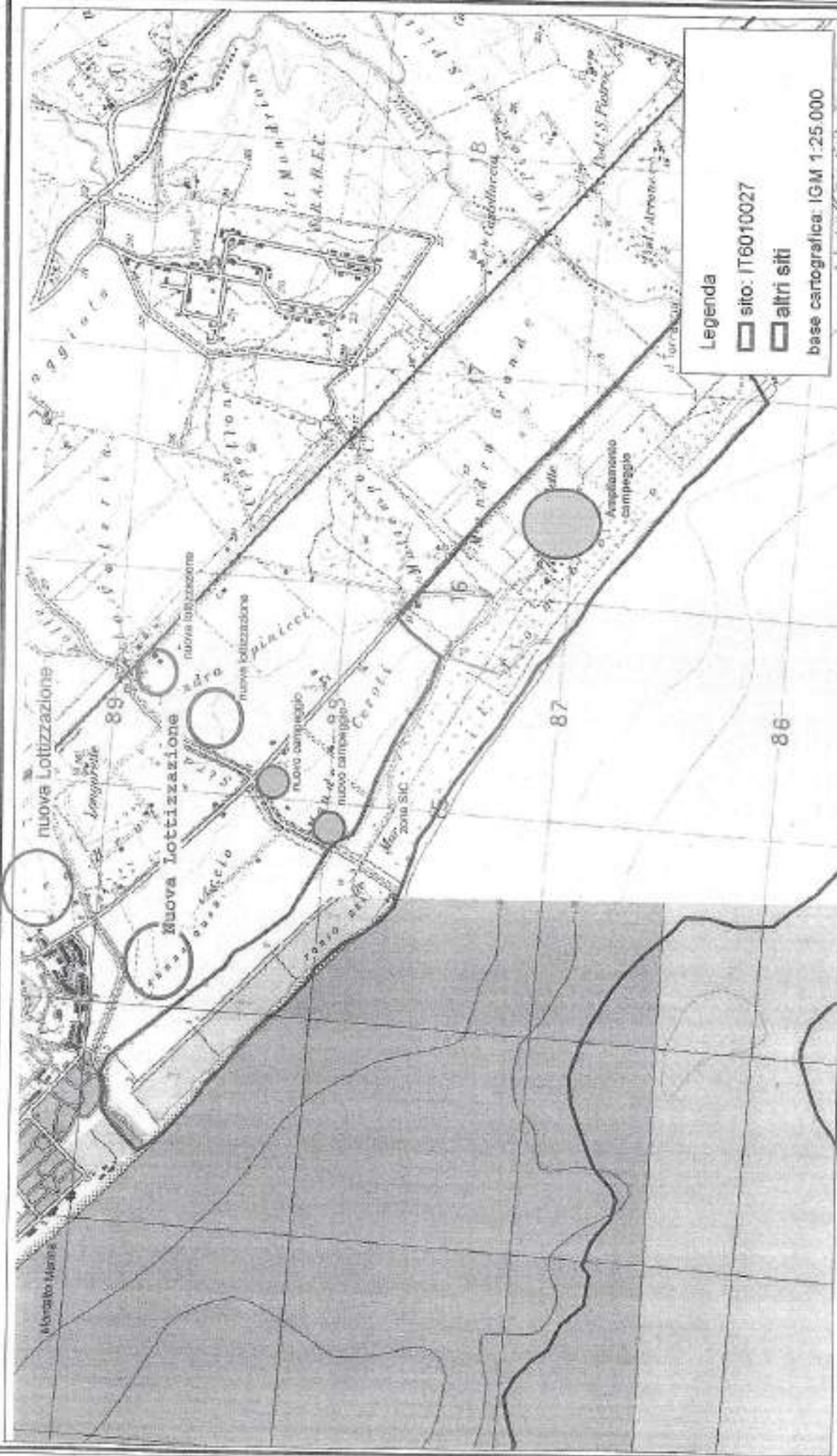
**SPECIE DELLA DIRETTIVA** Retili: 1217 *Testudo hermanni*

**ALTRE SPECIE DI RILIEVO** Fauna: *Bufo viridis*, *Lophyridia litoralis*, *Stenostoma rostratum*, *Xeroscya contermina*.  
Flora: *Thapsia garganica*.

**IMPORTANZA** Ambiente dunare discretamente conservato; importante per entomo- ed erpetofauna. Presenza di habitat prioritari in non elevato stato di conservazione.



FOTO: C. GREGORI - ARCHIVIO BIODIVERSITÀ LAZIO





46

**Bonfilii Pietro**

Via San Francesco, 38/I  
Farnese (VT)

COMUNE DI MONTALTO DI CASTRO	
PROT N .....	
7 3 07 09 #17523	
CATEG.....	CLASSE.....
ARZON.....	UFF.....

**Consalvi Renzo**

Via Sant'Ermete n.11  
Ischia di Castro (VT)

Spett.le:

**Amministrazione Comunale  
di Montalto di Castro (VT)**

Piazza G. Matteotti, 11  
01014 - Montalto di Castro (VT)

**Oggetto:** Osservazioni alla "Variante Generale al P.R.G." adottata con delibera di C.C. n.40 del 19.05.2009.

Spett.le Amministrazione Comunale,

con la presente i sottoscritti **Bonfilii Pietro**, nato a Ischia di Castro (VT) il 02.04.1966, residente in via San Francesco, 38/I a Farnese (VT), codice fiscale BNF PTR 66D02 E330Q e **Consalvi Renzo** nato a Ischia di Castro (VT) il 05.04.1962, residente ad Ischia di Castro (VT) in via Sant'Ermete n.11, codice fiscale CNS RNZ 62D05 E330O,

**PREMESSO**

che gli stessi sono proprietari del terreno ubicato nel comune di Montalto di Castro, distinto al N.C.T. di Viterbo al Fg. n.75, Part. n.163, 237, salvo altre della superficie di circa mq 1.327,00;

**OSSERVA**

- Che nella "Variante Generale al P.R.G." adottata con delibera di C.C. n.40 del 19.05.2009 la particella n.431 del Fg. n.75 è stata inserita in zona "B6.1"; normata all'art.12 delle "Norme Tecniche di Attuazione" con le seguenti prescrizioni: " ..... per quanto riguarda le parti ricomprese nei piani attuativi già approvati, si rinvia alle rispettive N.T.A., le altre costituenti naturali ampliamenti delle prime, dovranno essere sottoposte a nuovo strumento urbanistico di iniziativa pubblica o privata nel rispetto degli stessi indici e parametri tecnici dei piani contigui".



- Che, per deduzione ed esclusione, le particelle in oggetto rientrano nella casistica specificata dall'art.12 delle predette N.T.A. come "*.....le altre costituenti naturali ampliamenti delle prime, dovranno essere sottoposte a nuovo strumento urbanistico di iniziativa pubblica o privata nel rispetto degli stessi indici e parametri tecnici dei piani contigui*".
- Che per logica deduzione i cosiddetti "*..... piani contigui...*" consistono, nella fattispecie, nel Piano di Lottizzazione denominato "*Palombaro*" approvato con *deliberazione di Consiglio Comunale n.148 del 24.09.1979*, ad oggi completamente edificato.
- Che l'area sulla quale insiste il terreno in oggetto ricadeva all'interno di un vecchio piano di lottizzazione, il quale, per motivi sia privati che urbanistici, non è mai stato attuato per quanto riguarda le edificazioni.
- Che sulla base del predetto "vecchio piano di lottizzazione" erano stati effettuati tutti i frazionamenti catastali necessari per la formazione dei lotti e che ad oggi i lotti sono, di fatto, tutti materialmente e giuridicamente ben definiti sia sotto il profilo catastale che sotto il profilo giuridico della proprietà.
- Che, in attuazione del "vecchio piano di lottizzazione" erano state eseguite le principali opere di urbanizzazione (strade, parcheggi, aree a verde e parte degli impianti tecnologici) per cui, oggi, la zona si presenta interamente servita dalle predette infrastrutture assumendo, di fatto, una precisa conformazione in riferimento all'ipotesi di nuovo "*strumento urbanistico di dettaglio di iniziativa pubblica o privata*".
- Che le menzionate infrastrutture si presentano oggi, causa la protratta assenza di manutenzione ordinaria e straordinaria, in stato di abbandono e di degrado;

#### CHIEDE

- Che sulle N.T.A. della "Variante Generale al P.R.G." adottata con delibera di C.C. n.40 del 19.05.2009, per la zona "B6.1", venga specificato che il necessario "*... piano urbanistico di iniziativa pubblica o privata...*" tenga conto, nel rispetto degli standard urbanistici minimi previsti dalla legge, della conformazione attuale dei lotti, delle strade, dei parcheggi e delle infrastrutture in genere, esistenti, possibilmente calcolando gli standard urbanistici previsti dalla legge in modo complementare rispetto alle infrastrutture esistenti sulla limitrofa lottizzazione già edificata denominata "*Palombaro*" (*approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n.148 del 24.09.1979*) in quanto, per definizione delle stesse N.T.A. della "Variante Generale" adottata: "*..... le altre costituenti naturali ampliamenti delle*

*prime.....* " il nuovo comparto edificatorio dovrà essere considerato come naturale ampliamento di quello contiguo già edificato.

- Che sulle N.T.A. della Variante al P.R.G. in oggetto sia ben specificato che nella futura convenzione, che il consorzio, da costituire, dovrà sottoscrivere con il Comune di Montalto di Castro, dovrà essere prevista la manutenzione, la sistemazione e l'adeguamento alle vigenti normative, delle infrastrutture esistenti e il completamento delle stesse laddove carenti.
- in ogni caso di specificare dettagliatamente sulle N.T.A. della Variante Generale al P.R.G. tutti i parametri e gli indici edilizi previsti per tale zona.

Ringraziando per la gentile attenzione e certi di un cortese riscontro colgono l'occasione per porgere Distinti Saluti.

Montalto di Castro 22.07.2009

Bonfili Pietro



Consalvi Renzo



Si allegano:

- estratto "Variante Generale al P.R.G." adottato con delibera di C.C. n.40 del 19.05.2009;
- documentazione catastale.

**COMUNE DI MONTALTO DI CASTRO**  
**PROVINCIA DI VITERBO**

**VARANTE GENERALE AL P.R.G.**

**ALLEGATO B**

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

**INDICE**

---



#### SOTTOZONA B<sub>1</sub>

Tale Sottozona riguarda aree edificate in esecuzione di strumenti urbanistici preventivi, per alcuni dei quali, individuati con le sigle B4/1, B4/2 e B4/5, si rinvia alle rispettive N.T.A. che vengono integralmente recepite dalla presente normativa. Per i comparti individuati con le sigle B4/3 e B4/4, in considerazione delle modifiche sostanziali che la frazione di Pescia Romana sta subendo e del passaggio dalla sua originale natura di borgo prettamente agricolo a quella di aggregato urbano residenziale e turistico, dovranno essere redatti, causa l'effettiva necessità di riorganizzare ed integrare l'urbanizzazione e di riqualificare gli ambiti interessati, anche sulla base di nuove tipologie edilizie di aggregazione, due nuovi strumenti attuativi di iniziativa pubblica.

Per il P.P.E. del comparto individuato come B4/3 si applicano i seguenti parametri tecnici:

- I.F.F.: 1,00 mc/mq;
- H max: 7,50 ml.
- lotto minimo di intervento (SMI): 600 mq

Per il P.P.E. del comparto individuato come B4/4 si applicano i seguenti parametri tecnici:

- I.F.F.: 1,50 mc/mq;
- H max: 9,50 ml.
- lotto minimo di intervento (SMI): 600 mq

Le cubature all'interno dei suddetti comprensori perimetrati, già realizzate o di nuova previsione, potranno essere destinate ad attività ricettive per una quota massima pari al 30%.

Nelle more di approvazione dei suddetti P.P.E. sono consentiti soltanto interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, di consolidamento, recupero e risanamento conservativo, senza alterazioni della struttura delle volumetrie.

#### SOTTOZONA B<sub>2</sub>

Tale Sottozona comprende aree ormai quasi interamente edificate, che versano in precario stato di conservazione e che quindi necessitano di interventi di risanamento, completamento, riqualificazione e reperimento di servizi.

Sono stati a tal fine individuati e perimetrati ambiti di recupero con le sigle B5a, B5b, B5d, B5e, ed assoggettati a preventivi Piani di Recupero secondo le modalità e le procedure previste dagli artt. 27 e 28 dell' L. 457/78.

Per quanto riguarda specificamente il comprensorio individuato e perimetrato con la sigla B5c si dovrà fare ricorso ad un piano di riqualificazione di iniziativa pubblica o privata al fine di riconvertire le volumetrie esistenti, alla destinazione residenziale, mediante interventi di demolizione e ricostruzione senza aumento di cubatura.

