

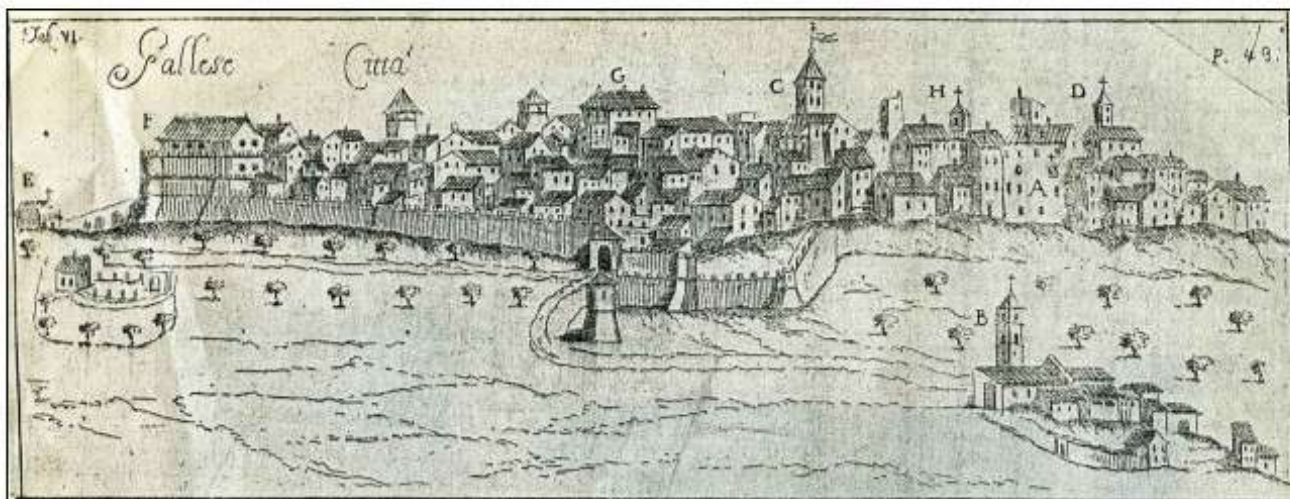


COMUNE DI GALLESE

PROVINCIA DI VITERBO

PUCG 2015

PIANO URBANISTICO COMUNALE GENERALE



PROCEDURA DI COMPATIBILITA' PAESAGGISTICA
(art. 65 NTA del PTPR)

RELAZIONE PAESAGGISTICA

IL SINDACO

dott. DANILO PIERSANTI

REDAZIONE: UFFICIO TECNICO COMUNALE

arch. GIANLUCA CERRI

geom. VALENTINO VALENTINI

COLLABORAZIONE

arch. MATTIA TRANFA

Adozione: DCC n°39 del 19.12.2018

Controdeduzioni: DCC n°28 del 26.06.2019

Approvazione: _____

REV. 03

settembre 2022

PREMESSA	3
1. IL QUADRO TERRITORIALE.....	3
2 IL REGIME URBANISTICO VIGENTE	3
2.1 Il Piano Regolatore Generale.....	3
3. IL PROCESSO DI PIANIFICAZIONE	7
3.1. Il Documento Preliminare di Indirizzo e la Conferenza di Copianificazione.....	10
3.2. Il PUCG e le osservazioni	13
3.3. Il PUCG controdedotto.....	14
4. IL PIANO TERRITORIALE PAESISTICO DELLA REGIONE LAZIO (PTPR)	17
4.1.1 Tavole A - Sistemi ed ambiti di paesaggio.....	19
4.2.2 Tavole B – Beni paesaggistici.....	21
4.2.3 Tavole C: Beni del patrimonio naturale e culturale	23
4.2.4 Tavole D - Proposte comunali di modifica ai PTP vigenti	25
5. LE AREE DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA SOTTOPOSTE A VERIFICA DI COMPATIBILITA'	42
6. LE AREE CONFERMATE – VERIFICA DEI PAESAGGI.....	205

PREMESSA

La presente relazione è redatta ad integrazione e sostituzione della relazione effettuata nel mese di settembre 2021 in seguito alla prima seduta della Conferenza dei Servizi tenutasi in data 08.09.2022.

Il documento, oltre a recepire alcune indicazioni emerse in sede di conferenza, integra lo studio precedente con ulteriori aree da sottoporre a valutazione, introduce elementi di maggior dettaglio (cartografia dei boschi e fotografie di alcune aree) e effettua un'analisi delle aree di PRG non soggette a variazione urbanistica.

Per quanto riguarda l'individuazione delle aree boscate si fa riferimento alla Tav.5 *Carta dei boschi e aree assimilate* dell'Indagine Vegetazionale che è parte integrante degli elaborati di Piano oltre che del parere ai sensi dell'art.89 del DPR 380/01.

1. IL QUADRO TERRITORIALE

Il territorio del Comune di Gallese, situato nella parte sud orientale della provincia di Viterbo, si estende per una superficie di 37.30 kmq, dalla sponda destra del fiume Tevere fino alle prime propaggini dei Monti Cimini, con un andamento altimetrico che va dai 33 metri s.l.m. della valle del Tevere ad un massimo di 310 nella parte pedemontana.

Nella cartografia ufficiale il territorio è rappresentato rispettivamente:

- nelle tavolette IGM II SO e II SE del foglio 137 (Viterbo);
- nelle tavole CTR 1:10.000 n° 345160, 346130, 346140, 355040, 356010, 356020, 356050;
- nelle tavole CTRN 1:5.000 n° 345162, 346133, 346142, 355041, 356011, 356012, 356013, 356014, 356022, 356023, 356024, 356051.

Il Comune confina a nord con i comuni di Orte e Vasanello, ad est, oltre il Tevere con il comune di Magliano Sabina (RI), a sud con i comuni di Civita Castellana e Corchiano ed ad ovest con il comune di Vignanello.

Nel territorio comunale è compresa l'isola amministrativa delle Rocchette, situata sulla sponda sinistra del Tevere e posta tra il comune di Magliano Sabina (RI) ed i comuni di Calvi dell'Umbria e di Otricoli (TR); tale area è rappresentata nella cartografia ufficiale :

- nella tavoletta IGM III SO del foglio 138;
- nella tavola CTRN 1:5.000 n° 356021

Le principali vie di comunicazione stradali, presenti sul territorio sono: la SP 34 Gallesana, che attraversa trasversalmente tutto l'ambito comunale, collegando la Valle del Tevere con i comuni della catena dei Monti Cimini e la SP 150 Magliano Sabina, che collega Civita Castellana con Orte, lungo la valle Tiberina.

La viabilità secondaria è invece rappresentata dalla SP 73 San Luca Il tronco che, dal centro storico conduce verso il comune di Corchiano.

L'enclave delle Rocchette è attraversata dalla SR 148 Flaminia.

Lungo la Valle del Tevere, corrono le linee ferroviarie Direttissima (DD) e Lenta (LL) Roma – Firenze e la linea FR1 Orte - Fiumicino cui appartiene la Stazione di Gallese Teverina situata nella frazione di Gallese Scalo, posta lungo la SP 150.

Nella zona Ovest del territorio è invece linea delle FFSS Orte-Capranica in disuso da qualche tempo.

Il territorio comunale è principalmente urbanizzato in tre zone principali, il Centro storico, che è il nucleo originario della Città, posto su di un promontorio tufaceo definito dalla confluenza di due corsi d'acqua: il Fosso della Fontana Nova ed il Rio Maggiore; la zona di Sant'Antonio (di espansione) posta verso la parte Ovest del territorio e la frazione di Gallese Scalo giacente ad est lungo le direttrici della valle del Fosso di Rustica – Valle del Tevere. A queste si aggiungono le aree di Montilapi, verso ovest, e Valli, verso est.

2 IL REGIME URBANISTICO VIGENTE

2.1 Il Piano Regolatore Generale

L'attuale Piano Regolatore Generale è stato approvato con DGR n°3049 del 18.05.1982.

L'impostazione generale del piano è stata quella di ridurre e razionalizzare lo sviluppo previsto dal Programma di Fabbricazione del 1970 che prevedeva un numero di abitanti insediabili pari a 7.420.

Le linee generali insediative, dettate pochi anni prima dal P di F, vengono sostanzialmente confermate nella duplice polarità: Gallese centro – Gallese Scalo alle quali si era aggiunto, sull'asse est-ovest, il nucleo di Valli.

Tale divisione persiste anche nello *zoning* dettato già nel '70: il centro, destinato alla residenza, e lo scalo quale luogo della produzione e delle infrastrutture (ferrovia, centrale idroelettrica Enel).

Il Piano Regolatore opera una forte riduzione degli abitanti insediabili portandoli a 4.843 cioè a -34,73% rispetto alle previsioni del P. di F. ed introduce una serie di zone vincolate (Agricola Vincolata panoramica e boscata) a tutela del Centro Storico e di "filtro" tra i nuclei residenziali di Gallese Scalo e le zone produttive. Nell'elaborazione del P.R.G., inoltre, si intese evitare di compromettere le scelte della pianificazione territoriale regionale che prevedevano di concentrare preferibilmente lungo l'asse Viterbo, Orte, Rieti le future localizzazioni industriali rafforzando le strutture insediative urbane in competenza dei centri ivi esistenti tra i quali Gallese che poteva assumere in tale quadro una nuova importanza come centro intermedio di servizi. Per questo il dimensionamento residenziale fu calcolato esclusivamente sulla base dei residenti di allora, con il prevedibile naturale incremento, per cercare, nelle intenzioni dei progettisti, di salvaguardare un più elevato standard di servizi urbani, stabilire una disciplina urbanistica che potesse consentire interventi per nuclei organici sia per le aree già compromesse da ristrutturare e sia alle nuove espansioni.

Lo stato di attuazione del PRG, considerato che sono passati 37 anni, registra un sostanziale esaurimento delle potenzialità edificatorie, sia per quanto riguarda le funzioni residenziali sia per quanto riguarda le attività di tipo produttivo.

Attualmente pochi sono i lotti dove è possibile edificare nelle zone di completamento, mentre è necessario mettere in atto una consistente politica edilizia volta al recupero e alla ristrutturazione di aree che hanno perso la loro vocazione originaria.

Per quanto riguarda le zone destinate all'edilizia economica e popolare – zone 167 – i programmi si sono limitati ad interventi all'interno delle zone di espansione: in misura maggiore nel centro urbano di Gallese e solo con un intervento dello IACP a Gallese Scalo.

Allo stato attuale delle cose si può affermare che molte delle previsioni programmate nel PRG sono state attuate con particolare riferimento a:

Edificazione di iniziativa pubblica.

E' stato adottato il piano di recupero per il Centro Storico

E' stato portato a completamento il piano di zona per l'edilizia economica e popolare nella zona C2 del centro urbano mentre nell'area di Gallese Scalo è stato realizzato un solo intervento dello IACP e le relative opere di urbanizzazione.

Il piano per gli insediamenti produttivi è stato portato a termine per quel che riguarda tutto l'iter edificatorio ed è completato.

Edificazione di iniziativa privata.

Sono state presentate e approvate diverse lottizzazioni, nelle zone di espansione e nelle zone di completamento da privati, sia singoli che riuniti in consorzi.

All'interno delle aree di completamento di Gallese, Gallese Scalo e Valli sono pochi i lotti rimasti ancora ineditati.

Le aree per edilizia di tipo produttivo (industriale ed artigianale) sono in fase di completamento.