#### SOTTOZONA B<sub>3</sub>

Tale Sottozona riguarda una vasta Zona di territorio situata a Marina di Montalto. L'area prossima al litorale, individuata sull'elaborato grafico con la sigla B6/2 e sulla quale insistono edifici già realizzati, dovrà, al fine di consentire un ordinato sviluppo ed un'organica dotazione di attrezzature a servizio della peculiare vocazione turistica, essere

sottoposta ad uno strumento urbanistico preventivo di iniziativa pubblica che potrà prevedere il cambio di destinazione d'uso da residenziale a turistico ricettivo, garantendo nel contempo la dotazione di aree a standard nel rispetto della normativa vigente in materia, con particolare riguardo alle aree a parcheggio.

Per il comprensorio più interno, individuato con la sigla B6/1 per quanto riguarda le parti ricomprese nei piani attuativi già approvati, si rinvia alle rispettive NTA, le altre costituenti naturali ampliamenti delle prime, dovranno essere sottoposti a nuovo strumento urbanistico preventivo di iniziativa pubblica o privata nel rispetto degli stessi indici e parametri tecnici dei piani contigui.

#### ART. 13 - ZONA C - ESPANSIONE EDILIZIA

Comprende le parti di territorio destinate all'espansione dell'aggregato urbano che risultano ancora inedificate o con edificazione esistente al di sotto dei limiti di densità e superficie stabiliti per le zone B del D.M. 1444/68.

La realizzazione dei nuovi nuclei abitativi avverrà nei modi previsti al precedente art. 2 delle presenti norme.

Le destinazioni d'uso consentite sono quelle previste ai punti a), b), c), e d) del precedente art. 5.

Tale Zona si suddivide nelle sottozone C1, C2, C3, C4, C5, C6 e C7.

##### SOTTOZONA C<sub>1</sub>

Nell'ambito di tale Sottozona debbono essere rispettati i seguenti indici e parametri:

- I.F.T.:	1,20mc/mq;
- H max:	ml 7,50;
- DC:	ml 5,00;
- DS:	ml 5,00;
- DST:	ml 30,00.
- Lotto minimo di intervento (SMI):	mq 1.000

##### SOTTOZONA C<sub>2</sub>

Nell'ambito di tale Sottozona debbono essere rispettati i seguenti indici e parametri:

- I.F.T.:	0,90mc/mq;
- H max:	ml 7,50;
- DC:	ml 5,00;
- DS:	ml 5,00;
- DST:	ml 30,00.
- Lotto minimo di intervento (SMI):	mq 1.000

##### SOTTOZONA C<sub>3</sub>

Nell'ambito di tale Sottozona debbono essere rispettati i seguenti indici e parametri:

- I.F.T.:	0,60mc/mq;
- H max:	ml 7,50;
- DC:	ml 5,00;
- DS:	ml 5,00;
- DST:	ml 30,00.
- Lotto minimo di intervento (SMI):	mq 800







Ufficio Provinciale di VITERBO - Direttore: DR. TOMASINI EMILIO



Comune: MONTALTO DI CASTRO  
Foglio: 75  
Scala originale: 1:2000  
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri  
23-Lug-2009  
Prot. n. 602894

N=44500

E=70800

48

**Belli Mario**

Viale Fiume, 84  
Bagnaia (VT)

S/P

COMUNE DI MONTALTO DI CASTRO	
PRAT. N. ....	
23.07.09	#17525
CATEG. ....	CLASSE
ARGOM. ....	UFF. ....

Spett.le: **Amministrazione Comunale  
di Montalto di Castro (VT)**  
Piazza G. Matteotti, 11  
01014 - Montalto di Castro (VT)

Oggetto: **Osservazioni alla "Variante Generale al P.R.G." adottata con delibera di C.C. n.40 del 19.05.2009.**

Spett.le Amministrazione Comunale,  
con la presente il sottoscritto **Belli Mario**, nato a Bagnaia (VT) il 06.06.1940, codice fiscale BLLMRA 40H06 A548I, residente in viale Fiume, 84 a Bagnaia (VT),

**PREMESSO**

che lo stesso è proprietario del terreno ubicato nel comune di Montalto di Castro, distinto al N.C.T. di Viterbo al Fg. n.75, Part. n.193, 212, 213 salvo altre,

**OSSERVA**

- Che nella "Variante Generale al P.R.G." adottata con delibera di C.C. n.40 del 19.05.2009 le particelle n. 193, 212, 213, salvo altre, del Fg. n.75 sono stte inserite in zona "B6.1"; normata all'art.12 delle "Norme Tecniche di Attuazione" con le seguenti prescrizioni: "  
..... per quanto riguarda le parti ricomprese nei piani attuativi già approvati, si rinvia alle rispettive N.T.A., le altre costituenti naturali ampliamenti delle prime, dovranno essere sottoposte a nuovo strumento urbanistico di iniziativa pubblica o privata nel rispetto degli stessi indici e parametri tecnici dei piani contigui".
- Che, per deduzione ed esclusione, le particelle in oggetto rientrano nella casistica specificata dall'art.12 delle predette N.T.A. come "  
.....le altre costituenti naturali ampliamenti delle prime, dovranno essere sottoposte a nuovo strumento urbanistico di iniziativa pubblica o privata nel rispetto degli stessi indici e parametri tecnici dei piani contigui".

- Che per logica deduzione i cosiddetti "..... piani contigui..." consistono, nella fattispecie, nel Piano di Lottizzazione denominato "Palombaro" approvato con *deliberazione di Consiglio Comunale n.148 del 24.09.1979*, ad oggi completamente edificato.
- Che l'area sulla quale insiste il terreno in oggetto ricadeva all'interno di un vecchio piano di lottizzazione, il quale, per motivi sia privati che urbanistici, non è mai stato attuato per quanto riguarda le edificazioni.
- Che sulla base del predetto "vecchio piano di lottizzazione" erano stati effettuati tutti i frazionamenti catastali necessari per la formazione dei lotti e che ad oggi i lotti sono, di fatto, tutti materialmente e giuridicamente ben definiti sia sotto il profilo catastale che sotto il profilo giuridico della proprietà.
- Che, in attuazione del "vecchio piano di lottizzazione" erano state eseguite le principali opere di urbanizzazione (strade, parcheggi, aree a verde e parte degli impianti tecnologici) per cui, oggi, la zona si presenta interamente servita dalle predette infrastrutture assumendo, di fatto, una precisa conformazione in riferimento all'ipotesi di nuovo "*strumento urbanistico di dettaglio di iniziativa pubblica o privata*".
- Che le menzionate infrastrutture si presentano oggi, causa la protratta assenza di manutenzione ordinaria e straordinaria, in stato di abbandono e di degrado;

#### CHIEDE

- Che sulle N.T.A. della "Variante Generale al P.R.G." adottata con delibera di C.C. n.40 del 19.05.2009, per la zona "B6.1", venga specificato che il necessario "*... piano urbanistico di iniziativa pubblica o privata...*" tenga conto, nel rispetto degli standard urbanistici minimi previsti dalla legge, della conformazione attuale dei lotti, delle strade, dei parcheggi e delle infrastrutture in genere, esistenti, possibilmente calcolando gli standard urbanistici previsti dalla legge in modo complementare rispetto alle infrastrutture esistenti sulla limitrofa lottizzazione già edificata denominata "Palombaro" (*approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n.148 del 24.09.1979*) in quanto, per definizione delle stesse N.T.A. della "Variante Generale" adottata: "*..... le altre costituenti naturali ampliamenti delle prime.....*" il nuovo comparto edificatorio dovrà essere considerato come naturale ampliamento di quello contiguo già edificato.
- Che sulle N.T.A. della Variante al P.R.G. in oggetto sia ben specificato che nella futura convenzione, che il consorzio, da costituire, dovrà sottoscrivere con il Comune di Montalto di Castro, dovrà essere prevista la manutenzione, la sistemazione e l'adeguamento alle



vigenti normative, delle infrastrutture esistenti e il completamento delle stesse laddove carenti.

- in ogni caso di specificare dettagliatamente sulle N.T.A. della Variante Generale al P.R.G. tutti i parametri e gli indici edilizi previsti per tale zona.

Ringraziando per la gentile attenzione e certa di un cortese riscontro coglie l'occasione per porgere Distinti Saluti.

Montalto di Castro 23.07.2009

**Belli Mario**



Si allegano:

- estratto "Variante Generale al P.R.G." adottato con delibera di C.C. n.40 del 19.05.2009;
- documentazione catastale.

**COMUNE DI MONTALTO DI CASTRO**  
**PROVINCIA DI VITERBO**

**VARANTE GENERALE AL P.R.G.**

**ALLEGATO B**

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

**INDICE**

#### SOTTOZONA B<sub>1</sub>

Tale Sottozona riguarda aree edificate in esecuzione di strumenti urbanistici preventivi, per alcuni dei quali, individuati con le sigle B4/1, B4/2 e B4/5, si rinvia alle rispettive N.T.A. che vengono integralmente recepite dalla presente normativa. Per i comparti individuati con le sigle B4/3 e B4/4, in considerazione delle modifiche sostanziali che la frazione di Pescia Romana sta subendo e del passaggio dalla sua originale natura di borgo prettamente agricolo a quella di aggregato urbano residenziale e turistico, dovranno essere redatti, causa l'effettiva necessità di riorganizzare ed integrare l'urbanizzazione e di riqualificare gli ambiti interessati, anche sulla base di nuove tipologie edilizie di aggregazione, due nuovi strumenti attuativi di iniziativa pubblica.

Per il P.P.E. del comparto individuato come B4/3 si applicano i seguenti parametri tecnici:

- I.F.F.: 1,00 mc/mq;
- H max: 7,50 ml.
- lotto minimo di intervento (SMI): 600 mq

Per il P.P.E. del comparto individuato come B4/4 si applicano i seguenti parametri tecnici:

- I.F.F.: 1,50 mc/mq;
- H max: 9,50 ml.
- lotto minimo di intervento (SMI): 600 mq

Le cubature all'interno dei suddetti comprensori perimetrati, già realizzate o di nuova previsione, potranno essere destinate ad attività ricettive per una quota massima pari al 30%.

Nelle more di approvazione dei suddetti P.P.E. sono consentiti soltanto interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, di consolidamento, recupero e risanamento conservativo, senza alterazioni della struttura delle volumetrie.

#### SOTTOZONA B<sub>2</sub>

Tale Sottozona comprende aree ormai quasi interamente edificate, che versano in precario stato di conservazione e che quindi necessitano di interventi di risanamento, completamento, riqualificazione e reperimento di servizi.

Sono stati a tal fine individuati e perimetrati ambiti di recupero con le sigle B5a, B5b, B5d, B5e, ed assoggettati a preventivi Piani di Recupero secondo le modalità e le procedure previste dagli artt. 27 e 28 dell' L. 457/78.

Per quanto riguarda specificamente il comprensorio individuato e perimetrato con la sigla B5c si dovrà fare ricorso ad un piano di riqualificazione di iniziativa pubblica o privata al fine di riconvertire le volumetrie esistenti, alla destinazione residenziale, mediante interventi di demolizione e ricostruzione senza aumento di cubatura.

#### SOTTOZONA B<sub>3</sub>

Tale Sottozona riguarda una vasta Zona di territorio situata a Marina di Montalto. L'area prossima al litorale, individuata sull'elaborato grafico con la sigla B6/2 e sulla quale insistono edifici già realizzati, dovrà, al fine di consentire un ordinato sviluppo ed un'organica dotazione di attrezzature a servizio della peculiare vocazione turistica, essere



sottoposta ad uno strumento urbanistico preventivo di iniziativa pubblica che potrà prevedere il cambio di destinazione d'uso da residenziale a turistico ricettivo, garantendo nel contempo la dotazione di aree a standard nel rispetto della normativa vigente in materia, con particolare riguardo alle aree a parcheggio.

Per il comprensorio più interno, individuato con la sigla B6/1 per quanto riguarda le parti ricomprese nei piani attuativi già approvati, si rinvia alle rispettive NTA, le altre costituenti naturali ampliamenti delle prime, dovranno essere sottoposti a nuovo strumento urbanistico preventivo di iniziativa pubblica o privata nel rispetto degli stessi indici e parametri tecnici dei piani contigui.

#### ART. 13 - ZONA C - ESPANSIONE EDILIZIA

Comprende le parti di territorio destinate all'espansione dell'aggregato urbano che risultano ancora inedificate o con edificazione esistente al di sotto dei limiti di densità e superficie stabiliti per le zone B del D.M. 1444/68.

La realizzazione dei nuovi nuclei abitativi avverrà nei modi previsti al precedente art. 2 delle presenti norme.

Le destinazioni d'uso consentite sono quelle previste ai punti a), b), c), e d) del precedente art. 5.

Tale Zona si suddivide nelle sottozone C1, C2, C3, C4, C5, C6 e C7.

##### SOTTOZONA C<sub>1</sub>

Nell'ambito di tale Sottozona debbono essere rispettati i seguenti indici e parametri:

- I.F.T.: 1,20mc/mq;
- H max: ml 7,50;
- DC: ml 5,00;
- DS: ml 5,00;
- DST: ml 30,00.
- Lotto minimo di intervento (SMI): mq 1.000

##### SOTTOZONA C<sub>2</sub>

Nell'ambito di tale Sottozona debbono essere rispettati i seguenti indici e parametri:

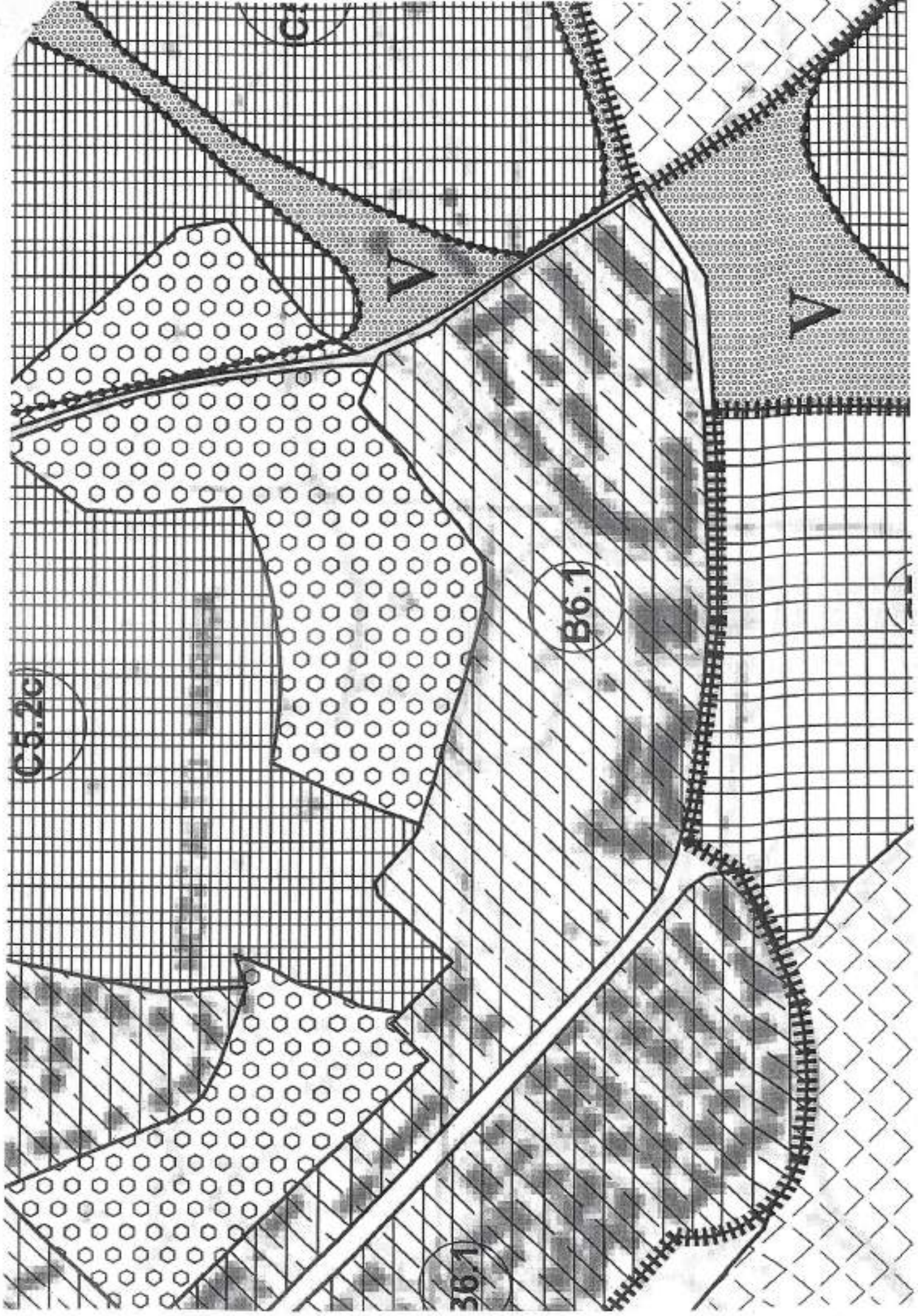
- I.F.T.: 0,90mc/mq;
- H max: ml 7,50;
- DC: ml 5,00;
- DS: ml 5,00;
- DST: ml 30,00.
- Lotto minimo di intervento (SMI): mq 1.000

##### SOTTOZONA C<sub>3</sub>

Nell'ambito di tale Sottozona debbono essere rispettati i seguenti indici e parametri:

- I.F.T.: 0,60mc/mq;
- H max: ml 7,50;
- DC: ml 5,00;
- DS: ml 5,00;
- DST: ml 30,00.
- Lotto minimo di intervento (SMI): mq 800





C5.2c

B6.1

36.1







Vincenzo Paganini

Strada Statale 204 Ortana, km 15

01038 - Soriano nel Cimino (VT)

49  
s/r

COMUNE DI MONTALTO DI CASTRO	
PRIT. n. ....	.....
23.07.09	#17526
CATEG. ....	CLASSE .....
ARGOM. ....	UFF. ....

\* Spett.le: **Amministrazione Comunale  
di Montalto di Castro (VT)**  
Piazza G. Matteotti, 11  
01014 - Montalto di Castro (VT)

Oggetto: **Osservazioni alla "Variante Generale al P.R.G." adottata con delibera di C.C. n.40 del 19.05.2009.**

Spett.le Amministrazione Comunale,  
con la presente il sottoscritto **Vincenzo Paganini**, residente in via *Strada Statale 204 Ortana, km 15* a Soriano nel Cimino (VT),

#### PREMESSO

che lo stesso è proprietario del terreno ubicato nel comune di Montalto di Castro, distinto al N.C.T. di Viterbo al Fg. n.75, Part. n.414 salvo altre,

#### OSSERVA

- Che nella "Variante Generale al P.R.G." adottata con delibera di C.C. n.40 del 19.05.2009 la particella n. 416, salvo altre, del Fg. n.75 sono state inserite in zona "B6.1"; normata all'art.12 delle "Norme Tecniche di Attuazione" con le seguenti prescrizioni: " ..... per quanto riguarda le parti ricomprese nei piani attuativi già approvati, si rinvia alle rispettive N.T.A., le altre costituenti naturali ampliamenti delle prime, dovranno essere sottoposte a nuovo strumento urbanistico di iniziativa pubblica o privata nel rispetto degli stessi indici e parametri tecnici dei piani contigui".
- Che, per deduzione ed esclusione, le particelle in oggetto rientrano nella casistica specificata dall'art.12 delle predette N.T.A. come ".....le altre costituenti naturali ampliamenti delle prime, dovranno essere sottoposte a nuovo strumento urbanistico di iniziativa pubblica o privata nel rispetto degli stessi indici e parametri tecnici dei piani contigui".

- Che per logica deduzione i cosiddetti "..... piani contigui..." consistono, nella fattispecie, nel Piano di Lottizzazione denominato "Palombaro" approvato con *deliberazione di Consiglio Comunale n.148 del 24.09.1979*, ad oggi completamente edificato.
- Che l'area sulla quale insiste il terreno in oggetto ricadeva all'interno di un vecchio piano di lottizzazione, il quale, per motivi sia privati che urbanistici, non è mai stato attuato per quanto riguarda le edificazioni.
- Che sulla base del predetto "vecchio piano di lottizzazione" erano stati effettuati tutti i frazionamenti catastali necessari per la formazione dei lotti e che ad oggi i lotti sono, di fatto, tutti materialmente e giuridicamente ben definiti sia sotto il profilo catastale che sotto il profilo giuridico della proprietà.
- Che, in attuazione del "vecchio piano di lottizzazione" erano state eseguite le principali opere di urbanizzazione (strade, parcheggi, aree a verde e parte degli impianti tecnologici) per cui, oggi, la zona si presenta interamente servita dalle predette infrastrutture assumendo, di fatto, una precisa conformazione in riferimento all'ipotesi di nuovo "*strumento urbanistico di dettaglio di iniziativa pubblica o privata*".
- Che le menzionate infrastrutture si presentano oggi, causa la protratta assenza di manutenzione ordinaria e straordinaria, in stato di abbandono e di degrado;

#### CHIEDE

- Che sulle N.T.A. della "Variante Generale al P.R.G." adottata con delibera di C.C. n.40 del 19.05.2009, per la zona "B6.1", venga specificato che il necessario "*... piano urbanistico di iniziativa pubblica o privata...*" tenga conto, nel rispetto degli standard urbanistici minimi previsti dalla legge, della conformazione attuale dei lotti, delle strade, dei parcheggi e delle infrastrutture in genere, esistenti, possibilmente calcolando gli standard urbanistici previsti dalla legge in modo complementare rispetto alle infrastrutture esistenti sulla limitrofa lottizzazione già edificata denominata "Palombaro" (*approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n.148 del 24.09.1979*) in quanto, per definizione delle stesse N.T.A. della "Variante Generale" adottata: "*..... le altre costituenti naturali ampliamenti delle prime.....*" il nuovo comparto edificatorio dovrà essere considerato come naturale ampliamento di quello contiguo già edificato.
- Che sulle N.T.A. della Variante al P.R.G. in oggetto sia ben specificato che nella futura convenzione, che il consorzio, da costituire, dovrà sottoscrivere con il Comune di Montalto di Castro, dovrà essere prevista la manutenzione, la sistemazione e l'adeguamento alle

vigenti normative, delle infrastrutture esistenti e il completamento delle stesse laddove carenti.

- in ogni caso di specificare dettagliatamente sulle N.T.A. della Variante Generale al P.R.G. tutti i parametri e gli indici edilizi previsti per tale zona.

Ringraziando per la gentile attenzione e certa di un cortese riscontro coglie l'occasione per porgere Distinti Saluti.

Montalto di Castro 23.07.2009

**Vincenzo Paganini**



Si allegano:

- estratto "Variante Generale al P.R.G." adottato con delibera di C.C. n.40 del 19.05.2009;
- documentazione catastale.



**COMUNE DI MONTALTO DI CASTRO**  
**PROVINCIA DI VITERBO**

**VARANTE GENERALE AL P.R.G.**

**ALLEGATO B**

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

**INDICE**

---

### SOTTOZONA B<sub>1</sub>

Tale Sottozona riguarda aree edificate in esecuzione di strumenti urbanistici preventivi, per alcuni dei quali, individuati con le sigle B4/1, B4/2 e B4/5, si rinvia alle rispettive N.T.A. che vengono integralmente recepite dalla presente normativa. Per i comparti individuati con le sigle B4/3 e B4/4, in considerazione delle modifiche sostanziali che la frazione di Pescia Romana sta subendo e del passaggio dalla sua originale natura di borgo prettamente agricolo a quella di aggregato urbano residenziale e turistico, dovranno essere redatti, causa l'effettiva necessità di riorganizzare ed integrare l'urbanizzazione e di riqualificare gli ambiti interessati, anche sulla base di nuove tipologie edilizie di aggregazione, due nuovi strumenti attuativi di iniziativa pubblica.

Per il P.P.E. del comparto individuato come B4/3 si applicano i seguenti parametri tecnici:

- I.F.F.:	1,00 mc/mq;
- H max:	7,50 ml.
- lotto minimo di intervento (SMI):	600 mq

Per il P.P.E. del comparto individuato come B4/4 si applicano i seguenti parametri tecnici:

- I.F.F.:	1,50 mc/mq;
- H max:	9,50 ml.
- lotto minimo di intervento (SMI):	600 mq

Le cubature all'interno dei suddetti comprensori perimetrati, già realizzate o di nuova previsione, potranno essere destinate ad attività ricettive per una quota massima pari al 30%.

Nelle more di approvazione dei suddetti P.P.E. sono consentiti soltanto interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, di consolidamento, recupero e risanamento conservativo, senza alterazioni della struttura delle volumetrie.

### SOTTOZONA B<sub>2</sub>

Tale Sottozona comprende aree ormai quasi interamente edificate, che versano in precario stato di conservazione e che quindi necessitano di interventi di risanamento, completamento, riqualificazione e reperimento di servizi.

Sono stati a tal fine individuati e perimetrati ambiti di recupero con le sigle B5a, B5b, B5d, B5e, ed assoggettati a preventivi Piani di Recupero secondo le modalità e le procedure previste dagli artt. 27 e 28 dell' L. 457/78.

Per quanto riguarda specificamente il comprensorio individuato e perimetrato con la sigla B5c si dovrà fare ricorso ad un piano di riqualificazione di iniziativa pubblica o privata al fine di riconvertire le volumetrie esistenti, alla destinazione residenziale, mediante interventi di demolizione e ricostruzione senza aumento di cubatura.