Le previsioni di piano sono riassunte, per ciò che riguarda la cubatura residenziale nelle seguenti tabelle:

DIMENSIONAMENTO ZONE RESIDENZIALI PRG 1982										
		GALLESE CENTRO				GALLESE SCALO				TOTALE
DESTINAZIONE	ZONA	SUPERFICIE	IT	IF	Vani ed - ab	SUPERFICIE	IT	IF	Vani ed - ab	
		mq			n°	mq			n°	mc
Restauro e risanamento conservativo	A				700,00					70.000
Residenziale esistente o di Completamento	B1	40.710,00		2,00	814,00	34.646,00		2,00	692,00	150.600
Ristrutturazione urbanistica con obbligo di P.Att	B2					6.653,00	1,50		100,00	10.000
Ristrutturazione urbanistica con obbligo di P.Att	B3	10.200,00	2,50		256,00	6.267,00	2,50		156,00	41.200
Zona inerente i P.d.L unitari redatti in attu. Del P.di.F.	B4	5.750,00		2,00	115,00					11.500
Zona inerente i P.d.L unitari redatti in attu. Del P.di.F.	B5	2.565,00		4,30	113,00					11.300
Zona inerente i P.d.L unitari redatti in attu. Del P.di.F.	B6	5.480,00		3,00	164,00					16.400
Espansione residenziale con licenza singola	C1	32.810,00		1,50	492,00					49.200
Espansione residenziale con obbligo di P. Att.	C2	20.110,00	2,00		402,00	21.500,00	2,00		430,00	83.200
Espansione residenziale con obbligo di P. Att.	C3	15.940,00	1,50		240,00	10.540,00	1,50		158,00	39.800
Espansione residenziale con obbligo di P. Att.	C4	7.720,00	1,00		77,20					7.720
TOTALI		141.285			3.372	79.606			1.536	490.920

Per quanto riguarda le aree produttive

GALLESE SCALO		
zona		superficie (ha)
I1	Industriale esistente o completamento	23,20
I2	Industriale di nuovo impianto	7,87
AR1	Artigianale	0,93
Totale		32,00

VALLI		
zona		superficie (ha)
I1+AR2	Industriale e artigianale	5,45

MONTILAPI		
zona		superficie (ha)
I1	Industriale esistente o completamento	7,09

Totale		44,54 ha
---------------	--	-----------------

Definizione e quantificazione della struttura dei servizi pubblici esistenti

Nella verifica della struttura dei servizi pubblici esistenti si deve prendere atto di quanto previsto dall'attuale PRG vigente con le riduzioni delle previsioni realizzate dalla Regione Lazio in sede di approvazione del PRG (Sez. Com. Tec. Consultivo Reg.le Voto 21/2 del 28.05.1981). In quella sede le previsioni di piano, 5.749 vani, vengono ridotte a 4.843 vani (pari a 4.843 abitanti).

Pertanto le aree a servizi previsti nel vigente PRG sono:

DOTAZIONE DEI SERVIZI PREVISTI NEL PIANO REGOLATORE VIGENTE (dopo l'approvazione)									
SERVIZI PUBBLICI	STANDARD	GALLESE CENTRO			GALLESE SCALO			TOTALE aree fabbisogno PRG	TOTALE aree di PRG
		AREE FABBISOGNO ab 3.372	AREE INDICATE NEL PRG	AREE REPERIBILI piani att.	AREE FABBISOGNO ab 1536	AREE INDICATE NEL PRG	AREE REPERIBILI piani att.		
	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq
SCOLASTICO	4,5	15.174,9	13.520,0	3.302,5	6.912,0	9.975,0	2.646,0	22.086,9	29.444
SERVIZI E ATTREZZATURE	2,0	6.744,4	6.100,0	1.440,0	3.072,0	3.370,0	1.176,0	9.816,4	12.086
PARCHEGGI	2,5	8.430,5	9.270,0	2.440,0	3.840,0	11.330,0	2.110,0	12.270,5	25.150
VERDE PUBBLICO	9,0	30.349,8	61.300,0	7.631,5	13.824,0	24.750,0	7.596,0	44.173,8	101.278
TOTALI	18	60.700	90.190	14.814	27.648	49.425	13.528	88.348	167.957

A queste si aggiungono mq 11.550 + 9.520 = 21.070 mq destinati a servizi tecnologici.

Detto quanto sopra e dando per realizzate le aree a servizi all'interno dei singoli piani attuativi attualmente sono stati realizzati i servizi di cui alla tabella successiva.

Per quanto riguarda di servizi tecnologici sono stati realizzati mq 9.856 per l'impianto di fitodepurazione a Gallese Centro

Pertanto, allo stato attuale si determina una carenza di standard urbanistici soltanto per le aree destinate all'istruzione¹.

VERIFICA DELLA DOTAZIONE DEI SERVIZI										
		GALLESE CENTRO		GALLESE SCALO		VALLI, MONTILAPI, AREE AGRICOLE		TOTALE aree fabbisogno - PR	TOTALE aree realizzate	DIFFERENZE
SERVIZI PUBBLICI	STANDARD	AREE FABBISOGNO	AREE REALIZZATE	AREE FABBISOGNO	AREE REALIZZATE	AREE FABBISOGNO	AREE REALIZZATE			
	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq
SCOLASTICO	4,5	7.362,0	4.465	3.078,0	6.861,0	3.199,5	0,0	13.639,5	11.326	-2.313
SERVIZI E ATTREZZATURE	2,0	3.272,0	2.793	1.368,0	7.997,0	1.422,0	0,0	6.062,0	10.790	4.728
PARCHEGGI	2,5	4.090,0	10.122,0	1.710,0	2.062,0	1.777,5	0,0	7.577,5	12.184	4.607
VERDE PUBBLICO E SPORT	9,0	14.724,0	45.142,0	6.156,0	642,0	6.399,0	0,0	27.279,0	45.784	18.505
TOTALI	18,00	29.448	62.522	12.312	17.562	12.798	0,00	54.558	80.064	25.527

3. IL PROCESSO DI PIANIFICAZIONE

Si descrive in sintesi il processo di pianificazione che è stato condotto dall'Amministrazione Comunale:

Il percorso di formazione del PUCG del Comune di Gallese è stato avviato nel 2010 con la previsione di un parallelo percorso di VAS con le seguenti fasi:

- con Delibera di Consiglio Comunale n.06 del 27.04.2010 è stato approvato il Documento Preliminare di Indirizzo (D.P.I.) del Piano Urbanistico Comunale Generale;
- con nota prot.2507 del 12.05.2010 e con nota 2395 del 05.05.2010 il D.P.I. è stato inviato alla Regione Lazio e alla Provincia di Viterbo e contestualmente il Comune di Gallese ha indetto per l'11.06.2010 la Conferenza di Pianificazione ai sensi dell'art.32 della L.R.38/99;

In seguito alla Conferenza di Pianificazione:

- ✓ La Regione Lazio - Dipartimento Territorio - Direzione Regionale Territorio e Urbanistica - Area 04 ha espresso in data 07.07.2010 e 08.07.2010 (acquisiti rispettivamente in data 12.07.2010 prot. 3683 e 3684) il parere favorevole di compatibilità con una serie di indicazioni e prescrizioni per quanto riguarda il successivo iter procedurale;
- ✓ La Provincia di Viterbo - Settore X - Servizio di Pianificazione Territoriale e Urbanistica ha espresso in data 12.07.2010 (acquisita in data 12.07.2010 prot. 3688) parere di compatibilità con una serie di indicazioni e prescrizioni per quanto riguarda il successivo iter procedurale;
- ✓ con Determinazione 1704748 del 06.06.2013 del Dipartimento Infrastrutture, Ambiente e Politiche Abitative della Regione Lazio è stato validato lo studio di livello I della Microzonazione Sismica del Comune di Gallese;
- ✓ con Deliberazione del Consiglio Comunale n.03 del 25.03.2014 è stata avviata la fase di Valutazione Ambientale Strategica ai sensi del DLgs 152/06;

¹ Si tenga conto che nella superficie relativa al verde pubblico si conta anche la superficie dei campi da calcio.

- Il Comune di Gallese ha trasmesso con nota prot. 1802 del 07.04.2014 il Rapporto Preliminare Ambientale di VAS relativo all'oggetto all'Autorità Competente (Regione Lazio - Dipartimento Istituzionale e Territorio - Direzione Regionale Territorio, Urbanistica, Mobilità e Rifiuti) in materia di Valutazione Ambientale Strategica;
 - Con la trasmissione del Rapporto Preliminare Ambientale di VAS si è determinato l'avvio della fase di consultazione preliminare (Scoping) di cui all'art. 13 c.1 del Decreto;
-
- Successivamente alla trasmissione del RPA sono stati individuati congiuntamente i seguenti Soggetti Competenti in materia Ambientale (SCA), comunicati formalmente all'Autorità Procedente con nota Prot. 4197 del 08.08.2014; da parte dell'Area Autorizzazioni Paesaggistiche e Valutazione Ambientale Strategica della Regione Lazio:
 - ✓ Regione Lazio - Direzione Regionale Infrastrutture, Ambiente e Politiche Abitative - Area Conservazione Qualità dell'Ambiente e Bonifica Siti Inquinati
 - ✓ Regione Lazio - Direzione Regionale Infrastrutture, Ambiente e Politiche Abitative - Area Difesa del Suolo e Mitigazione Rischio Idrogeologico
 - ✓ Regione Lazio - Direzione Regionale Infrastrutture, Ambiente e Politiche Abitative - Area Parchi e Riserve Naturali;
 - ✓ Regione Lazio - Direzione Regionale Infrastrutture, Ambiente e Politiche Abitative - Area Foreste;
 - ✓ Regione Lazio – Dipartimento Istituzionale e Territorio – Direzione Regionale Territorio e Urbanistica - Area Urbanistica e Coopianificazione Comunale (Province di Roma, Rieti e Viterbo);
 - ✓ Ministero per i Beni e le Attività Culturali e del Turismo – Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Lazio
 - ✓ Soprintendenza per i Beni Archeologici per l'Etruria Meridionale
 - ✓ Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici per le Province di Roma, Frosinone, Latina, Rieti, Viterbo
 - ✓ Autorità A.T.O. n.1, Lazio Nord, Viterbo
 - ✓ Agenzia Regionale Parchi
 - ✓ Autorità di Bacino del Fiume Tevere
 - ✓ Agenzia Regionale per la Protezione dell'Ambiente del Lazio – ARPA LAZIO
 - ✓ ASL Viterbo - Servizio Igiene Pubblica e Ambientale (SIPA)
 - ✓ Provincia di Viterbo – Settore 11 Trasporti, Pianificazione territoriale e Urbanistica
 - ✓ Provincia di Viterbo – Settore VIII Ambiente, Tutele del Suolo, Aria, Acqua
 - con nota prot. 6102 del 24.11.2014 il Comune di Gallese ha inviato il Rapporto Preliminare a tutti i soggetti competenti in materia ambientale fornendo all'Autorità Competente la documentazione attestante l'avvenuta ricezione da parte dei SCA;
 - con nota 73317 del 10.02.2015 è stata convocata dall'Autorità Competente per il giorno 18.03.2015 la Conferenza di consultazione con i soggetti competenti in materia ambientale ai sensi dell'art 13 c.1 del DLgs 152/2006;
 - da parte dei soggetti competenti in materia ambientale sono pervenuti, ai sensi dell'articolo 13, comma 1, del decreto, i seguenti contributi, utili alla definizione della portata ed del livello di dettaglio delle informazioni da includere nel Rapporto Ambientale:
 - ✓ Nota prot.n.626654 del 14.12.11.2014 dell'Agenzia Regionale Parchi - A.R.P.
-

- ✓ Nota prot.14684 del 11.03.2015 della Provincia di Viterbo - Settore XI Servizio Pianificazione territoriale e urbanistica;
 - ✓ Nota prot. 463762 del 11.10.2014 dell'Area Urbanistica e Copianificazione Comunale (Province di Roma, Rieti e Viterbo) della Direzione Regionale Territorio, Urbanistica, Mobilità e Rifiuti;
 - ✓ Nota prot. 1090 del 17.03.2015 dell'Autorità di Bacino del Fiume Tevere
 - ✓ Nota prot. 194360 del 09.04.2015 dell'Area Difesa del Suolo e Bonifiche della Direzione Regionale Infrastrutture, Ambiente e Politiche Abitative;
 - ✓ Nota prot. 21246 del 10.04.2015 della Provincia di Viterbo – Settore VIII Servizio Ambiente;
 - ✓ Nota prot.282655 del 25.05.2015 dell'Area Sistemi Naturali della Direzione Regionale Infrastrutture, Ambiente e Politiche Abitative;
-
- in data 30.06.2015 prot.351368 l'Area Autorizzazioni Paesaggistiche e Valutazione Ambientale Strategica della Regione Lazio ha emesso il Documento di Scoping ai sensi dell'art.13 del DLgs 152/06 sul Documento Preliminare di Indirizzo del PUCG;
 - con Determinazione G11822 del 25.09.2018 della Direzione Regionale LLPP, Stazione Unica Appalti, Risorse Idriche e Bonifica del Suolo è stato rilasciato il parere geomorfologico ai sensi dell'art.89 DPR 380/01 sulla proposta di PUCG;
 - con deliberazione di Consiglio Comunale n. 39 del 19.12.2018 è stato adottato il Piano Urbanistico Comunale Generale e il Rapporto Ambientale di VAS per il Comune di Gallese;
 - con nota prot 410/2019 del 18.01.2019 il Comune di Gallese ha comunicato all'Autorità Competente la proposta di Piano, comprensiva del Rapporto Ambientale e della Sintesi non Tecnica;
 - la deliberazione, il PUCG e il Rapporto Ambientale di VAS sono stati pubblicati in data 05 febbraio 2019 all'Albo Pretorio con deposito presso la Segreteria del Comune per 60 giorni consecutivi. L'avviso di deposito è stato pubblicato, oltre che all'Albo Pretorio comunale, su quattro quotidiani a diffusione nella provincia; sul sito web del Comune; all'Albo Pretorio della Provincia di Viterbo; sul sito web della Regione Lazio e sul BURL n.11 del 05.02.2019.
 - nel periodo intercorso tra il 05.02.2019 e il 08.04.2019 sono pervenute n.34 osservazioni al PUCG e n.1 al Rapporto Ambientale di VAS;
 - nelle giornate del 28.05.2019, 12.06.2019 e 17.07.2019 si sono svolte le attività tecnico-istruttorie ai sensi dell'art.15 del DLgs 152/06 fra l'Autorità Competente e l'Autorità Procedente dove il Comune di Gallese ha consegnato la documentazione relativa al recepimento dei contributi dei Soggetti Competenti in materia ambientale (SCA);
 - in data 14.06.2019, il Progettista trasmetteva al Comune di Gallese la *"Proposta di controdeduzioni alle osservazioni pervenute al Piano Urbanistico Comunale di Gallese adottato con DCC n. 39 del 19.12.2019"* contenente la relazione sulle osservazioni con le proposte per le controdeduzioni a ciascuna osservazione;
 - con deliberazione di Consiglio Comunale n. 28 del 26.06.2019 il Comune di Gallese ha adottato le proprie controdeduzioni alle osservazioni pervenute al PUCG;
 - con Determinazione G10261 del 29.07.2019 e pubblicata sul BURL n.65 Supplemento n.2 del 13.08.2019 l'Autorità Competente (Regione Lazio - Direzione Regionale per le Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica - Area Autorizzazioni Paesaggistiche e Valutazione Ambientale Strategica) ha emesso il parere motivato sulla Valutazione Ambientale Strategica del PUCG del Comune di Gallese ai sensi dell'art.15 del DLgs 152/06
 - con nota prot. 8029 del 06.11.2019 il Sindaco ha trasmesso il PUCG al Presidente della Provincia di Viterbo per l'applicazione dell'art. 33 della L.R. 38/99

3.1. Il Documento Preliminare di Indirizzo e la Conferenza di Copianificazione

Il DPI è stato approvato con Delibera di Consiglio Comunale n.06 del 27.04.2010 e sottoposto a Conferenza di Pianificazione ai sensi dell'art.32 della L.R.38/99.

Il con il DPI il Comune ha definito le linee generali di intervento e gli obiettivi per la programmazione urbanistica, nello specifico:

- la ricerca di un riequilibrio territoriale e l'adeguamento dello sviluppo all'interno della rete infrastrutturale comprensoriale, con particolare riferimento alle aree industriali e artigianali e all'individuazione di meccanismi, anche nuovi, di incentivazione e valorizzazione turistica dell'area.
- contenimento delle previsioni di sviluppo residenziale nella prevista capacità edificatoria consentita dalle vigenti normative che regolano attualmente la formazione dei piani urbanistici generali
- localizzazione delle nuove aree produttive del Comune nella valle del Tevere, area vocata per queste attività, proprio perché le principali linee di comunicazione (Orte, Roma, Firenze, Napoli) sono più facilmente raggiungibili. L'intenzione dell'Amministrazione è, quindi, quella di localizzare le nuove zone produttive sulla provinciale Gallese-Orte, completando l'impianto delle zone già esistenti, e sfruttando una residua area agricola. Tale scelta, sia per facilitare l'accesso e lo scambio commerciale su di una viabilità esistente e vicina alla grande viabilità statale, sia perché nella zona già esistono attività produttive che hanno scelto di rimanere a Gallese in funzione di una promessa di possibile espansione della propria area di sedime. La scelta non solo faciliterebbe l'integrazione delle eventuali nuove attività con quelle esistenti, e la ricucitura del tessuto urbano di Gallese Scalo, ma permetterebbe una mirata rivisitazione delle destinazioni di zona e un riordino delle stesse in rapporto con altre destinazioni limitrofe.

Prevedere un limitato ampliamento dell'attività produttiva esistente in località Montilapi secondo le indicazioni del progetto presentato ed approvato con DC.C. n°55 del 29.09.2001 sulla zona nell'ambito del PRUST e comunque nel rispetto dei vincoli ambientali presenti.

Da quanto enunciato sopra si possono sintetizzare le linee guida del PUCG nel seguente modo:

- Riqualficazione dell'area a sud del centro storico con l'individuazione di un sistema legato allo sport, ai servizi turistici, ricettivi e commerciali;
- Ricognizione delle aree residenziali esistenti al fine di individuare strumenti per la riqualficazione urbanistica delle aree sature;
- Analisi delle zone di espansione derivanti dal vecchio PRG, e mai realizzate e loro trasformazione con riduzione della cubatura possibile.
- Individuazione di una nuova zona di espansione che raccolga parte della cubatura di previsione e che non gravi direttamente sull'area del centro storico
- Riqualficazione del centro storico con l'individuazione di spazi e edifici pubblici a varie destinazioni;
- Individuazione di nuove aree a destinazione industriale-artigianale-commerciale sull'asse della SP Gallese-Orte;
- Miglioramento del sistema di comunicazione con la via Flaminia e l'Autostrada A1;
- Individuazione di aree a vocazione turistica
- Raccordo stradale tra piazza della Liberazione e le aree di espansione residenziale al fine di alleggerire la viabilità lungo la SP Gallesana e prevedere, su questo nuovo asse, un sistema di servizi;
- Individuare nelle nuove NTA strumenti di recupero delle aree agricole edificate negli anni passati in conformità con le normative regionali. Si dovrà individuare, nelle norme tecniche, lo strumento per consentire il recupero ai fini residenziali ed igienico-sanitari, di alcuni edifici siti in zona agricola non vincolata;
- Operare una ricucitura delle aree urbane che attualmente hanno destinazioni obsolete (agricole);
- Adeguare il piano alla nuova pianificazione paesistica regionale;
- Adeguare il piano all'art. 52 della L.R.38/99 con la definizione dell'unità aziendale ottimale per quanto riguarda le aree agricole.

In seguito alla Conferenza di Pianificazione:

- ✓ La Regione Lazio - Dipartimento Territorio - Direzione Regionale Territorio e Urbanistica - Area 04 ha espresso in data 07.07.2010 e 08.07.2010 (acquisiti rispettivamente in data 12.07.2010 prot. 3683 e 3684) il parere favorevole di compatibilità con una serie di indicazioni e prescrizioni per quanto riguarda il successivo iter procedurale;
- ✓ La Provincia di Viterbo - Settore X - Servizio di Pianificazione Territoriale e Urbanistica ha espresso in data 12.07.2010 (acquisita in data 12.07.2010 prot. 3688) parere di compatibilità con una serie di indicazioni e prescrizioni per quanto riguarda il successivo iter procedurale;

In sintesi le indicazioni della Regione Lazio sono:

- contrasto della zona produttiva di 38 ettari prevista nell'area vincolata della valle del Tevere con le prescrizioni dei piani paesaggistici;
- criticità riguardo all'area residenziale di 12 ettari prevista nella zona di Poggio Capre e comunque la sua verifica dimensionale ai sensi della L.R.72/75;

In sintesi le indicazioni della Provincia di Viterbo sono:

- criticità dell'area di Poggio Capre sottoponendo la zona ad una attenta verifica di tipo paesaggistico, viario, ambientale ed architettonico;
- criticità dell'area produttiva sita nella Valle del Tevere.

Considerando le indicazioni della Conferenza di Pianificazione e quelle del Documento di Scoping relativo alla VAS si è inteso accettarne le conclusioni a operando progettualmente come segue:

- riduzione a 4,37 ettari della zona produttiva prevista in loc.tà Casone di 38,00 ettari (- 33,63 ettari);
- stralcio delle aree produttive in contrasto con le preesistenze storico-archeologiche ed ambientali;
- individuazione di una nuova area produttiva lungo la SP Gallesana alternativa a quella di loc.tà Casone;
- stralcio dell'area residenziale di Poggio Capre;
- riduzione dell'area residenziale di loc.tà Vignarola
- individuazione di una viabilità di scavalco del centro edificato;

3.2. Il PUCG e le osservazioni

Il PUCG è stato adottato con Delibera di Consiglio Comunale n. 39 del 19.12.2018.

Il piano ha tenuto conto delle indicazioni della Conferenza di Pianificazione e quelle del Documento di Scoping relativo alla VAS.