### SOTTOZONA B<sub>3</sub>

Tale Sottozona riguarda una vasta Zona di territorio situata a Marina di Montalto. L'area prossima al litorale, individuata sull'elaborato grafico con la sigla B6/2 e sulla quale insistono edifici già realizzati, dovrà, al fine di consentire un ordinato sviluppo ed un'organica dotazione di attrezzature a servizio della peculiare vocazione turistica, essere

sottoposta ad uno strumento urbanistico preventivo di iniziativa pubblica che potrà prevedere il cambio di destinazione d'uso da residenziale a turistico ricettivo, garantendo nel contempo la dotazione di aree a standard nel rispetto della normativa vigente in materia, con particolare riguardo alle aree a parcheggio.

Per il comprensorio più interno, individuato con la sigla B6/1 per quanto riguarda le parti ricomprese nei piani attuativi già approvati, si rinvia alle rispettive NTA, le altre costituenti naturali ampliamenti delle prime, dovranno essere sottoposti a nuovo strumento urbanistico preventivo di iniziativa pubblica o privata nel rispetto degli stessi indici e parametri tecnici dei piani contigui.

#### ART. 13 - ZONA C - ESPANSIONE EDILIZIA

Comprende le parti di territorio destinate all'espansione dell'aggregato urbano che risultano ancora inedificate o con edificazione esistente al di sotto dei limiti di densità e superficie stabiliti per le zone B del D.M. 1444/68.

La realizzazione dei nuovi nuclei abitativi avverrà nei modi previsti al precedente art. 2 delle presenti norme.

Le destinazioni d'uso consentite sono quelle previste ai punti a), b), c), e d) del precedente art. 5.

Tale Zona si suddivide nelle sottozone C1, C2, C3, C4, C5, C6 e C7.

##### SOTTOZONA C<sub>1</sub>

Nell'ambito di tale Sottozona debbono essere rispettati i seguenti indici e parametri:

- I.F.T.: 1,20mc/mq;
- H max: ml 7,50;
- DC: ml 5,00;
- DS: ml 5,00;
- DST: ml 30,00;
- Lotto minimo di intervento (SMI): mq 1.000

##### SOTTOZONA C<sub>2</sub>

Nell'ambito di tale Sottozona debbono essere rispettati i seguenti indici e parametri:

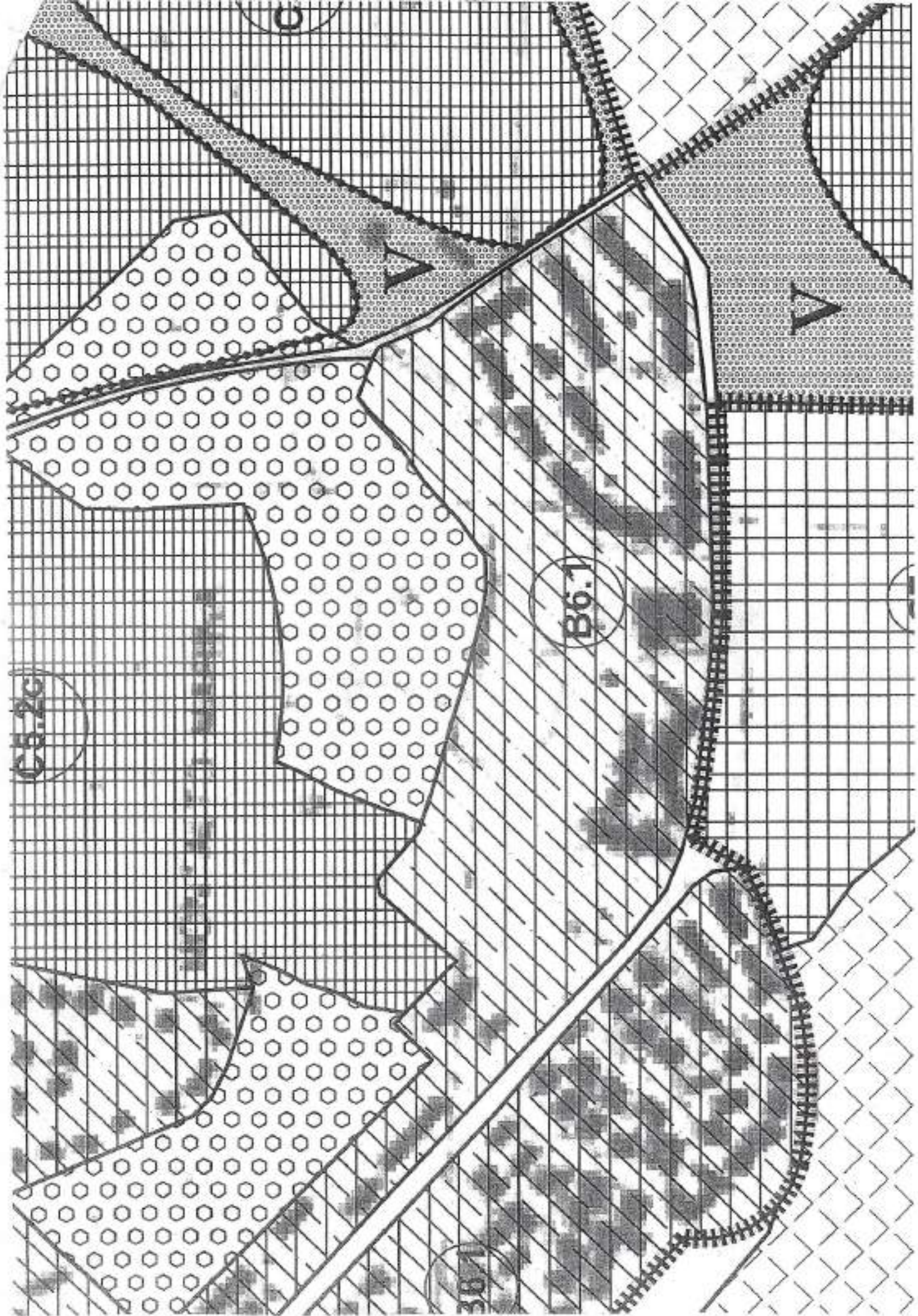
- I.F.T.: 0,90mc/mq;
- H max: ml 7,50;
- DC: ml 5,00;
- DS: ml 5,00;
- DST: ml 30,00;
- Lotto minimo di intervento (SMI): mq 1.000

##### SOTTOZONA C<sub>3</sub>

Nell'ambito di tale Sottozona debbono essere rispettati i seguenti indici e parametri:

- I.F.T.: 0,60mc/mq;
- H max: ml 7,50;
- DC: ml 5,00;
- DS: ml 5,00;
- DST: ml 30,00;
- Lotto minimo di intervento (SMI): mq 800





C5-26

B6.1

38.1





**Zampetta Laurina**  
Via Capobianco, 3  
Montefiascone (VT)

SA

COMUNE DI MONTALTO DI CASTRO	
PROT. N. ....	.....
23.07.09 #17528	
CATEG. ....	CLASSE .....
ARGOM. ....	UFF. .... <i>UG</i>

Spett.le: **Amministrazione Comunale  
di Montalto di Castro (VT)**  
Piazza G. Matteotti, 11  
01014 - Montalto di Castro (VT)

Oggetto: **Osservazioni alla "Variante Generale al P.R.G." adottata con delibera di C.C. n.40 del 19.05.2009.**

Spett.le Amministrazione Comunale,  
con la presente la sottoscritta **Zampetta Laurina**, nata a Montefiascone (VT) il 30.03.1938, residente in Via Capobianco, 3 a Montefiascone (VT),

#### PREMESSO

che la stessa proprietaria del terreno ubicato nel comune di Montalto di Castro, distinto al N.C.T. di Viterbo al Fg. n.75, Part. n.420, salvo altre della superficie di circa mq 510,00;

#### OSSERVA

- Che nella "Variante Generale al P.R.G." adottata con delibera di C.C. n.40 del 19.05.2009 le particelle n.200 e 169, salvo altre, del Fg. n.75 sono state inserite in zona "B6,1"; normata all'art.12 delle "Norme Tecniche di Attuazione" con le seguenti prescrizioni: "..... per quanto riguarda le parti ricomprese nei piani attuativi già approvati, si rinvia alle rispettive N.T.A., le altre costituenti naturali ampliamenti delle prime, dovranno essere sottoposte a nuovo strumento urbanistico di iniziativa pubblica o privata nel rispetto degli stessi indici e parametri tecnici dei piani contigui".
- Che, per deduzione ed esclusione, le particelle in oggetto rientrano nella casistica specificata dall'art.12 delle predette N.T.A. come ".....le altre costituenti naturali ampliamenti delle prime, dovranno essere sottoposte a nuovo strumento urbanistico di iniziativa pubblica o privata nel rispetto degli stessi indici e parametri tecnici dei piani contigui".



- Che per logica deduzione i cosiddetti "..... piani contigui..." consistono, nella fattispecie, nel Piano di Lottizzazione denominato "Palombaro" approvato con *deliberazione di Consiglio Comunale n.148 del 24.09.1979*, ad oggi completamente edificato.
- Che l'area sulla quale insiste il terreno in oggetto ricadeva all'interno di un vecchio piano di lottizzazione, il quale, per motivi sia privati che urbanistici, non è mai stato attuato per quanto riguarda le edificazioni.
- Che sulla base del predetto "vecchio piano di lottizzazione" erano stati effettuati tutti i frazionamenti catastali necessari per la formazione dei lotti e che ad oggi i lotti sono, di fatto, tutti materialmente e giuridicamente ben definiti sia sotto il profilo catastale che sotto il profilo giuridico della proprietà.
- Che, in attuazione del "vecchio piano di lottizzazione" erano state eseguite le principali opere di urbanizzazione (strade, parcheggi, aree a verde e parte degli impianti tecnologici) per cui, oggi, la zona si presenta interamente servita dalle predette infrastrutture assumendo, di fatto, una precisa conformazione in riferimento all'ipotesi di nuovo "*strumento urbanistico di dettaglio di iniziativa pubblica o privata*".
- Che le menzionate infrastrutture si presentano oggi, causa la protratta assenza di manutenzione ordinaria e straordinaria, in stato di abbandono e di degrado;

#### CHIEDE

- Che sulle N.T.A. della "Variante Generale al P.R.G." adottata con delibera di C.C. n.40 del 19.05.2009, per la zona "B6.1", venga specificato che il necessario "*... piano urbanistico di iniziativa pubblica o privata...*" tenga conto, nel rispetto degli standard urbanistici minimi previsti dalla legge, della conformazione attuale dei lotti, delle strade, dei parcheggi e delle infrastrutture in genere, esistenti, possibilmente calcolando gli standard urbanistici previsti dalla legge in modo complementare rispetto alle infrastrutture esistenti sulla limitrofa lottizzazione già edificata denominata "Palombaro" (*approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n.148 del 24.09.1979*) in quanto, per definizione delle stesse N.T.A. della "Variante Generale" adottata: "*..... le altre costituenti naturali ampliamenti delle prime.....*" il nuovo comparto edificatorio dovrà essere considerato come naturale ampliamento di quello contiguo già edificato.
- Che sulle N.T.A. della Variante al P.R.G. in oggetto sia ben specificato che nella futura convenzione, che il consorzio, da costituire, dovrà sottoscrivere con il Comune di Montalto di Castro, dovrà essere prevista la manutenzione, la sistemazione e l'adeguamento alle

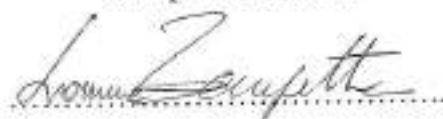
vigenti normative, delle infrastrutture esistenti e il completamento delle stesse laddove carenti.

- in ogni caso di specificare dettagliatamente sulle N.T.A. della Variante Generale al P.R.G. tutti i parametri e gli indici edilizi previsti per tale zona.

Ringraziando per la gentile attenzione e certa di un cortese riscontro coglie l'occasione per porgere Distinti Saluti.

Montalto di Castro 22.07.2009

**Zampetta Laurina**

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Laurina Zampetta', written over a horizontal dotted line.

Si allegano:

- estratto "Variante Generale al P.R.G." adottato con delibera di C.C. n.40 del 19.05.2009;
- documentazione catastale.

**COMUNE DI MONTALTO DI CASTRO**  
**PROVINCIA DI VITERBO**

**VARANTE GENERALE AL P.R.G.**

**ALLEGATO B**

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

**INDICE**



#### SOTTOZONA B<sub>1</sub>

Tale Sottozona riguarda aree edificate in esecuzione di strumenti urbanistici preventivi, per alcuni dei quali, individuati con le sigle B4/1, B4/2 e B4/5, si rinvia alle rispettive N.T.A. che vengono integralmente recepite dalla presente normativa. Per i comparti individuati con le sigle B4/3 e B4/4, in considerazione delle modifiche sostanziali che la frazione di Pescia Romana sta subendo e del passaggio dalla sua originale natura di borgo prettamente agricolo a quella di aggregato urbano residenziale e turistico, dovranno essere redatti, causa l'effettiva necessità di riorganizzare ed integrare l'urbanizzazione e di riqualificare gli ambiti interessati, anche sulla base di nuove tipologie edilizie di aggregazione, due nuovi strumenti attuativi di iniziativa pubblica.