Le azioni di piano possono così sintetizzarsi:

Tutela dell'integrità fisica del territorio

1 - analisi geomorfologica del territorio

- 1.1** - individuazione delle aree di criticità insediativa, quelle idonee per l'insediamento con le relative norme tecniche di tutela

2 - analisi vegetazionale del territorio

- 2.1** - individuazione delle aree naturali da preservare con la redazione della carta delle aree boscate

3 - rafforzamento e tutela delle componenti di valore ambientale e naturalistico

- 3.1** - tutela e potenziamento dei nuclei di naturalità esistenti;
- 3.2** - ricostituzione della rete ecologica del sistema delle forre e delle colline del Tevere

4 - analisi idrogeologica del territorio

- 4.1** - individuazione delle aree di criticità finalizzata alla tutela della risorsa idrica
- 4.2** - definizione norme tecniche di tutela idrogeologica
- 4.3** - individuazione delle aree da destinare ad impianti di depurazione delle acque con particolare attenzione ai sistemi di depurazione naturali

5 - analisi agropedologica

- 5.1** - definizione dell'unità aziendale ottimale

6 - valorizzazione del sistema agricolo

- 6.1** - valorizzazione socioeconomica e con salvaguardia degli indirizzi produttivi tipici
- 6.2** - limitazione della frammentazione insediativa
- 6.3** - individuazione di norme di tutela per i manufatti tipici dell'architettura rurale

7 - adeguamento del pucg al ptp

8 - individuazione di aree naturali con destinazioni non agricole

- 8.1** - valorizzazione ambientale dell'area a sud del centro storico
- 8.2** - connessione del sistema ambientale (sistema delle forre e colline del Tevere) con la riserva naturale di Aliano (proposta PTPG) e il Monumento Naturale di Pian Sant'Angelo

Tutela dell'integrità culturale del territorio

9 - analisi storico insediativa del territorio

- 9.1** - individuazione e tutela dei beni storico archeologici del territorio

10 - analisi e individuazione dei nuclei storici

- 10.1** - conferma delle scelte operate con il Piano Particolareggiato del Centro Storico
- 10.2** - individuazione di ulteriori nuclei storici;

11 - analisi dell'evoluzione urbanistica del territorio

- 11.1** - perimetrazione delle aree di Sant'Antonio, Valli, Scalo e Montilapi

12 - analisi dei beni storico-archeologici

- 12.1** - valorizzazione del sistema dell'antica Via Amerina e del sistema dell'antica Via Flaminia

Miglioramento qualitativo del sistema insediativo ed eliminazione di squilibri sociali, territoriali e di settore

13 - analisi del sistema insediativo

- 13.1** - riqualificazione urbanistica delle aree sature
- 13.2** - riduzione volumetrica comparti non pianificati per agevolarne l'attuazione
- 13.3** - individuazione e definizione normativa delle aree edificate in zona agricola limitrofe alle aree urbanizzate

14 - analisi demografica

- 14.1** - verifica normativa delle previsioni di dimensionamento residenziale

15 - programmazione delle aree di espansione residenziale

- 15.1 - area di espansione di loc.Vignarola
- 15.2 - area di espansione di loc.Madonnella
- 15.3 - recupero e riconversione di edifici a destinazione obsoleta (agricola/produttiva) siti in area urbana
- 16 - analisi dello stato di fatto delle aree produttive e analisi socio economica del distretto
- 17 - individuazione di nuove aree produttive
 - 17.1 - individuazione nuova area produttiva in loc. Gallese Scalo
 - 17.2 - individuazione nuova area produttiva lungo la SP 150 in loc. Casale Grellini
 - 17.3 - individuazione di aree turistiche ricettive in loc.tà Campitelli, Madonna del Riposo
- 18 - ampliamento e consolidamento aree produttive
 - 18.1 - ampliamento area produttiva in loc. Montilapi
 - 18.2 - ampliamento area produttiva in loc. Casale Valli
 - 18.3 - ampliamento area produttiva in loc. Casone
- 19 - ricognizione e analisi dotazione standard
 - 19.1 - riconfigurazione delle aree a verde e servizi nel centro urbano
 - 19.2 - previsione di struttura a servizi nell'area a sud del centro storico in adiacenza alle aree a servizi scolastici;
- 20 - dotazione di servizi nella principali località
 - 20.1 - dotazione di mix funzionale con servizi nelle località di Gallese Scalo e Valli;
- 21 - alleggerimento del traffico urbano lungo la SP Gallesana
 - 21.1 - conferma della viabilità di PRG in loc. I Colli;
 - 21.2 - completamento tracciato stradale secondario in loc.tà Pietrara
 - 21.3 - nuova viabilità di scavalco del centro urbano
- 22 - adeguamento viabilità esistente
 - 22.1 - adeguamento strada comunale della Vignarola

Il PUCG e il Rapporto Ambientale di VAS sono stati pubblicati in data 05 febbraio 2019 con deposito presso la Segreteria del Comune per 60 giorni consecutivi.

Entro il 08 aprile 2019 sono pervenute al Comune di Gallese n. 34 osservazioni al PUCG

La proposta di controdeduzioni alle osservazioni pervenute è stata condotta in base ai seguenti criteri:

- ✓ ai termini di compatibilità o meno con il sistema vincolistico e con i piani sovraordinati;
- ✓ al rispetto delle indicazioni del Rapporto Preliminare già oggetto di Conferenza di Pianificazione con la Regione Lazio e la Provincia di Viterbo conclusasi nel 2010 ai sensi dell'art.32 della L.R. 38/99;
- ✓ al Documento di Scoping relativo alla VAS redatto dall'Autorità Competente in data 30.06.2015 prot.351368;
- ✓ non si sono ritenute accoglibili le osservazioni che richiedono la modifica delle zonizzazioni di Piano riducendo il livello di tutela ambientale o che interferiscono con i valori ambientali

Il sistema vincolistico, tenuto in considerazione per la verifica della compatibilità di ciascuna delle osservazioni presentate, è costituito fondamentalmente:

- a. dai vincoli di natura ambientale, archeologica e storico-monumentale;
- b. dai contenuti dei piani paesistici (PTP ambito 4 e PTPR);
- c. dalle previsioni del Piano di Coordinamento Territoriale della Provincia di Viterbo (PTPG);
- d. dai contenuti dell'indagine geologica e di quella agrovegetazionale;
- e. dal parere ai sensi dell'art.89 DPR 380/01;

3.3. Il PUCG controdedotto

Le risultanze delle controdeduzioni alle osservazioni hanno portato, in sintesi, oltre che ad un adeguamento e maggiore definizione dei perimetri di alcune zonizzazioni, all'ulteriore riduzione di alcune aree edificabili in particolare:

- ulteriore riduzione a 2,38 ettari della zona produttiva in loc.tà Casone della superficie prevista con il PUCG di 4,37 ettari (- 1,99 ettari) e del DPI di 38 ettari;
- riduzione a 3,98 ettari dell'ampliamento della zona produttiva in loc.tà Montilapi della superficie prevista con il PUCG di 5,37 ettari (- 1,39 ettari);

Nella tabella che segue viene riportata la sintesi della determinazione dei volumi residenziali di progetto

VOLUMI RESIDENZIALI DI PROGETTO E ABITANTI INSEDIABILI								
Zone	GALLESE CENTRO	GALLESE SCALO	MONTILAPI	VALLI	ROCCHETTE	TOTALE	ABITANTI INSEDIABILI (103,63 mc/ab)	RAPP AB.INSEDIABILI / AB. ATTUALI
	MC	MC	MC	MC	MC	MC	n	%
ZONE B di PRG (B1/B2/B4)	8.210,00	1.477,00	0,00	3.834,00	0,00	13.521,00	130	4
ZONE B di PUCG (B3/B5/B6/B7/B8/B9)	4.839,00	578,00	0,00	0,00	0,00	5.417,00	52	2
ZONE C di PRG (C2/C3/C4/C5/C6)	11.500,00	17.074,50	0,00	0,00	0,00	28.574,50	276	9
ZONE C di PUCG (C1/C7)	34.870,80	4.235,85	0,00	0,00	0,00	39.106,65	377	12
ZONE RU	0	2.500,00	5.082,00	0,00	0	7.582,00	73	2
TOTALE	59.419,80	25.865,35	5.082,00	3.834,00	0,00	94.201,15	909	30

In sostanza il PUCG ha tenuto conto delle volumetrie residue del PRG che sono:

- ✓ 13.521 mc in zona B che corrispondono al 4% degli abitanti attuali (130);
- ✓ 5.417 mc nelle zone C (trasformate in B dal Piano) che corrispondono al 1,73% degli abitanti attuali (52);
- ✓ 28.574,50 mc nelle zone C che corrispondono al 9% degli abitanti attuali (276).

Pertanto l'incremento volumetrico del PUCG è quello relativo alle:

- ✓ nuove zone C pari a 39.106,75 mc che corrisponde al 12% degli abitanti attuali (377);
- ✓ riuso degli edifici esistenti a destinazione non residenziale pari a mc 7.582 che corrisponde al 2% degli abitanti attuali (73)

In sostanza l'incremento volumetrico proposto dal PUCG rispetto all'attuale è del 14% mentre l'incremento demografico rientra nel 30% come previsto dalla L.R. 72/75

Le linee progettuali per la residenza adottate dal PUCG seguono tre concetti fondamentali:

- 1) Continuità con le aree già edificate ed urbanizzate. La posizione delle nuove zone, verso ovest, è in stretta contiguità con le aree C del PRG 1982 in fase di completamento, questo per consentire ridotte spese di urbanizzazione e l'utilizzo di aree agricole marginali all'abitato in parte già compromesse con l'edificazione;
- 2) Perequazione e cessione di aree pubbliche. Tutte le nuove zone di espansione sono soggette all'applicazione del concetto di perequazione e di cessione di aree finalizzate alla realizzazione di servizi pubblici (verde, parcheggi, strade, servizi);
- 3) Bassa densità. Le zone C di PUCG sono dimensionate su bassi indici fondiari per un'edilizia di maggiore qualità e più confacente alle esigenze della popolazione.

Per quanto concerne le aree produttive si rafforzano le scelte di pianificazione del PRG 1982 nel senso che le aree di sviluppo manifatturiero restano quelle dello Scalo e di Montilapi.

Le nuove previsioni per aree industriali ed artigianali sono pari a **mq 159.486** che rappresentano il 22,48% del totale delle aree produttive.

Le scelte localizzative privilegiano le aree libere in continuità con le zone esistenti ad eccezione della zona di Casale Grellini, posta al confine con il comune di Orte, lungo la SP 150.

SUPERFICI PRODUTTIVE TOTALI							
Zone	GALLESE CENTRO	GALLESE SCALO	MONTILAPI	VALLI	ROCCHETTE	TOTALE	
	MQ	MQ	MQ	MQ	MQ	MQ	%
ZONE INDUSTRIALI di PRG (D2, D3)	0,00	315.799,00	59.325,00	43.937,00	0,00	419.061,00	59,08
ZONE INDUSTRIALI di PUCG (D5)	0,00	92.144,00	38.884,00	0,00	0,00	131.028,00	18,47
ZONE ARTIGIANALI di PRG (D1)	0,00	0,00	0,00	7.070,00	0,00	7.070,00	1,00
ZONE ARTIGIANALI di PUCG (D4)	0,00	28.458,00	0,00	0,00	0,00	28.458,00	4,01
ZONE CENTRALI SNAM E IDROEL (D6)	0,00	123.655,00	0,00	0,00	0,00	123.655,00	17,43
TOTALE	0,00	560.056,00	98.209,00	51.007,00	0,00	709.272,00	100

Per quanto riguarda i servizi il fabbisogno teorico tenuto conto dell'effettiva dimensione demografica del comune e della presunta prevista espansione sarà, considerati 3.909 abitanti (che tra l'altro risultano molto inferiori alla previsione del vecchio piano - 4908 ab)

Quindi: $ab\ 3.909 \times 18\ mq = mq\ 70.362$ di standard minimi del nuovo piano.

Si riporta una tabella semplificativa del fabbisogno di standard in rapporto alla previsione di sviluppo demografico:

STANDARD							
Zone	GALLESE CENTRO	GALLESE SCALO	MONTILAPI	VALLI	ROCCHETTE	TOTALE	
	MQ	MQ	MQ	MQ	MQ	MQ	mq/ab (3.944)
ISTRUZIONE (F1)	9.800,00	8.000,00	0,00	0,00	0,00	17.800,00	4,51
ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE (F2)	14.068,00	1.877,00	0,00	0,00	0,00	15.945,00	5,79
SERVIZI PUBBLICI IN AREE VINCOLATE (F4)	6.883,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6.883,00	
SERVIZI PRIVATI (F3)	3.441,00	20.953,00	0,00	2.640,00	0,00	27.034,00	
AREE PER IMPIANTI TECNOLOGICI (F5)	15.766,00	8.978,00	0,00	9.074,00	0,00	33.818,00	
AREE CIMITERIALI (F6)	17.664,00	0,00	0,00	0,00	0,00	17.664,00	
PARCO PUBBLICO (V1)	85.560,00	26.178,00	0,00	1.171,00	0,00	112.909,00	39,01
VERDE E ATTREZZATURE SPORTIVE (V2)	40.964,00	0,00	0,00	0,00	0,00	40.964,00	
PARCHEGGIO	24.534,00	16.507,00	0,00	1.526,00	0,00	42.567,00	10,79
TOTALE	218.680,00	82.493,00	0,00	14.411,00	0,00	315.584,00	60,11

4. IL PIANO TERRITORIALE PAESISTICO DELLA REGIONE LAZIO (PTPR)

Con Delibera di Consiglio Regionale n. 5 del 21 aprile 2021 la Regione Lazio ha approvato il Piano Territoriale Paesistico Regionale.