Per il P.P.E. del comparto individuato come B4/3 si applicano i seguenti parametri tecnici:

- I.F.F.: 1,00 mc/mq;
- H max: 7,50 ml.
- lotto minimo di intervento (SMI): 600 mq

Per il P.P.E. del comparto individuato come B4/4 si applicano i seguenti parametri tecnici:

- I.F.F.: 1,50 mc/mq;
- H max: 9,50 ml.
- lotto minimo di intervento (SMI): 600 mq

Le cubature all'interno dei suddetti comprensori perimetrati, già realizzate o di nuova previsione, potranno essere destinate ad attività ricettive per una quota massima pari al 30%.

Nelle more di approvazione dei suddetti P.P.E. sono consentiti soltanto interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, di consolidamento, recupero e risanamento conservativo, senza alterazioni della struttura delle volumetrie.

#### SOTTOZONA B<sub>2</sub>

Tale Sottozona comprende aree ormai quasi interamente edificate, che versano in precario stato di conservazione e che quindi necessitano di interventi di risanamento, completamento, riqualificazione e reperimento di servizi.

Sono stati a tal fine individuati e perimetrati ambiti di recupero con le sigle B5a, B5b, B5d, B5e, ed assoggettati a preventivi Piani di Recupero secondo le modalità e le procedure previste dagli artt. 27 e 28 dell' L. 457/78.

Per quanto riguarda specificamente il comprensorio individuato e perimetrato con la sigla B5c si dovrà fare ricorso ad un piano di riqualificazione di iniziativa pubblica o privata al fine di riconvertire le volumetrie esistenti, alla destinazione residenziale, mediante interventi di demolizione e ricostruzione senza aumento di cubatura.

#### SOTTOZONA B<sub>3</sub>

Tale Sottozona riguarda una vasta Zona di territorio situata a Marina di Montalto. L'area prossima al litorale, individuata sull'elaborato grafico con la sigla B6/2 e sulla quale insistono edifici già realizzati, dovrà, al fine di consentire un ordinato sviluppo ed un'organica dotazione di attrezzature a servizio della peculiare vocazione turistica, essere

sottoposta ad uno strumento urbanistico preventivo di iniziativa pubblica che potrà prevedere il cambio di destinazione d'uso da residenziale a turistico ricettivo, garantendo nel contempo la dotazione di aree a standard nel rispetto della normativa vigente in materia, con particolare riguardo alle aree a parcheggio.

Per il comprensorio più inteso, individuato con la sigla B6/1 per quanto riguarda le parti ricomprese nei piani attuativi già approvati, si rinvia alle rispettive NTA, le altre costituenti naturali ampliamenti delle prime, dovranno essere sottoposti a nuovo strumento urbanistico preventivo di iniziativa pubblica o privata nel rispetto degli stessi indici e parametri tecnici dei piani contigui.

#### ART. 13 - ZONA C - ESPANSIONE EDILIZIA

Comprende le parti di territorio destinate all'espansione dell'aggregato urbano che risultano ancora inedificate o con edificazione esistente al di sotto dei limiti di densità e superficie stabiliti per le zone B del D.M. 1444/68.

La realizzazione dei nuovi nuclei abitativi avverrà nei modi previsti al precedente art. 2 delle presenti norme.

Le destinazioni d'uso consentite sono quelle previste ai punti a), b), c), e d) del precedente art. 5.

Tale Zona si suddivide nelle sottozone C1, C2, C3, C4, C5, C6 e C7.

##### SOTTOZONA C<sub>1</sub>

Nell'ambito di tale Sottozona debbono essere rispettati i seguenti indici e parametri:

- I.F.T.: 1,20mc/mq;
- H max: ml 7,50;
- DC: ml 5,00;
- DS: ml 5,00;
- DST: ml 30,00.
- Lotto minimo di intervento (SMI): mq 1.000

##### SOTTOZONA C<sub>2</sub>

Nell'ambito di tale Sottozona debbono essere rispettati i seguenti indici e parametri:

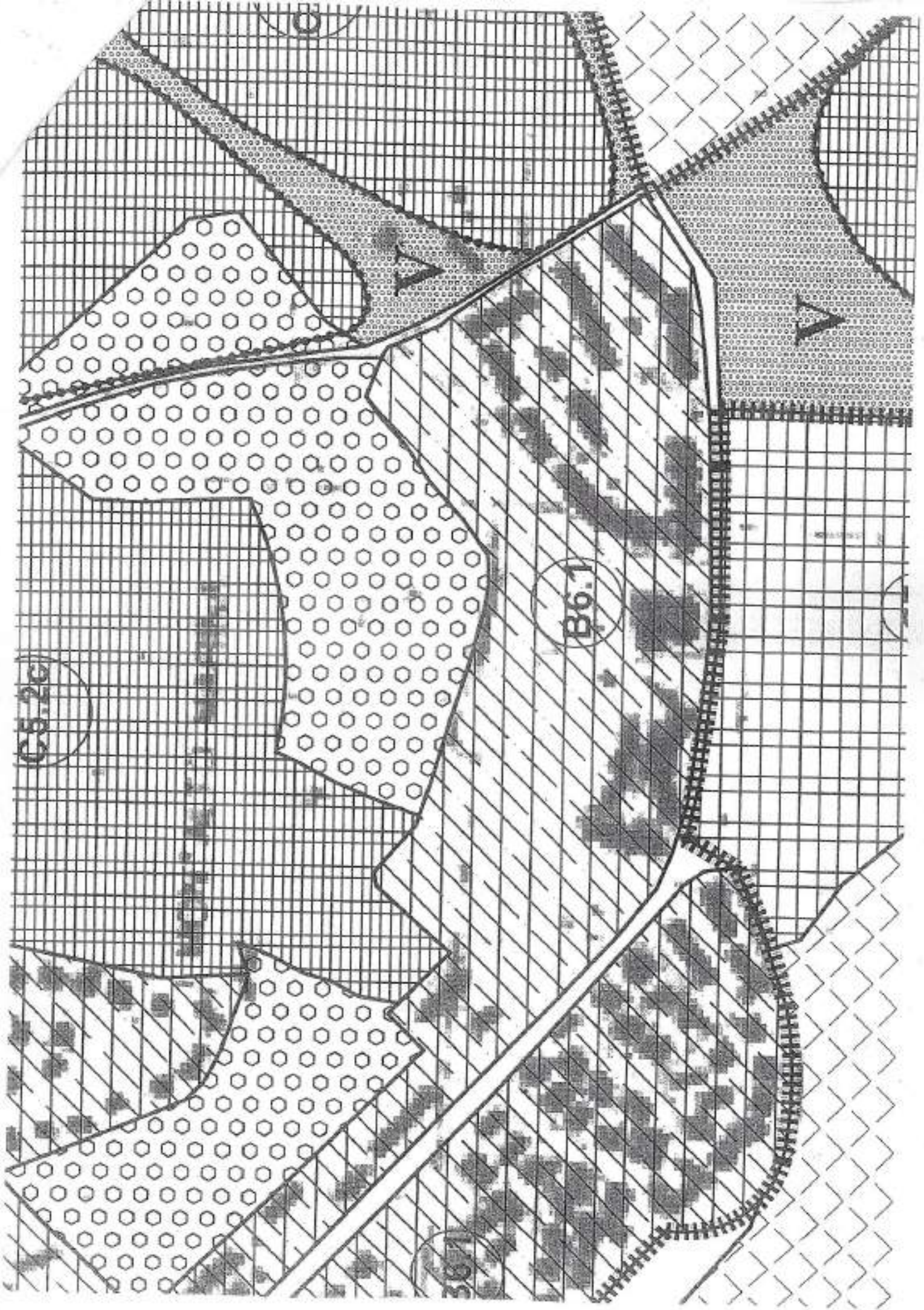
- I.F.T.: 0,90mc/mq;
- H max: ml 7,50;
- DC: ml 5,00;
- DS: ml 5,00;
- DST: ml 30,00.
- Lotto minimo di intervento (SMI): mq 1.000

##### SOTTOZONA C<sub>3</sub>

Nell'ambito di tale Sottozona debbono essere rispettati i seguenti indici e parametri:

- I.F.T.: 0,60mc/mq;
- H max: ml 7,50;
- DC: ml 5,00;
- DS: ml 5,00;
- DST: ml 30,00.
- Lotto minimo di intervento (SMI): mq 800





C5.2G

B6.1

C6.1





52  
**Dinarelli Roberto**

Latera

01010 Viterbo

COMUNE DI MONTALTO DI CASTRO	
PROT. N. ....	
7 2 02 09 n. 17528	
CATEG. ....	CLASSE .....
ARGOM. ....	UFF. ....

Spett.le: **Amministrazione Comunale  
di Montalto di Castro (VT)**

Piazza G. Matteotti, 11  
01014 - Montalto di Castro (VT)

Oggetto: **Osservazioni alla "Variante Generale al P.R.G." adottata con delibera di C.C. n.40 del 19.05.2009.**

Spett.le Amministrazione Comunale,  
con la presente il sottoscritto Roberto Dinarelli, nato a Acquapendente (VT) il 24.10.1941,

#### PREMESSO

che lo stesso è proprietario del terreno ubicato nel comune di Montalto di Castro, distinto al N.C.T. di Viterbo al Fg. n.75, Part. n.223 e n.130, salvo altre della superficie di circa mq 920,00;

#### OSSERVA

- Che nella "Variante Generale al P.R.G." adottata con delibera di C.C. n.40 del 19.05.2009 le particelle n.200 e 169, salvo altre, del Fg. n.75 sono stste inserite in zona "B6.1"; normata all'art.12 delle "Norme Tecniche di Attuazione" con le seguenti prescrizioni: " ..... per quanto riguarda le parti ricomprese nei piani attuativi già approvati, si rinvia alle rispettive N.T.A., le altre costituenti naturali ampliamenti delle prime, dovranno essere sottoposte a nuovo strumento urbanistico di iniziativa pubblica o privata nel rispetto degli stessi indici e parametri tecnici dei piani contigui".
- Che, per deduzione ed esclusione, le particelle in oggetto rientrano nella casistica specificata dall'art.12 delle predette N.T.A. come ".....le altre costituenti naturali ampliamenti delle prime, dovranno essere sottoposte a nuovo strumento urbanistico di iniziativa pubblica o privata nel rispetto degli stessi indici e parametri tecnici dei piani contigui".

- Che per logica deduzione i cosiddetti ".... piani contigui..." consistono, nella fattispecie, nel Piano di Lottizzazione denominato "Palombaro" approvato con *deliberazione di Consiglio Comunale n.148 del 24.09.1979*, ad oggi completamente edificato.
- Che l'area sulla quale insiste il terreno in oggetto ricadeva all'interno di un vecchio piano di lottizzazione, il quale, per motivi sia privati che urbanistici, non è mai stato attuato per quanto riguarda le edificazioni.
- Che sulla base del predetto "vecchio piano di lottizzazione" erano stati effettuati tutti i frazionamenti catastali necessari per la formazione dei lotti e che ad oggi i lotti sono, di fatto, tutti materialmente e giuridicamente ben definiti sia sotto il profilo catastale che sotto il profilo giuridico della proprietà.
- Che, in attuazione del "vecchio piano di lottizzazione" erano state eseguite le principali opere di urbanizzazione (strade, parcheggi, aree a verde e parte degli impianti tecnologici) per cui, oggi, la zona si presenta interamente servita dalle predette infrastrutture assumendo, di fatto, una precisa conformazione in riferimento all'ipotesi di nuovo "*strumento urbanistico di dettaglio di iniziativa pubblica o privata*".
- Che le menzionate infrastrutture si presentano oggi, causa la protratta assenza di manutenzione ordinaria e straordinaria, in stato di abbandono e di degrado;

#### CHIEDE

- Che sulle N.T.A. della "Variante Generale al P.R.G." adottata con delibera di C.C. n.40 del 19.05.2009, per la zona "B6.1", venga specificato che il necessario "*... piano urbanistico di iniziativa pubblica o privata...*" tenga conto, nel rispetto degli standard urbanistici minimi previsti dalla legge, della conformazione attuale dei lotti, delle strade, dei parcheggi e delle infrastrutture in genere, esistenti, possibilmente calcolando gli standard urbanistici previsti dalla legge in modo complementare rispetto alle infrastrutture esistenti sulla limitrofa lottizzazione già edificata denominata "Palombaro" (*approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n.148 del 24.09.1979*) in quanto, per definizione delle stesse N.T.A. della "Variante Generale" adottata: "*.... le altre costituenti naturali ampliamenti delle prime....*" il nuovo comparto edificatorio dovrà essere considerato come naturale ampliamento di quello contiguo già edificato.
- Che sulle N.T.A. della Variante al P.R.G. in oggetto sia ben specificato che nella futura convenzione, che il consorzio, da costituire, dovrà sottoscrivere con il Comune di Montalto di Castro, dovrà essere prevista la manutenzione, la sistemazione e l'adeguamento alle



vigenti normative, delle infrastrutture esistenti e il completamento delle stesse laddove carenti.