Gli elaborati grafici del Piano Territoriale Paesistico Regionale sono costituiti da:

Relazione

Allegato alla relazione: Atlante dei beni identitari;

Norme; le norme, e ove dichiarato gli allegati alle norme, hanno natura prescrittiva esclusivamente per le aree sottoposte a vincolo ai sensi dell'articolo 134, comma 1, lettere a), b) e c), del Codice e contengono le disposizioni generali, la disciplina di tutela e di uso dei singoli ambiti di paesaggio con l'individuazione per ciascun ambito, degli usi compatibili e delle trasformazioni e/o azioni ammesse e le misure necessarie per il corretto inserimento degli interventi di trasformazione del territorio; le modalità di tutela delle aree tutelate per legge, le modalità di tutela degli immobili e le aree del patrimonio identitario regionale, gli indirizzi di gestione volti a tradurre il piano in azioni e obiettivi operativi al fine di realizzare lo sviluppo sostenibile delle aree interessate;

Allegati alle norme:

Linee guida per la valutazione degli interventi relativi allo sfruttamento di fonti energia rinnovabile che contengono la individuazione delle diverse tipologie di intervento ed i criteri di valutazione sulla compatibilità in relazione ai diversi ambiti di paesaggio. L'allegato ha natura di indirizzo.

Le visuali del Lazio. Linee guida per la valorizzazione paesaggistica che contengono la individuazione di specifiche tipologie di percorso con le relative schede e indicazioni sulla attuazione della tutela. L'allegato ha natura di indirizzo.

Linee guida per la valorizzazione del paesaggio Contengono la individuazione di ambiti prioritari per l'attuazione di progetti per la conservazione, recupero, riqualificazione, valorizzazione e gestione del paesaggio di cui all'articolo 143 del Codice con riferimento agli strumenti di attuazione del PTPR. L'allegato ha natura propositiva e di indirizzo.

Allegato S: Schede degli Ambiti di Semplificazione articolo 143, comma 4, lettera b), del Codice. L'allegato S ha natura propositiva;

Sistemi ed Ambiti di Paesaggio

- Tavole A da 1 a 42. Le Tavole A hanno natura prescrittiva esclusivamente per le aree sottoposte a vincolo ai sensi dell'articolo 134, comma 1, lettere a), b) e c), del Codice e contengono l'individuazione territoriale degli ambiti di paesaggio, le fasce di rispetto dei beni paesaggistici, i percorsi panoramici ed i punti di vista;

Beni Paesaggistici

- Tavole B da 1 a 42. Le Tavole B hanno natura prescrittiva e contengono la descrizione dei beni paesaggistici di cui all'articolo 134, comma 1, lettere a), b) e c), del Codice, tramite la loro individuazione cartografica con un identificativo regionale e definiscono le parti del territorio in cui le norme del PTPR hanno natura prescrittiva. Le Tavole B non individuano le aree tutelate per legge di cui al comma 1, lettera h), dell'articolo 142 del Codice: "le aree interessate dalle università agrarie e le zone gravate da usi civici"; in tali aree, ancorché non cartografate, si applica la relativa modalità di tutela.

Le Tavole B del PTPR approvato sostituiscono, dalla pubblicazione, le Tavole B del PTPR adottato;

Allegati alle Tavole B:

Allegati A - immobili e aree di notevole interesse pubblico lett. c) e d) del comma 1, articolo 136, del Codice: A0 Roma - documento di validazione sottoscritto 23/07/2015;

A0 Province di Roma Frosinone Latina Rieti e Viterbo - documento di validazione sottoscritto 29/07/2015;

A1 elenco Provincia di Frosinone;

A2 elenco Provincia di Latina;

A3 elenco Provincia di Rieti;

A4 elenco Città metropolitana di Roma Capitale;

A5 elenco Provincia di Viterbo;

A6 elenco delle aree di notevole interesse pubblico lett. c) e d) del comma 1, articolo 136, del Codice approvate successivamente all'adozione del PTPR per i quali vigono le specifiche prescrizioni d'uso contenute nei relativi provvedimenti.

Allegati B - immobili e aree di notevole interesse pubblico lett. a) e b) del comma 1, articolo 136, del Codice:
B1 elenco Città metropolitana di Roma Capitale e Provincia di Frosinone;

Allegato C aree tutelate per legge: lett. a), b) e c) del comma 1, articolo 142, del D.lgs. 42/2004; Allegato D aree tutelate per legge: lett. f), h) e i) del comma 1, articolo 142, del D.lgs. 42/2004;

Allegati E aree tutelate per legge: lett. m) del comma 1, articolo 142, del D.lgs. 42/2004:

E0 province di Roma Frosinone Latina Rieti e Viterbo - documento di validazione sottoscritto 11/11/2015;

E0 Roma - documento di validazione sottoscritto 04/12/2015;

E1 Beni areali Province di Frosinone, Latina e Rieti;

E2 Beni areali Città metropolitana di Roma Capitale (parte prima);

E3 Beni areali Città metropolitana di Roma Capitale (parte seconda);

E4 Beni areali Città metropolitana di Roma Capitale (parte terza);

E5 Beni puntuali e areali Città metropolitana di Roma Capitale;

E6 Beni lineari Città metropolitana di Roma Capitale;

E7 Beni areali e lineari Provincia di Viterbo (parte prima);

E8 Beni areali Provincia di Viterbo (parte seconda);

Allegati F Beni del patrimonio identitario regionale, individuati dal PTPR ai sensi dell'articolo 134, lett. c), del Codice:

F1A Aree agricole della campagna romana e delle bonifiche agrarie;

F1B Insediamenti urbani storici e relativa fascia di rispetto; Borghi dell'architettura rurale e beni singoli dell'architettura rurale e relativa fascia di rispetto; Canali delle bonifiche agrarie e relative fasce di rispetto; Beni testimonianza dei caratteri identitari vegetazionali, geomorfologici e carsico-ipogei e relativa fascia di rispetto;

F2 Beni puntuali e lineari testimonianza dei caratteri archeologici e storici e fascia di rispetto della Provincia di Frosinone;

F3 Beni puntuali e lineari testimonianza dei caratteri archeologici e storici e fascia di rispetto della Provincia di Latina;

F4 Beni puntuali e lineari testimonianza dei caratteri archeologici e storici e fascia di rispetto della Provincia di Rieti;

F5 Beni puntuali e lineari testimonianza dei caratteri archeologici e storici e fascia di rispetto della Città metropolitana di Roma Capitale;

F6 Beni puntuali e lineari testimonianza dei caratteri archeologici e storici e fascia di rispetto della Provincia di Viterbo.

Beni del patrimonio Naturale e Culturale

- Tavole C da 1 a 42. Le Tavole C hanno natura descrittiva, propositiva e di indirizzo nonché di supporto alla redazione della relazione paesaggistica; assieme ai relativi repertori, contengono la descrizione del quadro conoscitivo dei beni che, pur non appartenendo a termine di legge ai beni paesaggistici, costituiscono la loro organica e sostanziale integrazione. Le Tavole C contengono anche l'individuazione dei punti di vista e dei percorsi panoramici esterni ai provvedimenti di dichiarazione di notevole interesse pubblico, nonché di aree con caratteristiche specifiche in cui realizzare progetti mirati per la conservazione, recupero, riqualificazione, gestione e valorizzazione del paesaggio di cui all'articolo 143 del Codice con riferimento agli strumenti di attuazione del PTPR. Le Tavole C contengono altresì la graficizzazione del reticolo idrografico nella sua interezza, comprensivo dei corsi d'acqua non sottoposti a vincolo paesaggistico, che costituisce carattere

fondamentale della conformazione del paesaggio;

Allegati alla Tavola C:

Allegato G beni del patrimonio naturale;

Allegato H beni del patrimonio culturale.

Recepimento proposte comunali di modifica dei PTP accolte e parzialmente accolte e prescrizioni

- Tavole D da 1 a 42.

Allegati alle Tavole D – schede per provincia e prescrizioni:

I1 schede Provincia di Frosinone;

I2 schede Provincia di Latina;

I3 schede Provincia di Rieti;

I4 schede di Roma;

I5 schede Città metropolitana di Roma Capitale;

I6 schede Provincia di Viterbo;

Le Tavole D e le schede allegate hanno natura prescrittiva e, limitatamente alle proposte di modifica accolte e parzialmente accolte, prevalente rispetto alle classificazioni di tutela indicate nella Tavola A e nelle presenti norme.

4.1.1 Tavole A - Sistemi ed ambiti di paesaggio

Per quanto riguarda il Comune di Gallese le Tavole A14_356 e A15_356 individuano i seguenti paesaggi:

Paesaggio Naturale - le aree boscate, soprattutto della zona a nord del Centro Storico, lungo il sistema delle forre e le colline plioceniche dell'enclave delle Rocchette.

Paesaggio Naturale di Continuità - limitrofo alle aree boscate.

Paesaggio Naturale Agrario - che è presente lungo tutta la valle del Tevere.

Paesaggio Agrario di Rilevante Valore - presente in due aree: al limitare del pianoro tufaceo che si affaccia sulla valle del Tevere; ad ovest nella zona di Pian Sant'Angelo.

Paesaggio Agrario di Valore - tutta la zona a sud del Centro Storico e parte dell'area ovest. E la restante area delle Rocchette.

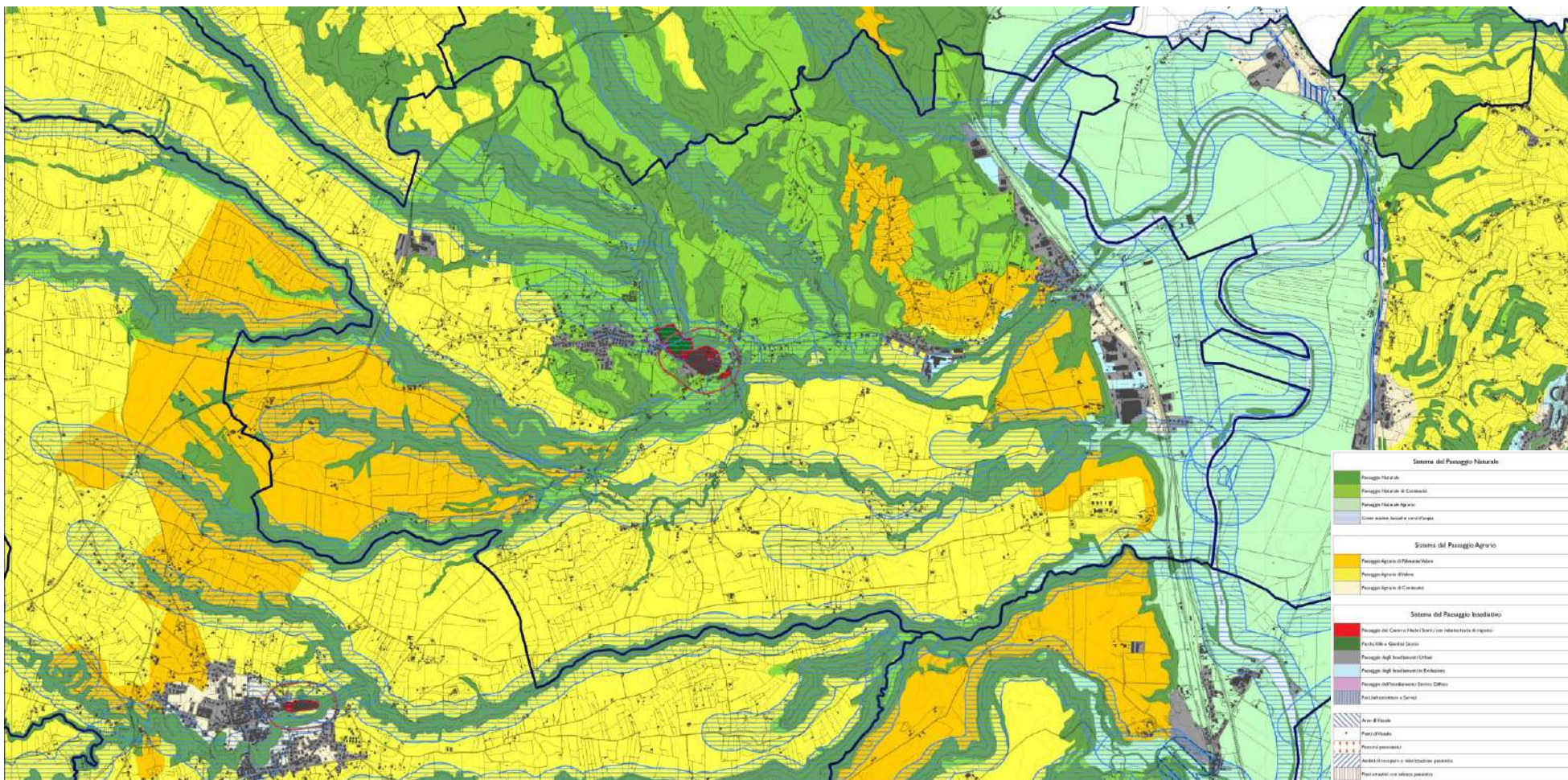
Paesaggio Agrario di Continuità - in piccoli lembi in corrispondenza della valle del Tevere

Paesaggio dei Centri e Nuclei Storici con relativa fascia di rispetto - individuato nel centro storico di Gallese, nella Basilica di San Famiano.

Paesaggio degli Insediamenti Urbani - nel capoluogo, in zona Montilapi, Valli e nell'area dello Scalo.

Paesaggio degli Insediamenti in Evoluzione - in piccoli lembi lungo gli insediamenti dello Scalo e Valli.

Parchi Ville e Giardini storici rappresentato dal parco del Palazzo Ducale



PIANO TERRITORIALE PAESISTICO REGIONALE APPROVATO - TAV. A15 (non in scala)

4.2.2 Tavole B – Beni paesaggistici

La parte est del territorio del Comune di Gallese, secondo la Tav B15, ricade nell'area definita come "beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche" disciplinata dall'art.8 delle Norme e soggetta a vincolo ai sensi dell'art.136 lett.c) e d) del DLgs 42/04. Il vincolo è stato introdotto con DGR n.10591 del 12.05.1989 "Dichiarazione di notevole interesse pubblico del territorio delle provincie di Roma, Viterbo, Rieti interessato dalla località "Valle del Tevere" (BUR n.14 del 19.05.1990) nel PTPR è contraddistinto con il codice cd056_043a

Per quanto riguarda i beni vincolati ai sensi dell'art.142 lett. c) del DLgs 42/04 "fiumi, torrenti e corsi d'acqua e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna" si rilevano, disciplinati dall'art.36 delle Norme, come individuati dalla DGR n.620 del 29.12.2010:

c056_0001 Fiume Tevere;

c056_0001A Fiume Tevere;

c056_0578 Fosso le Radicare;

c056_0444 Fosso Cupo;

c056_0445A Fosso Aliano;

c056_0445 Fosso Aliano;

c056_0439A Fosso Sbesa, Rustica, Molino, Ferriera;

c056_0439 Fosso Sbesa, Rustica, Molino, Ferriera;

c056_0438A Fosso Picchiato o Miccino;

c056_0438 Fosso Picchiato o Miccino;

c056_0432 Rio Fratta;

c057_0753 Torrente Aia di Rocchette

Per quanto riguarda i beni vincolati ai sensi dell'art.142 lett. b) del DLgs 42/04 "territori contermini ai laghi compresi in una fascia di profondità di 300 metri dalla linea di battigia" si rilevano, disciplinati dall'art.35 delle Norme e posti nel comune di Magliano Sabina: b057035_1;

Per quanto riguarda gli insediamenti urbani storici e i territori contermini è presente il Centro Storico di Gallese contraddistinto dal codice regionale cs_380, la limitrofa Basilica di San Famiano cs_382 e Sant'Antonio cs_0381.

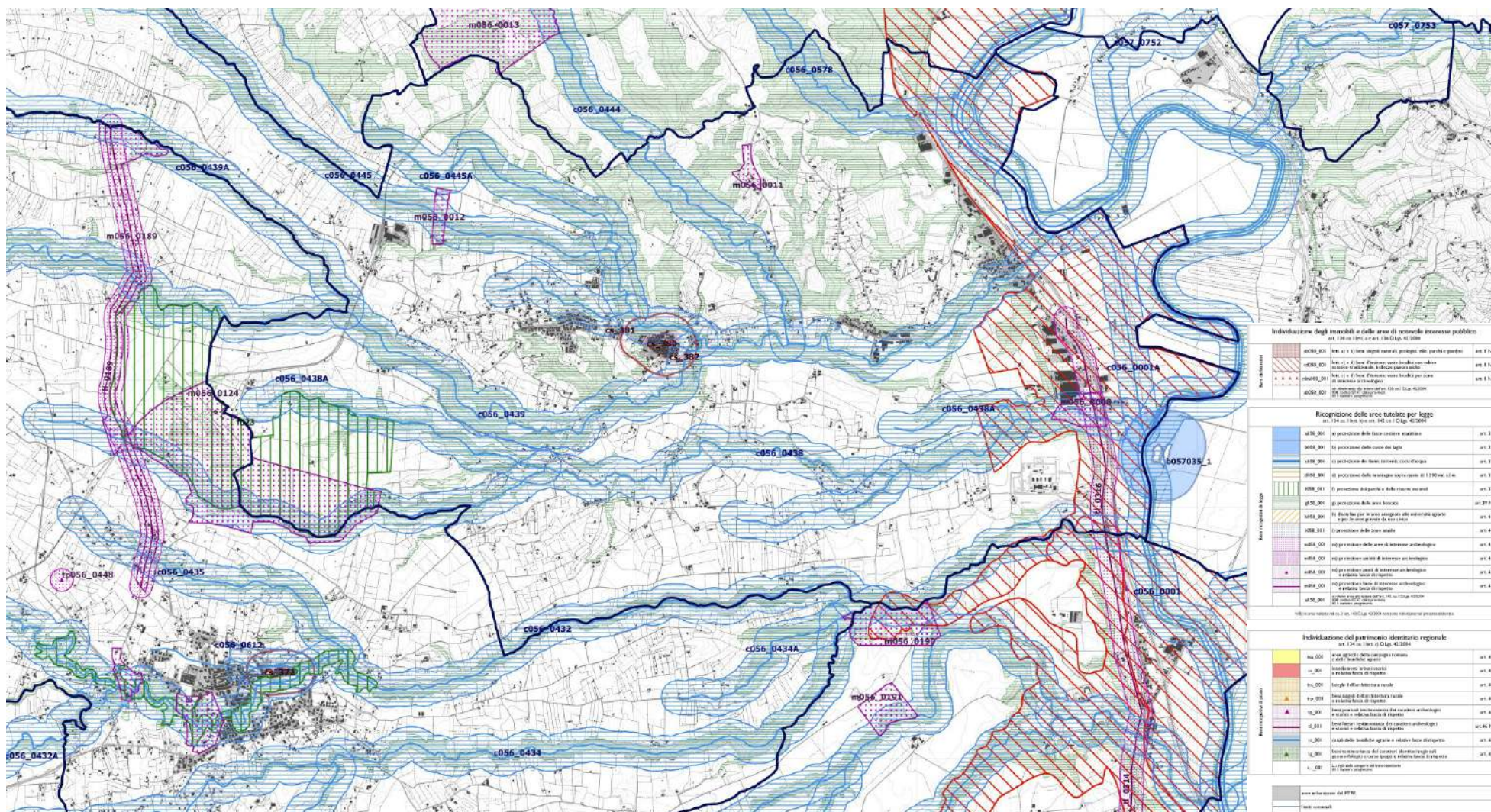
Sono cartografate la Aree Archeologiche (ambiti di interesse archeologico):

m056_0011; m056_0008; m056_0012; m56_0124

Inoltre per quanto riguarda le aree tipizzate (beni puntuali e lineari diffusi, testimonianza dei caratteri identitari archeologici e storici e territori contermini con fascia di rispetto di 100 metri):

tl_0316 via Flaminia, tl_0189 via Amerina

Infine con la sigla f023 è individuato il perimetro del Monumento Naturale di Pian Sant'Angelo istituito con DPGR n.133 del 29.02.2000 e disciplinata dall'art.38 delle norme di PTPR.



PIANO TERRITORIALE PAESISTICO REGIONALE APPROVATO- TAV. B15 (non in scala)

4.2.3 Tavole C: Beni del patrimonio naturale e culturale

Le tavole C del PTPR contengono la descrizione del quadro conoscitivo dei beni che, pur non appartenendo a termine di legge ai beni paesaggistici, costituiscono la loro organica e sostanziale integrazione.