- in ogni caso di specificare dettagliatamente sulle N.T.A. della Variante Generale al P.R.G. tutti i parametri e gli indici edilizi previsti per tale zona.

Ringraziando per la gentile attenzione e certa di un cortese riscontro coglie l'occasione per porgere Distinti Saluti.

Montalto di Castro 22.07.2009

**Dinarelli Roberto**



Si allegano:

- estratto "Variante Generale al P.R.G." adottato con delibera di C.C. n.40 del 19.05.2009;
- documentazione catastale.

**COMUNE DI MONTALTO DI CASTRO**  
**PROVINCIA DI VITERBO**

**VARANTE GENERALE AL P.R.G.**

**ALLEGATO B**

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

**INDICE**

#### SOTTOZONA B<sub>1</sub>

Tale Sottozona riguarda aree edificate in esecuzione di strumenti urbanistici preventivi, per alcuni dei quali, individuati con le sigle B4/1, B4/2 e B4/5, si rinvia alle rispettive N.T.A. che vengono integralmente recepite dalla presente normativa. Per i comparti individuati con le sigle B4/3 e B4/4, in considerazione delle modifiche sostanziali che la frazione di Pescia Romana sta subendo e del passaggio dalla sua originale natura di borgo prettamente agricolo a quella di aggregato urbano residenziale e turistico, dovranno essere redatti, causa l'effettiva necessità di riorganizzare ed integrare l'urbanizzazione e di riqualificare gli ambiti interessati, anche sulla base di nuove tipologie edilizie di aggregazione, due nuovi strumenti attuativi di iniziativa pubblica.

Per il P.P.E. del comparto individuato come B4/3 si applicano i seguenti parametri tecnici:

- I.F.F.: 1,00 mc/mq;
- H max: 7,50 ml.
- lotto minimo di intervento (SMI): 600 mq

Per il P.P.E. del comparto individuato come B4/4 si applicano i seguenti parametri tecnici:

- I.F.F.: 1,50 mc/mq;
- H max: 9,50 ml.
- lotto minimo di intervento (SMI): 600 mq

Le cubature all'interno dei suddetti comprensori perimetrati, già realizzate o di nuova previsione, potranno essere destinate ad attività ricettive per una quota massima pari al 30%.

Nelle more di approvazione dei suddetti P.P.E. sono consentiti soltanto interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, di consolidamento, recupero e risanamento conservativo, senza alterazioni della struttura delle volumetrie.

#### SOTTOZONA B<sub>2</sub>

Tale Sottozona comprende aree ormai quasi interamente edificate, che versano in precario stato di conservazione e che quindi necessitano di interventi di risanamento, completamento, riqualificazione e ripristino di servizi.

Sono stati a tal fine individuati e perimetrati ambiti di recupero con le sigle B5a, B5b, B5d, B5e, ed assoggettati a preventivi Piani di Recupero secondo le modalità e le procedure previste dagli artt. 27 e 28 dell' L. 457/78.

Per quanto riguarda specificamente il comprensorio individuato e perimetrato con la sigla B5c si dovrà fare ricorso ad un piano di riqualificazione di iniziativa pubblica o privata al fine di riconvertire le volumetrie esistenti, alla destinazione residenziale, mediante interventi di demolizione e ricostruzione senza aumento di cubatura.

#### SOTTOZONA B<sub>3</sub>

Tale Sottozona riguarda una vasta Zona di territorio situata a Marina di Montalto. L'area prossima al litorale, individuata sull'elaborato grafico con la sigla B6/2 e sulla quale insistono edifici già realizzati, dovrà, al fine di consentire un ordinato sviluppo ed un'organica dotazione di attrezzature a servizio della peculiare vocazione turistica, essere



sottoposta ad uno strumento urbanistico preventivo di iniziativa pubblica che potrà prevedere il cambio di destinazione d'uso da residenziale a turistico ricettivo, garantendo nel contempo la dotazione di aree a standard nel rispetto della normativa vigente in materia, con particolare riguardo alle aree a parcheggio.

Per il comprensorio più interno, individuato con la sigla B6/1 per quanto riguarda le parti ricomprese nei piani attuativi già approvati, si rinvia alle rispettive NTA, le altre costituenti naturali ampliamenti delle prime, dovranno essere sottoposti a nuovo strumento urbanistico preventivo di iniziativa pubblica o privata nel rispetto degli stessi indici e parametri tecnici dei piani contigui.

#### ART. 13 - ZONA C - ESPANSIONE EDILIZIA

Comprende le parti di territorio destinate all'espansione dell'aggregato urbano che risultano ancora inedificate o con edificazione esistente al di sotto dei limiti di densità e superficie stabiliti per le zone B del D.M. 1444/68.

La realizzazione dei nuovi nuclei abitativi avverrà nei modi previsti al precedente art. 2 delle presenti norme.

Le destinazioni d'uso consentite sono quelle previste ai punti a), b), c), e d) del precedente art. 5.

Tale Zona si suddivide nelle sottozone C1, C2, C3, C4, C5, C6 e C7.

##### SOTTOZONA C<sub>1</sub>

Nell'ambito di tale Sottozona debbono essere rispettati i seguenti indici e parametri:

- I.F.T.: 1,20mc/mq;
- H max: ml 7,50;
- DC: ml 5,00;
- DS: ml 5,00;
- DST: ml 30,00.
- Lotto minimo di intervento (SMI): mq 1.000

##### SOTTOZONA C<sub>2</sub>

Nell'ambito di tale Sottozona debbono essere rispettati i seguenti indici e parametri:

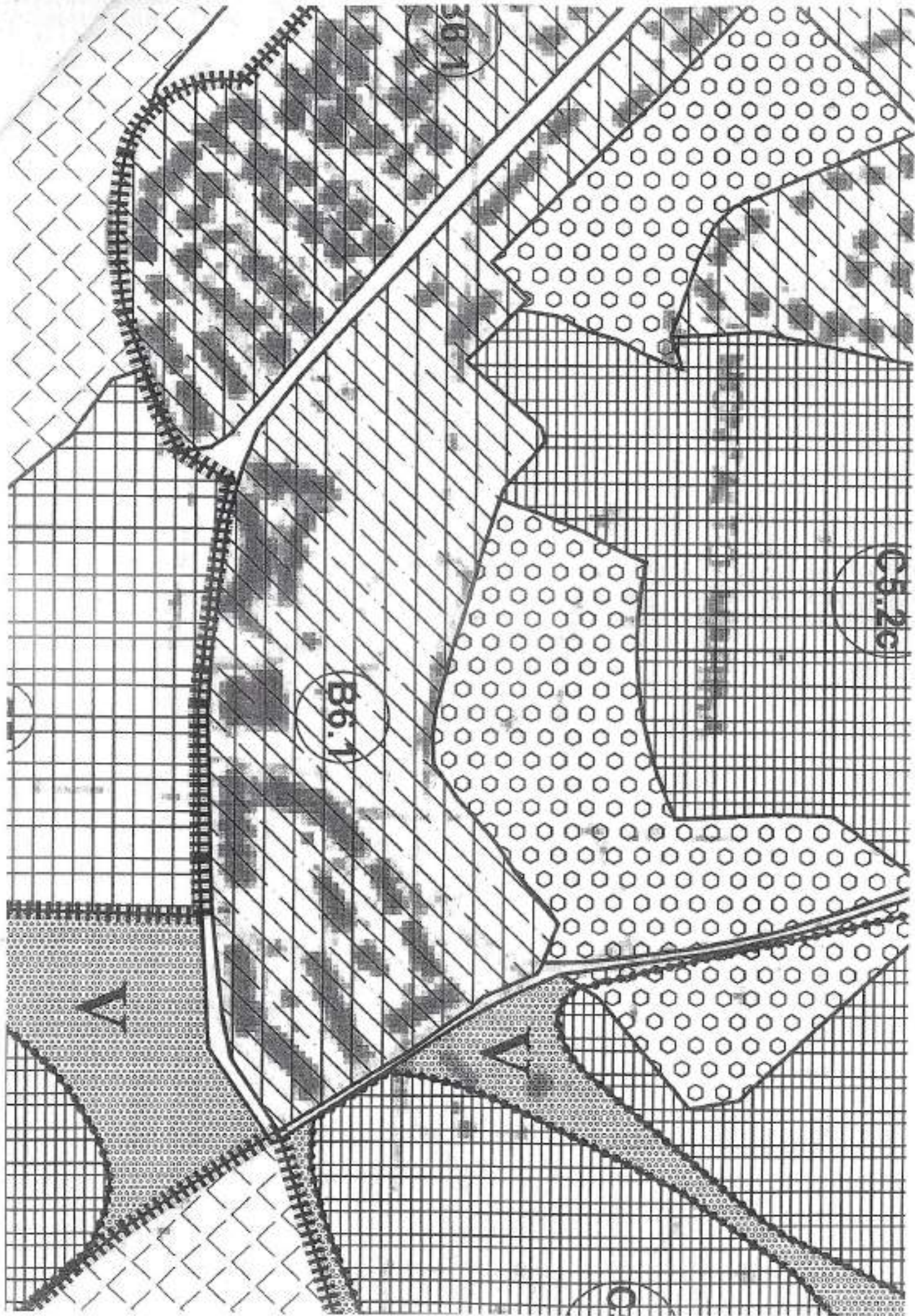
- I.F.T.: 0,90mc/mq;
- H max: ml 7,50;
- DC: ml 5,00;
- DS: ml 5,00;
- DST: ml 30,00.
- Lotto minimo di intervento (SMI): mq 1.000

##### SOTTOZONA C<sub>3</sub>

Nell'ambito di tale Sottozona debbono essere rispettati i seguenti indici e parametri:

- I.F.T.: 0,60mc/mq;
- H max: ml 7,50;
- DC: ml 5,00;
- DS: ml 5,00;
- DST: ml 30,00.
- Lotto minimo di intervento (SMI): mq 800











SS

**Viscarelli Valeria**  
Via F. Cavallotti, 1  
Tarquinia (VT)

COMUNE DI MONTALTO DI CASTRO	
PROT. A	
23/07/09 #17532	
CAT. A	CLASSE
ARGOM.	UFF. <i>185</i>

Spett.le: **Amministrazione Comunale  
di Montalto di Castro (VT)**  
Piazza G. Matteotti, 11  
01014 - Montalto di Castro (VT)

Oggetto: **Osservazioni alla "Variante Generale al P.R.G." adottata con delibera di C.C. n.40 del 19.05.2009.**

Spett.le Amministrazione Comunale,  
con la presente la sottoscritta **Viscarelli Valeria**, nata a Tarquinia (VT) il 26.09.1932, residente in via F. Cavallotti, 1 a Tarquinia (VT),

**PREMESSO**

che la stessa proprietaria del terreno ubicato nel comune di Montalto di Castro, distinto al N.C.T. di Viterbo al Fg. n.75, Part. n.200, 169, salvo altre della superficie di circa mq 920,00;

**OSSERVA**

- Che nella "Variante Generale al P.R.G." adottata con delibera di C.C. n.40 del 19.05.2009 le particelle n.200 e 169, salvo altre, del Fg. n.75 sono stste inserite in zona "B6.1"; normata all'art.12 delle "Norme Tecniche di Attuazione" con le seguenti prescrizioni: " ..... per quanto riguarda le parti ricomprese nei piani attuativi già approvati, si rinvia alle rispettive N.T.A., le altre costituenti naturali ampliamenti delle prime, dovranno essere sottoposte a nuovo strumento urbanistico di iniziativa pubblica o privata nel rispetto degli stessi indici e parametri tecnici dei piani contigui".
- Che, per deduzione ed esclusione, le particelle in oggetto rientrano nella casistica specificata dall'art.12 delle predette N.T.A. come ".....le altre costituenti naturali ampliamenti delle prime, dovranno essere sottoposte a nuovo strumento urbanistico di iniziativa pubblica o privata nel rispetto degli stessi indici e parametri tecnici dei piani contigui".