La suddivisione dei beni del patrimonio naturale e culturale e le azioni strategiche del PTPR per quanto riguarda l'area in oggetto è così definita:

Beni del Patrimonio Naturale

apv_028 Azienda Faunistico Venatoria in loc.tà Radicare
apv_040 Azienda Faunistico Venatoria in loc.tà Corteccoli
apv_035 Zona Ripopolamento e Cattura Pian Sant'Angelo
sp_076 Schema del Piano Regionale dei Parchi (Areali) - Valle del Tevere

Beni del patrimonio Culturale

Viabilità antica (fascia di rispetto 50 mt.)

va_0319 strade secondarie dubbie 2
va_0320 strade secondarie dubbie 2
va_0493 Strade secondarie sicure
va_0328 strade secondarie dubbie 2
va_0499 Strade secondarie sicure
va_0234 strade secondarie dubbie 2
va_0495 Strade secondarie sicure
va_0502 Strade secondarie sicure

Sistema dell'insediamento storico

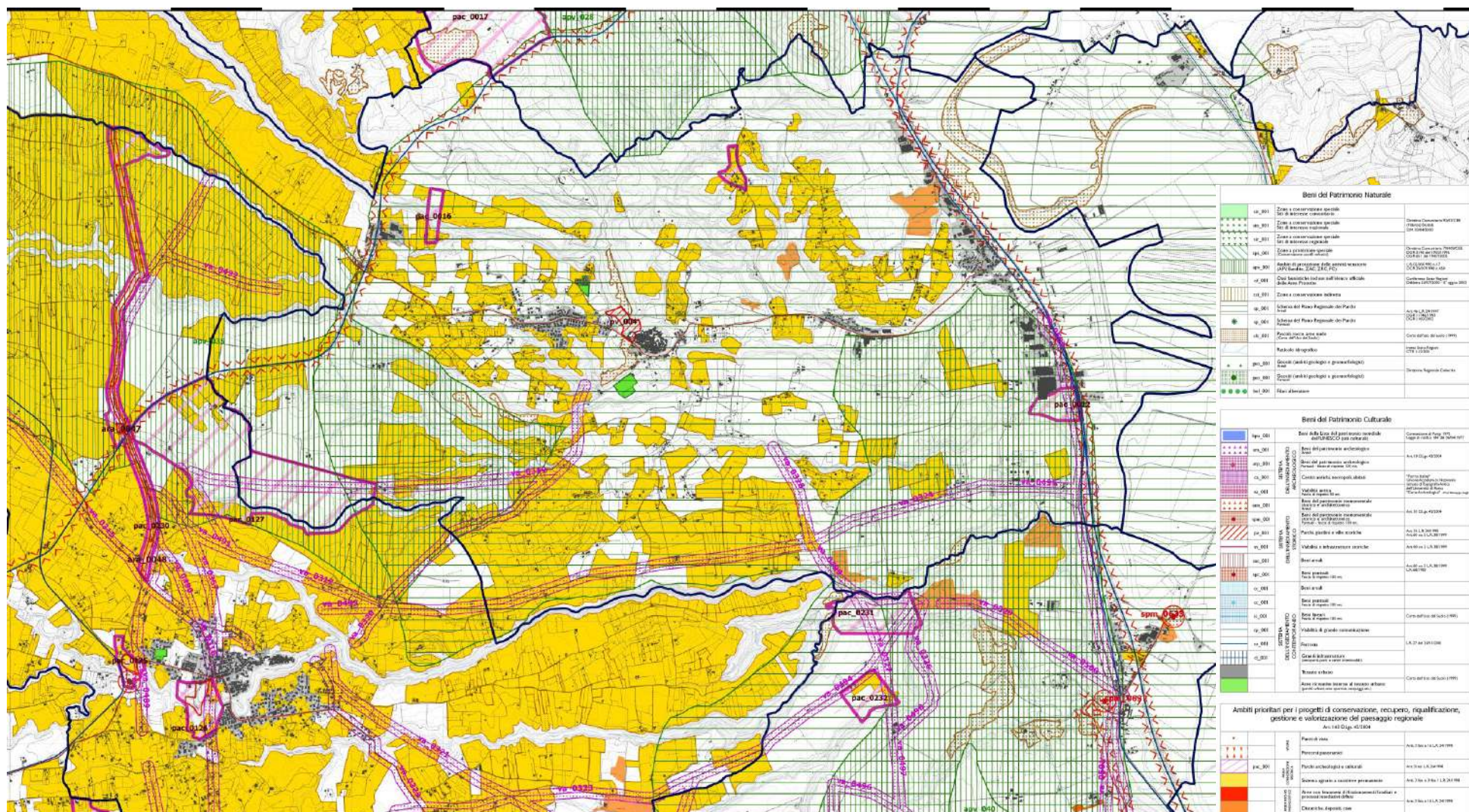
pv_004 parchi, giardini e ville storiche Palazzo Ducale (DM 16.02.1955 - DM 16.03.1965)

Ambiti prioritari per i progetti di conservazione, recupero, riqualificazione, gestione e valorizzazione del paesaggio regionale (art.143 DLgs 42/04)

pac_0012 parchi archeologici e culturali
pac_0015 parchi archeologici e culturali
pac_0016 parchi archeologici e culturali
pac_0127 parchi archeologici e culturali

Percorsi panoramici lungo l'asse della FFSS e l'asse della FFSS Orte Capranica

Sistema agrario a carattere permanente in area estesa verso sud e in lembi verso ovest.



PIANO TERRITORIALE PAESISTICO REGIONALE APPROVATO - TAV. C15 (non in scala)

4.2.4 Tavole D - Proposte comunali di modifica ai PTP vigenti

La serie delle tavole D del PTPR riporta i perimetri delle proposte comunali di modifica dei PTP vigenti recepite nel PTPR.

Per l'area in esame il Comune di Gallese ha presentato n.7 proposte formalizzate con DCC n.15 del 28.04.2003:

proposta 056027_P01 con la quale l'A.C. propone una ricognizione dei corsi d'acqua sottoposti a vincolo paesaggistico e per alcuni di essi richiede l'esclusione del vincolo per irrilevanza paesistica. - esito **respinta** secondo quanto precisato nel punto 5c dei criteri di valutazione del contributo dei comuni

5c richieste istruite e valutate ai sensi del punto 6) del dispositivo della DGR 211/2002, riguardano le richieste, formulate ai sensi del comma 3 art. 7 LR 24/98, riguardanti l'esclusione del vincolo paesaggistico dei corsi d'acqua ma che invece sono state rinviate alla valutazione ai sensi dell'art. 23 della LR 24/98 ed indicate con esito favorevole nelle relative istruttorie. Tali accoglimenti riguardanti il grado di trasformabilità sono individuati nelle cartografie delle tavole della serie "D" del PTPR secondo le indicazioni contenute nel dispositivo della relazione istruttoria. Dette richieste, in quanto già deliberate dalla Giunta Regionale sono state esaminate e definite anche in assenza di una successiva deliberazione di Consigli Comunale. (Estratto da Allegato 1 del PTPR)

proposta 056027_P02 l'A.C. chiede che per l'area in località Campitelli destinata dal PRG vigente a zona agricola normale E1 e sottoposta a vincolo la possibilità di procedere a variante urbanistica al fine di permettere il recupero e il riutilizzo dell'edificio esistente. - esito **accolta parzialmente** secondo le precisazioni contenute nel punto 3a dei criteri di valutazione del contributo dei comuni. E' consentita variante urbanistica che prevede il mantenimento dei volumi e delle tipologie esistenti, consente interventi di restauro e recupero dell'edificio e al contempo salvaguardi il contesto paesistico. Sono esclusi nuovi volumi ed ogni intervento edilizio deve essere accompagnato da SIP.

proposta 056027_P03 l'A.C. chiede per l'area in Gallese Scalo, prospiciente la SP Orte - Gallese un diverso grado di tutela al fine di consentire l'utilizzo ai fini produttivi le zone con destinazione industriale - esito **accolta** secondo le precisazioni contenute nel punto 3b dei criteri di valutazione del contributo dei comuni

proposta 056027_P03a l'A.C. chiede per l'area limitrofa a loc. Casale Calzavara, prospiciente la SP Orte - Gallese un diverso grado di tutela al fine di consentire l'utilizzo ai fini produttivi le zone con destinazione industriale - esito **accolta** secondo le precisazioni contenute nel punto 3b dei criteri di valutazione del contributo dei comuni

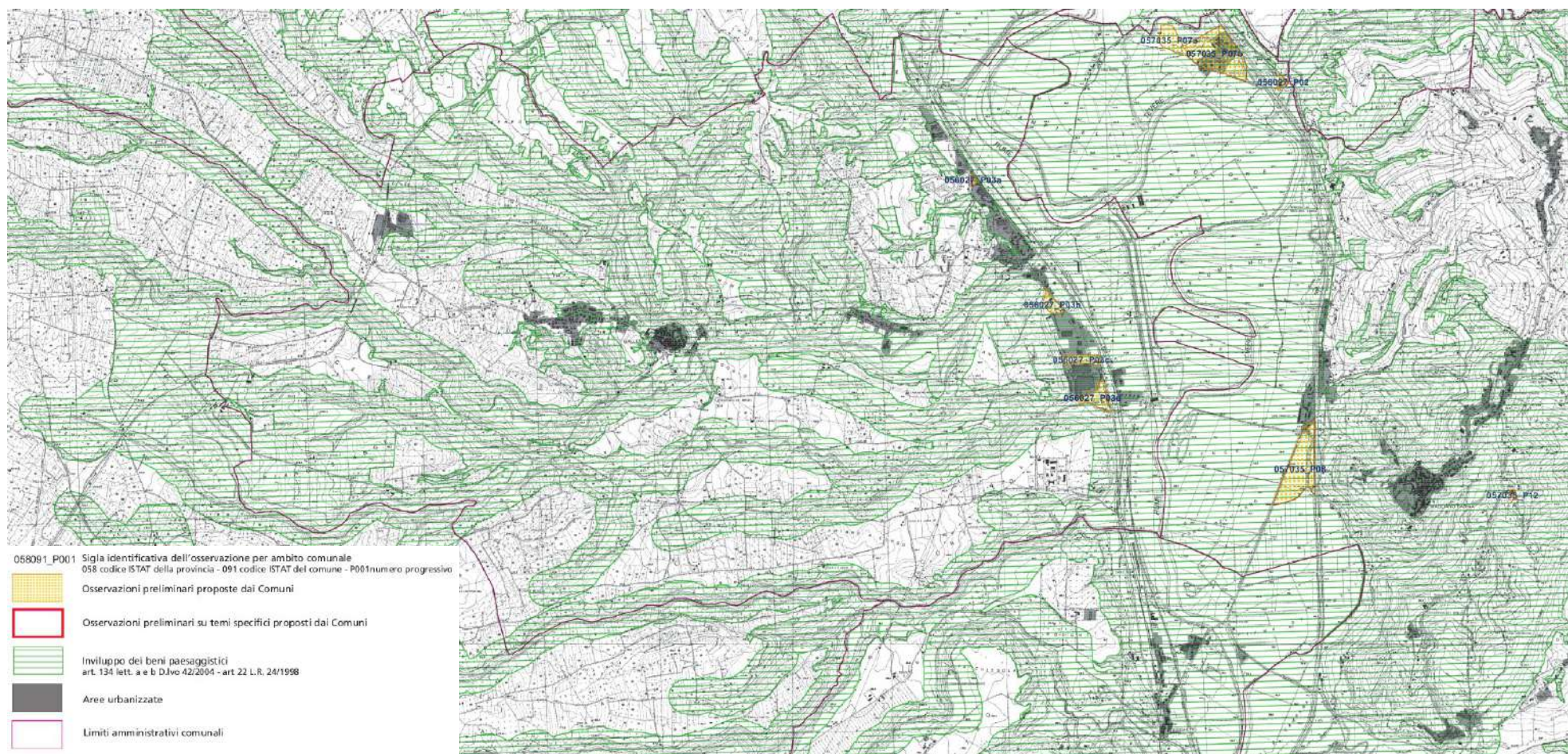
proposta 056027_P03b l'A.C. chiede per l'area, prospiciente la SP Orte - Gallese un diverso grado di tutela al fine di consentire l'utilizzo ai fini produttivi le zone con destinazione industriale - esito **accolta** secondo le precisazioni contenute nel punto 3b dei criteri di valutazione del contributo dei comuni

proposta 056027_P03c l'A.C. chiede per l'area in loc. Casale Valli, prospiciente la SP Orte - Gallese un diverso grado di tutela al fine di consentire l'utilizzo ai fini produttivi le zone con destinazione industriale - esito **accolta** secondo le precisazioni contenute nel punto 3b dei criteri di valutazione del contributo dei comuni.

proposta 056027_P03d l'A.C. chiede per l'area in loc. Casale Valli, prospiciente la SP Orte - Gallese un diverso grado di tutela al fine di consentire l'utilizzo ai fini produttivi le zone con destinazione industriale - esito **accolta** secondo le precisazioni contenute nel punto 3b dei criteri di valutazione del contributo dei comuni limitatamente all'area adiacente l'edificio industriale come rappresentata nella allegata planimetria.

3b. Aree compromesse o di scarso valore e aree di continuità urbana.