- Che per logica deduzione i cosiddetti "..... piani contigui..." consistono, nella fattispecie, nel Piano di Lottizzazione denominato "Palombaro" approvato con *deliberazione di Consiglio Comunale n.148 del 24.09.1979*, ad oggi completamente edificato.
- Che l'area sulla quale insiste il terreno in oggetto ricadeva all'interno di un vecchio piano di lottizzazione, il quale, per motivi sia privati che urbanistici, non è mai stato attuato per quanto riguarda le edificazioni.
- Che sulla base del predetto "vecchio piano di lottizzazione" erano stati effettuati tutti i frazionamenti catastali necessari per la formazione dei lotti e che ad oggi i lotti sono, di fatto, tutti materialmente e giuridicamente ben definiti sia sotto il profilo catastale che sotto il profilo giuridico della proprietà.
- Che, in attuazione del "vecchio piano di lottizzazione" erano state eseguite le principali opere di urbanizzazione (strade, parcheggi, aree a verde e parte degli impianti tecnologici) per cui, oggi, la zona si presenta interamente servita dalle predette infrastrutture assumendo, di fatto, una precisa conformazione in riferimento all'ipotesi di nuovo "*strumento urbanistico di dettaglio di iniziativa pubblica o privata*".
- Che le menzionate infrastrutture si presentano oggi, causa la protratta assenza di manutenzione ordinaria e straordinaria, in stato di abbandono e di degrado;

#### CHIEDE

- Che sulle N.T.A. della "Variante Generale al P.R.G." adottata con delibera di C.C. n.40 del 19.05.2009, per la zona "B6.1", venga specificato che il necessario "*... piano urbanistico di iniziativa pubblica o privata...*" tenga conto, nel rispetto degli standard urbanistici minimi previsti dalla legge, della conformazione attuale dei lotti, delle strade, dei parcheggi e delle infrastrutture in genere, esistenti, possibilmente calcolando gli standard urbanistici previsti dalla legge in modo complementare rispetto alle infrastrutture esistenti sulla limitrofa lottizzazione già edificata denominata "Palombaro" (*approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n.148 del 24.09.1979*) in quanto, per definizione delle stesse N.T.A. della "Variante Generale" adottata: "*..... le altre costituenti naturali ampliamenti delle prime.....*" il nuovo comparto edificatorio dovrà essere considerato come naturale ampliamento di quello contiguo già edificato.
- Che sulle N.T.A. della Variante al P.R.G. in oggetto sia ben specificato che nella futura convenzione, che il consorzio, da costituire, dovrà sottoscrivere con il Comune di Montalto di Castro, dovrà essere prevista la manutenzione, la sistemazione e l'adeguamento alle

vigenti normative, delle infrastrutture esistenti e il completamento delle stesse laddove carenti.

- in ogni caso di specificare dettagliatamente sulle N.T.A. della Variante Generale al P.R.G. tutti i parametri e gli indici edilizi previsti per tale zona.

Ringraziando per la gentile attenzione e certa di un cortese riscontro coglie l'occasione per porgere Distinti Saluti.

Montalto di Castro 22.07.2009

**Viscarelli Valeria**



Si allegano:

- estratto "Variante Generale al P.R.G." adottato con delibera di C.C. n.40 del 19.05.2009;
- documentazione catastale.



**COMUNE DI MONTALTO DI CASTRO**  
**PROVINCIA DI VITERBO**

**VARIANTE GENERALE AL P.R.G.**

**ALLEGATO B**

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

**INDICE**

### SOTTOZONA B<sub>1</sub>

Tale Sottozona riguarda aree edificate in esecuzione di strumenti urbanistici preventivi, per alcuni dei quali, individuati con le sigle B4/1, B4/2 e B4/5, si rinvia alle rispettive N.T.A. che vengono integralmente recepite dalla presente normativa. Per i comparti individuati con le sigle B4/3 e B4/4, in considerazione delle modifiche sostanziali che la frazione di Pescia Romana sta subendo e del passaggio dalla sua originale natura di borgo prettamente agricolo a quella di aggregato urbano residenziale e turistico, dovranno essere redatti, causa l'effettiva necessità di riorganizzare ed integrare l'urbanizzazione e di riqualificare gli ambiti interessati, anche sulla base di nuove tipologie edilizie di aggregazione, due nuovi strumenti attuativi di iniziativa pubblica.

Per il P.P.E. del comparto individuato come B4/3 si applicano i seguenti parametri tecnici:

- I.F.F.: 1,00 mc/mq;
- H max: 7,50 ml.
- lotto minimo di intervento (SMI): 600 mq

Per il P.P.E. del comparto individuato come B4/4 si applicano i seguenti parametri tecnici:

- I.F.F.: 1,50 mc/mq;
- H max: 9,50 ml.
- lotto minimo di intervento (SMI): 600 mq

Le cubature all'interno dei suddetti comprensori perimetrali, già realizzate o di nuova previsione, potranno essere destinate ad attività ricettive per una quota massima pari al 30%.

Nelle more di approvazione dei suddetti P.P.E. sono consentiti soltanto interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, di consolidamento, recupero e risanamento conservativo, senza alterazioni della struttura delle volumetrie.

### SOTTOZONA B<sub>2</sub>

Tale Sottozona comprende aree ormai quasi interamente edificate, che versano in precario stato di conservazione e che quindi necessitano di interventi di risanamento, completamento, riqualificazione e reperimento di servizi.

Sono stati a tal fine individuati e perimetrali ambiti di recupero con le sigle B5a, B5b, B5d, B5e, ed assoggettati a preventivi Piani di Recupero secondo le modalità e le procedure previste dagli artt. 27 e 28 dell' L. 457/78.

Per quanto riguarda specificamente il comprensorio individuato e perimetrato con la sigla B5c si dovrà fare ricorso ad un piano di riqualificazione di iniziativa pubblica o privata al fine di riconvertire le volumetrie esistenti, alla destinazione residenziale, mediante interventi di demolizione e ricostruzione senza aumento di cubatura.

### SOTTOZONA B<sub>3</sub>

Tale Sottozona riguarda una vasta Zona di territorio situata a Marina di Montalto. L'area prossima al litorale, individuata sull'elaborato grafico con la sigla B6/2 e sulla quale insistono edifici già realizzati, dovrà, al fine di consentire un ordinato sviluppo ed un'organica dotazione di attrezzature a servizio della peculiare vocazione turistica, essere

sottoposta ad uno strumento urbanistico preventivo di iniziativa pubblica che potrà prevedere il cambio di destinazione d'uso da residenziale a turistico ricettivo, garantendo nel contempo la dotazione di aree a standard nel rispetto della normativa vigente in materia, con particolare riguardo alle aree a parcheggio.

Per il comprensorio più interno, individuato con la sigla B6/1 per quanto riguarda le parti ricomprese nei piani attuativi già approvati, si rinvia alle rispettive NTA, le altre costituenti naturali ampliamenti delle prime, dovranno essere sottoposti a nuovo strumento urbanistico preventivo di iniziativa pubblica o privata nel rispetto degli stessi indici e parametri tecnici dei piani contigui.

#### ART. 13 - ZONA C - ESPANSIONE EDILIZIA

Comprende le parti di territorio destinate all'espansione dell'aggregato urbano che risultano ancora inedificate o con edificazione esistente al di sotto dei limiti di densità e superficie stabiliti per le zone B del D.M. 1444/68.

La realizzazione dei nuovi nuclei abitativi avverrà nei modi previsti al precedente art. 2 delle presenti norme.

Le destinazioni d'uso consentite sono quelle previste ai punti a), b), c), e d) del precedente art. 5.

Tale Zona si suddivide nelle sottozone C1, C2, C3, C4, C5, C6 e C7.

##### SOTTOZONA C<sub>1</sub>

Nell'ambito di tale Sottozona debbono essere rispettati i seguenti indici e parametri:

- I.F.T.:	1,20mc/mq;
- H max:	ml 7,50;
- DC:	ml 5,00;
- DS:	ml 5,00;
- DST:	ml 30,00.
- Lotto minimo di intervento (SMI):	mq 1.000

##### SOTTOZONA C<sub>2</sub>

Nell'ambito di tale Sottozona debbono essere rispettati i seguenti indici e parametri:

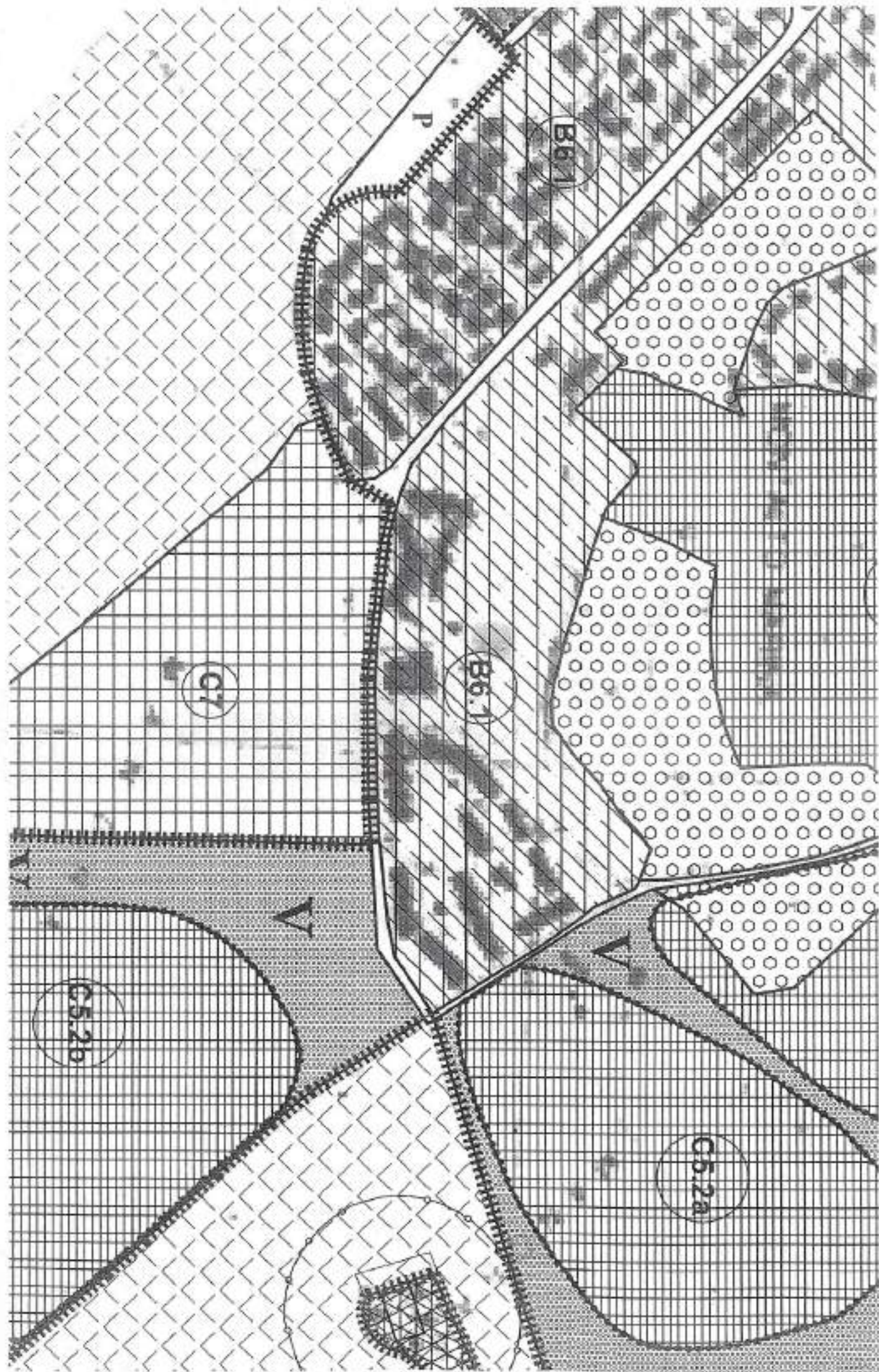
- I.F.T.:	0,90mc/mq;
- H max:	ml 7,50;
- DC:	ml 5,00;
- DS:	ml 5,00;
- DST:	ml 30,00.
- Lotto minimo di intervento (SMI):	mq 1.000

##### SOTTOZONA C<sub>3</sub>

Nell'ambito di tale Sottozona debbono essere rispettati i seguenti indici e parametri:

- I.F.T.:	0,60mc/mq;
- H max:	ml 7,50;
- DC:	ml 5,00;
- DS:	ml 5,00;
- DST:	ml 30,00.
- Lotto minimo di intervento (SMI):	mq 800







N=44500

E=70900

Ufficio Provinciale di VITERBO - Direttore DR. TOMASINI EXILIO



Particella 200

Per. VIARE

Comune: MONTALTO DI CASTRO  
Foglio: 75

Scala originale: 1:2000  
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

23-Lug-2009 12:03  
Prot. n. 61268/2009



Prot. n° 214960

- 8 OTT. 2010

Al Comune di Montalto di Castro (VT)  
Piazza Giacomo Matteotti, 11  
01014 Montalto di Castro (VT)

→ e p.c. All'Area Amministrativa di Supporto  
SEDE

Alla sig.ra Maria Luisa Graziani  
Via Roma, 36  
01030 Castel Sant'Elia (VT)

Ai sig.ri Italo e Fabrizio Graziani  
Loc. San Paolo, s.n.c.  
01030 Castel Sant'Elia (VT)

OGGETTO: Comune di Montalto di Castro (VT)  
Trasmissione osservazione

E' pervenuta in data 27/09/2010 una nota del geom Nardocci per conto dei sigg.ri Graziani Maria Luisa, Italo e Fabrizio avente ad oggetto "Proposta di estensione alla perimetrazione di cui alla L.R.28/80 in loc. Valeria" che, ad un esame più approfondito, è risultata assimilabile, di fatto, ad osservazione alla Variante Generale al P.R.G. adottata con D.C.C. n°40 del 19/05/2009.

Da quanto sopra si ritiene di dover trasmettere copia della predetta nota (osservazione) a codesta Amministrazione Comunale per quanto di propria competenza ricordando ai sig.ri Graziani, che leggono per conoscenza, che la nota - osservazione - sarebbe dovuta essere presentata al Comune nel periodo di pubblicazione della Variante Generale per le opportune valutazioni di merito.

Si coglie l'occasione per ricordare che, comunque, detta nota - osservazione - verrà valutata in sede di esame della Variante Generale al P.R.G..

Il Funzionario  
Arch. Marco Rocchi

Il Dirigente dell'Area  
Arch. Maria Gabriella Lalli

Il Direttore  
Arch. Demetrio Carini



18-1  
24/9/10  
Val  
F.lli Graziani

**OGGETTO: PROPOSTA DI ESTENZIONE ALLA PERIMETRAZIONE DI CUI ALLA  
L.R.28/80 IN LOC. VALERIA**

Per incarico assunto dalla Committenza, Sig.ra Graziani Maria Luisa, residente in via Roma 36, 01030 Castel Sant' Elia (VT), Sig. Graziani Italo, residente in Loc. S. Paolo snc 01030 Castel Sant' Elia (VT) e Sig. Graziani Fabrizio residente in Loc. S. Paolo snc 01030 Castel Sant' Elia (VT) il sottoscritto Geom. Fabrizio Nardocci iscritto al collegio dei Geometri della Provincia di Viterbo con il n° 1254 ha redatto la seguente relazione tecnica supportata anche dagli allegati elaborati mappali tendenti alla possibilità di ricomprendere i propri terreni/fabbricati all'interno della perimetrazione di cui all'oggetto.

**PREMESSA**

I F.lli Graziani sono comproprietari di un appezzamento di terreno con sovrastante fabbricato nel Comune di Montalto, in località Valeria/La Gaggiola, insistenti in Catasto al foglio 77 mappale 260(ex particella 23) dagli atti comunali risulta che per detto fabbricato è stato rilasciato dal comune di Montalto permesso di costruire in sanatoria n° 598/2004. Detto terreno confina a Nord con viabilità detta "Strada Delle Murelle" ad est ed ovest con altri terreni ad indirizzo prevalentemente agricolo, mentre il lato sud con terreni con sovrastanti fabbricati ad uso abitativo.

**CONSIDERAZIONI SULLO STATO DEI LUOGHI**

Da un'attenta analisi cartografica dello stato dei luoghi e da una più attenta lettura morfologico/edilizia il terreno con sovrastante fabbricato descritto in premessa risulta armonicamente inserito ai margini di un nucleo abitativo già conformato e provvisto di viabilità, che se pur spontanea, ha conformato un definito spazio residenziale, peraltro perimetrato come nucleo edilizio spontaneo ai sensi della L.R. 28/80. Inoltre il lato Nord, al di là della viabilità detta strada delle murelle è completamente antropizzato da un tessuto edilizio ben consolidato.



## PRESENTE RICHIESTA

Considerando:

1) la immediata vicinanza del terreno dei committenti alla perimetrazione di cui sopra (confinante) e data, la presenza di un fabbricato insistente su di esso.

2) Considerando una lettura urbanistica del tessuto edilizio circostante, sul lato nord (zona completamente antropizzata) e sia sul lato sud (nucleo edilizio spontaneo già perimetrato) risulta importante assimilare, il presente "lotto costruito" per le sue caratteristiche alla perimetrazione adiacente.

3) Dal punto di vista urbanistico l'attuale perimetrazione, che sarà poi assoggettata a piano di recupero urbanistico/edilizio appare attualmente come un' isola residenziale inserita in un contesto agricolo, che con l'accoglimento della presente richiesta di inserimento nel suo interno, risulterà più completa nel suo insieme, non tralasciando peraltro ai suoi margini fabbricati/o porzioni di essi al di fuori del comprensorio che, a tutt'oggi conservano tutte le caratteristiche tipologico/edilizie degli stessi lotti all'interno della perimetrazione .

4) Una perimetrazione completa anche del lotto della Committenza risulterà inoltre più omogenea e ricucita sia alla viabilità delle Morelle sia al vicino comprensorio edificato sul lato Nord.

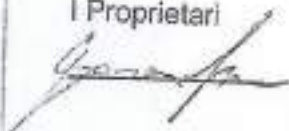
Viste le considerazioni di cui sopra, si richiede, l'inserimento del lotto di proprietà all' intera perimetrazione del nucleo edilizio spontaneo di cui alla L.R. 28/80.

Ad ogni buon fine si allega alla presente, anche a supporto della presente relazione, stralci fotogrammetrici, planimetria catastale e proposta di zoning in ampliamento alla perimetrazione.

Nell'attesa che la presente venga presa in considerazione porgo distinti saluti.

Il Tecnico

I Proprietari



X-44900

E-30400

Particella: 24

Comune: MONTALTO DI CASTRO  
Foglio: 77

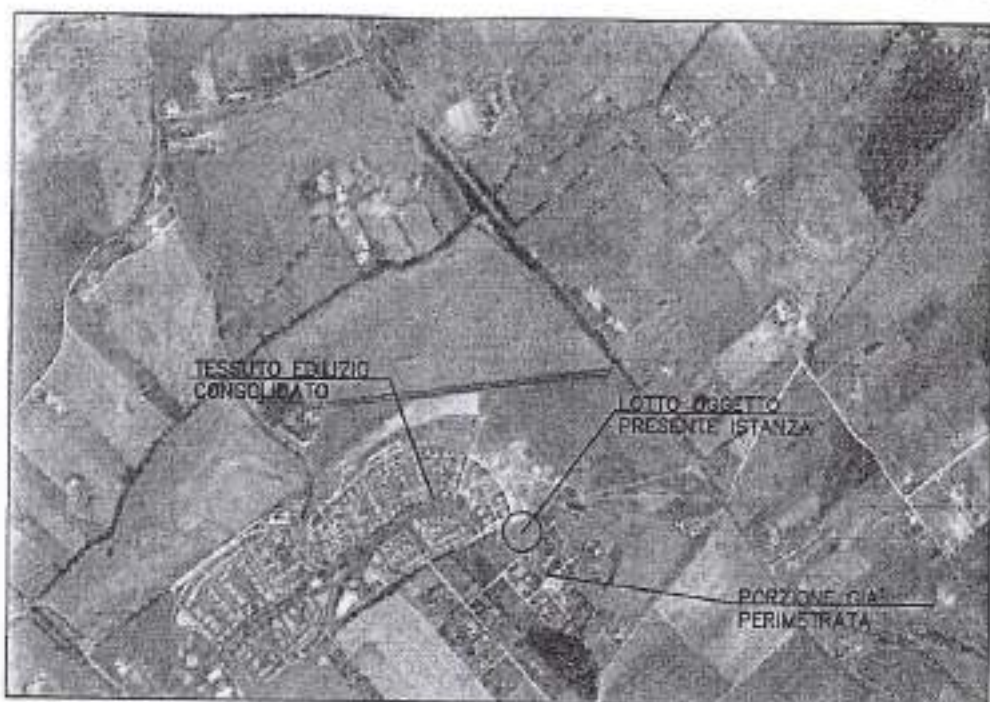
Scala originale: 1:2000  
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

10 Set-2010 11:58  
Prot. n. 547589/2010

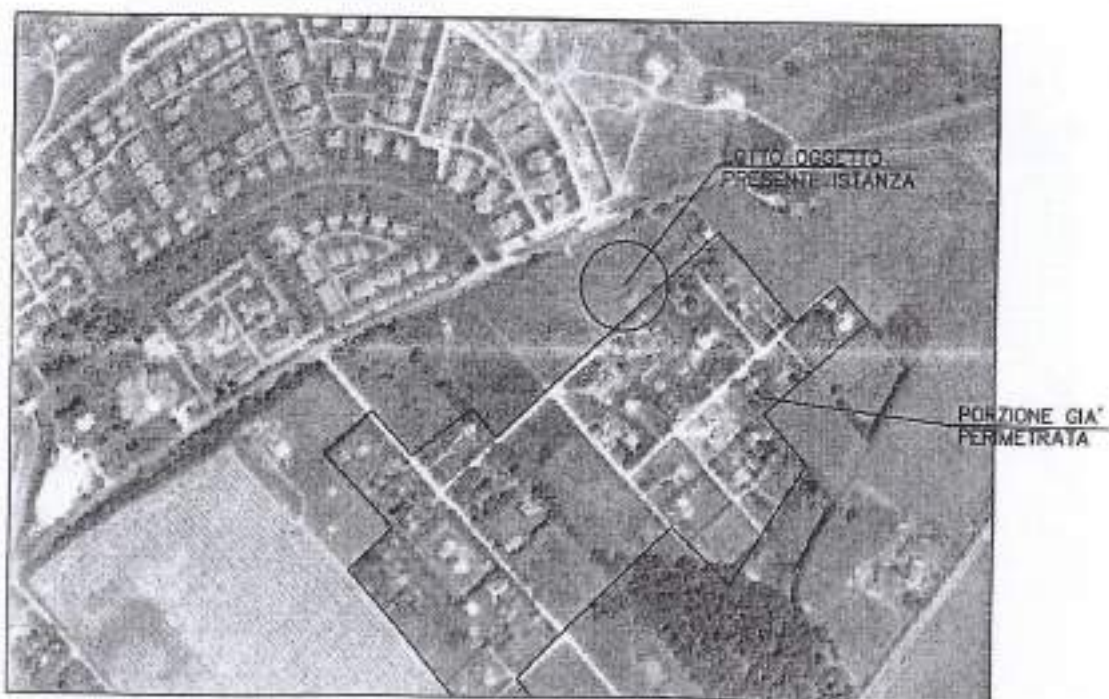




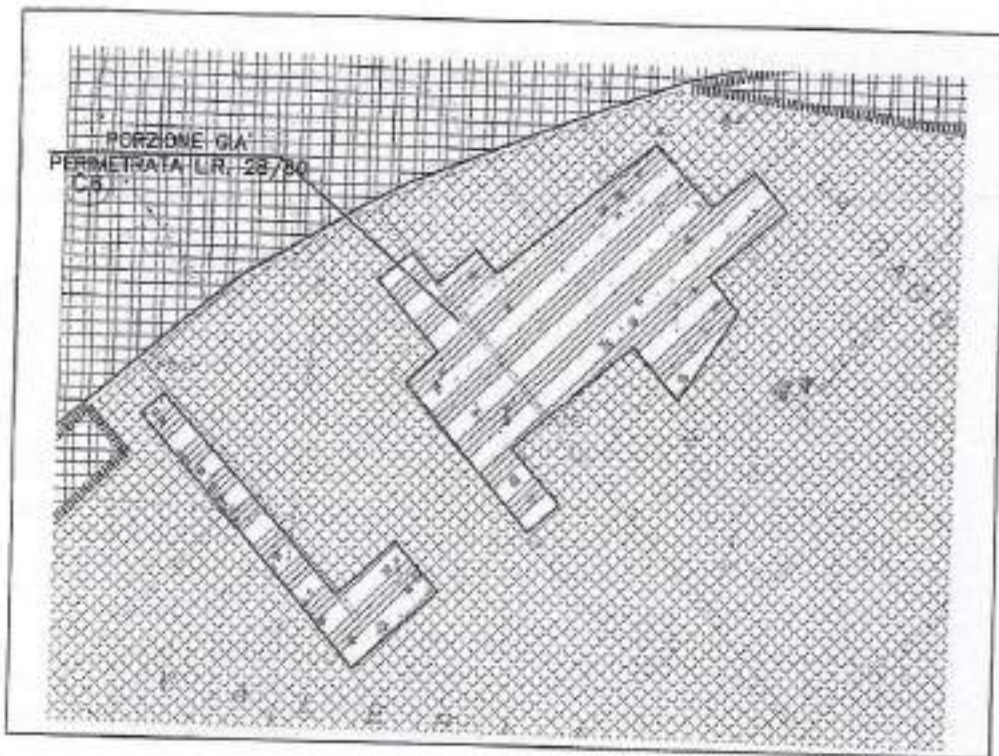
## STRALCIO FOTO AEREA CONTESTO DI APPARTENENZA



## STRALCIO FOTO AEREA DEL CONTESTO



# STRALCIO ATTUALE ZONING



# STRALCIO PRESENTE PROPOSTA