- Per quanto attiene la richiesta di riconoscimento dello stato di fatto degli insediamenti esistenti, si è tenuto conto, ove accertato, di eventuali errate classificazioni di zona paesistica dei PTP vigenti che prevedono un elevato grado di tutela per aree ormai urbanizzate o compromesse ovvero per aree che interessano territori di scarso valore paesaggistico.
- Per quanto attiene l'individuazione delle aree urbanizzate si è tenuto come riferimento principale e di base il rilievo effettuato, attraverso la fotointerpretazione delle ortofoto digitali a colori (serie "IT 2000" del volo 1998/1999) nella Carta dell'Uso del Suolo (CUS) della Regione Lazio (DGR n.953 del 28.3.2000), limitatamente alle classi relative alle "Superfici artificiali/ambiente urbanizzato" in particolare a quelle dell'insediamento residenziale, dell'insediamento produttivo, dei servizi generali, pubblici e privati, e delle reti infrastrutturali. Detta individuazione è avvenuta anche attraverso una minima rivisitazione, sia in estensione che in riduzione, delle aree urbanizzate così come sopra individuate dalla CUS, in particolare: in corrispondenza delle classi del tessuto residenziale sparso in zone agricole e delle reti infrastrutturali; nelle aree obliterate nelle foto aeree del volo utilizzato per la fotointerpretazione ma riconoscibili nella CTR; in relazione alla presenza di particolari tessuti storici e diffusi; negli ambiti urbani e periurbani con previsioni di recupero urbanistico.
- Per quanto riguarda le aree di nuova edificazione, in linea generale si è tenuto conto delle aree per le quali le norme dei PTP vigenti già consentono le trasformazioni urbanistiche degli strumenti urbanistici vigenti così come definite dalla LR 24/98 in particolare all'articolo 7 bis. Tali aree, salvo diversa valutazione, sono confermate nel PTPR con una specifica tipologia di "Paesaggio" in cui sono consentite le trasformazioni edilizie ed urbanistiche. La conferma riguarda anche zone che attualmente sono classificate "E" ("agricole" - ai sensi del DM 1444/68) nei PRG attualmente vigenti o vigenti alla data di adozione dei PTP medesimi; si è, altresì, tenuto conto delle aree in ambiti adiacenti ai territori attualmente già urbanizzati o riguardanti aree con scarso valore paesistico. Al riguardo si è fatto riferimento in linea di massima anche a quanto contenuto nella DGR n. 601 del 26.09.2006 assunta in applicazione dell'art. 17, commi 1bis ed 1ter, e dell'articolo 27 bis, commi 1, 1 bis ed 1 ter, della LR 24/98.
- Sono state, altresì, accolte richieste riguardanti aree immediatamente adiacenti territori urbanizzati prive di standards urbanistici in quanto finalizzate al loro recupero e riqualificazione mediante la destinazione a verde e servizi o connesse ad interventi infrastrutturali.
- Nei territori costieri (lacuali e marini) sono state accolte le osservazioni inerenti porzioni di territorio il cui fronte verso le riviere sia già impegnato da edificazione esistente ovvero diversamente sia esterno alla



PIANO TERRITORIALE PAESISTICO REGIONALE APPROVATO - TAV. D15 (non in scala)

<i>Provincia</i>	VT	
<i>Comune</i>	GALLESE	Cod. 056027_P02

Numero proposta **2**

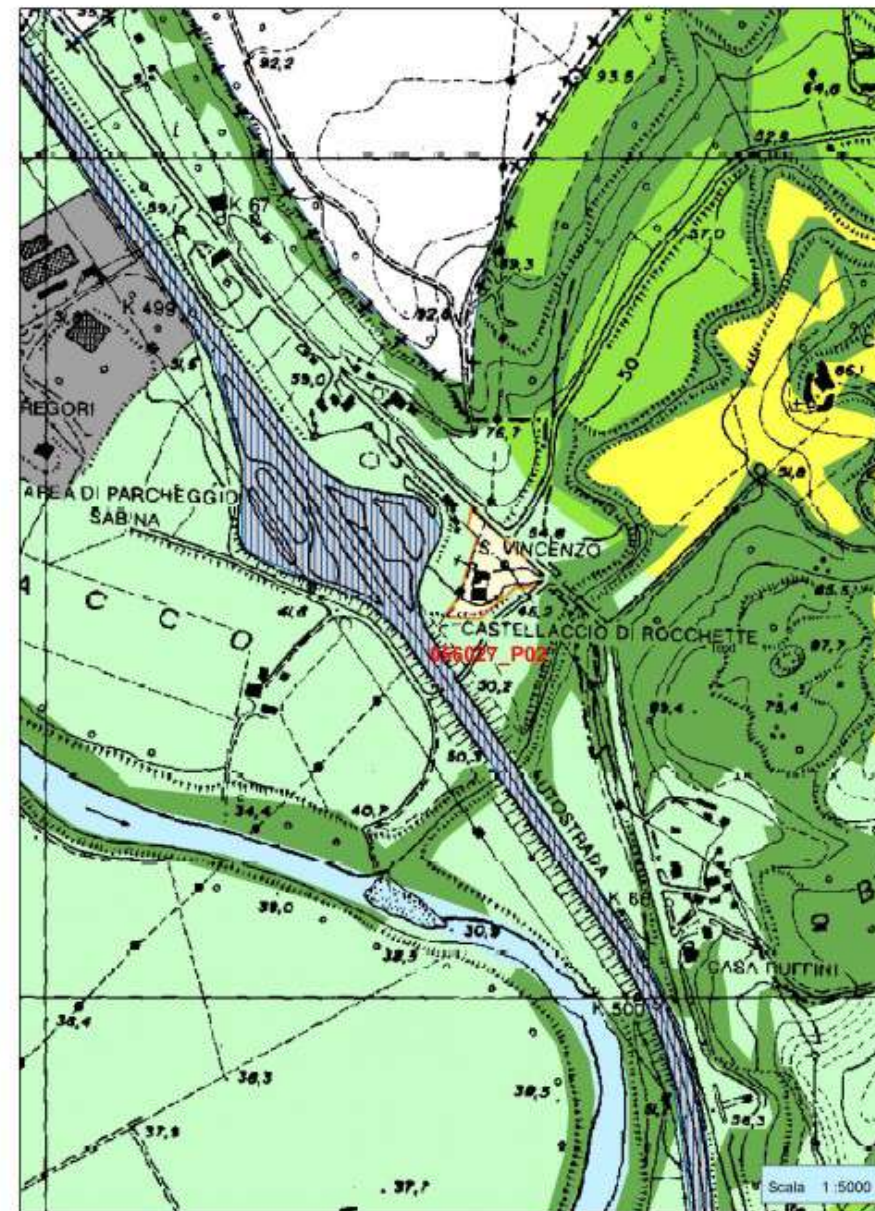
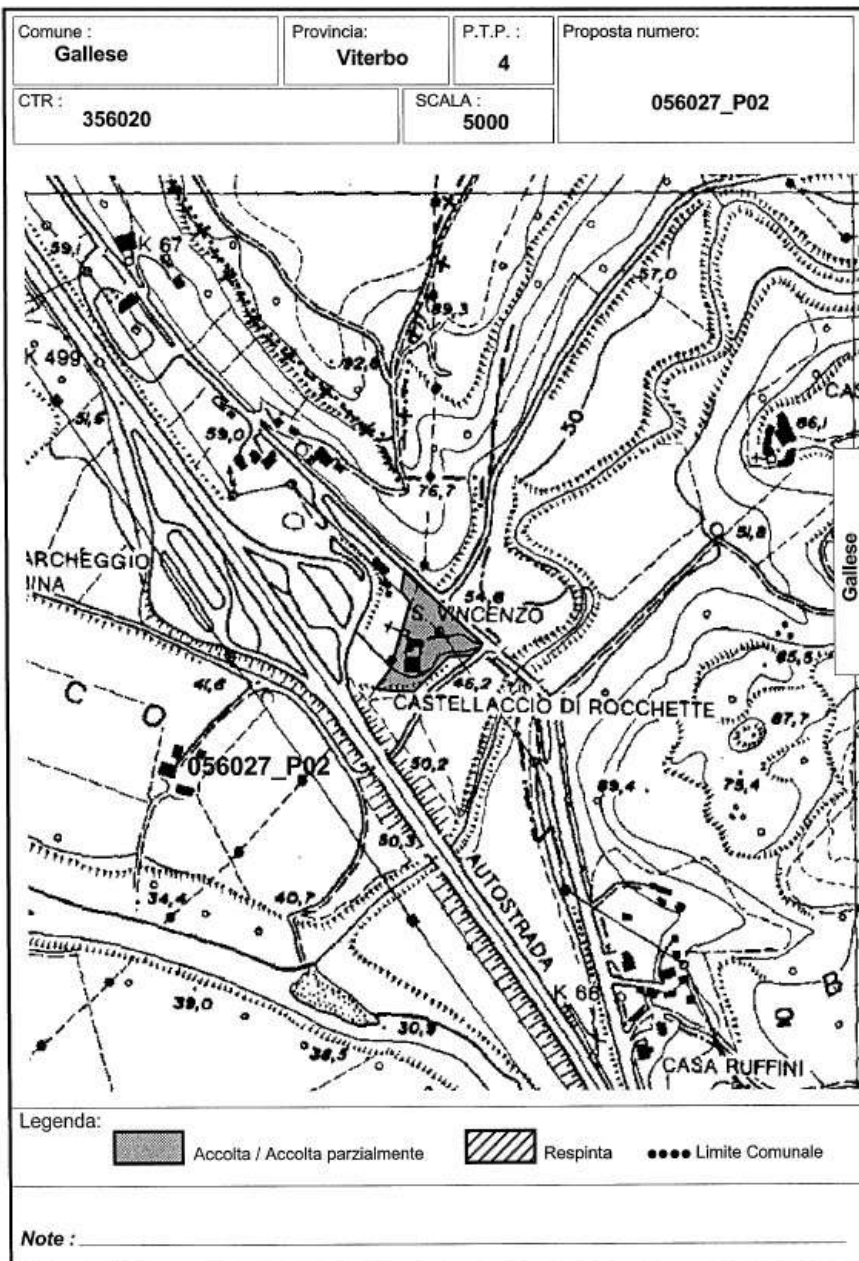
Proposta *L'Amministrazione Comunale con nota n. 3856/02 del 25.06.2002 chiede per l'area in località Campitelli destinata dal PRG vigente a zona agricola normale E1 e sottoposta a vincolo in quanto trovasi all'interno della Valle del Tevere, lungo la sponda sinistra, tra le linee dell'autostrada A1 e la linea SS 3 Flaminia nella frazione del Comune di Gallese detta Rocchette, della superficie di circa 4.500 mq, la possibilità di procedere a variante urbanistica al fine di permettere il recupero ed il riutilizzo dell'edificio esistente.(nota ricevuta in data 02/07/2002 con n. prot. 14823)*

Cod. Parere **056027_P02**

Esito **Accolta parzialmente**

Parere secondo le precisazioni contenute nel punto 3a dei criteri di valutazione del contributo dei comuni. E' consentita la variante urbanistica che prevede il mantenimento dei volumi e delle tipologie esistenti , consente interventi di restauro e recupero dell'edificio e al contempo salvaguardi il contesto paesistico. Sono esclusi nuovi volumi ed ogni intervento edilizio deve essere accompagnato da SIP.

Prescrizione E' consentita la variante urbanistica che prevede il mantenimento dei volumi e delle tipologie esistenti, consente interventi di restauro e recupero dell'edificio e al contempo salvaguardi il contesto paesistico. Sono esclusi nuovi volumi ed ogni intervento edilizio deve essere accompagnato da SIP.



Provincia	VT	
Comune	GALLESE	Cod. 056027_P03a

Numero proposta 3,1

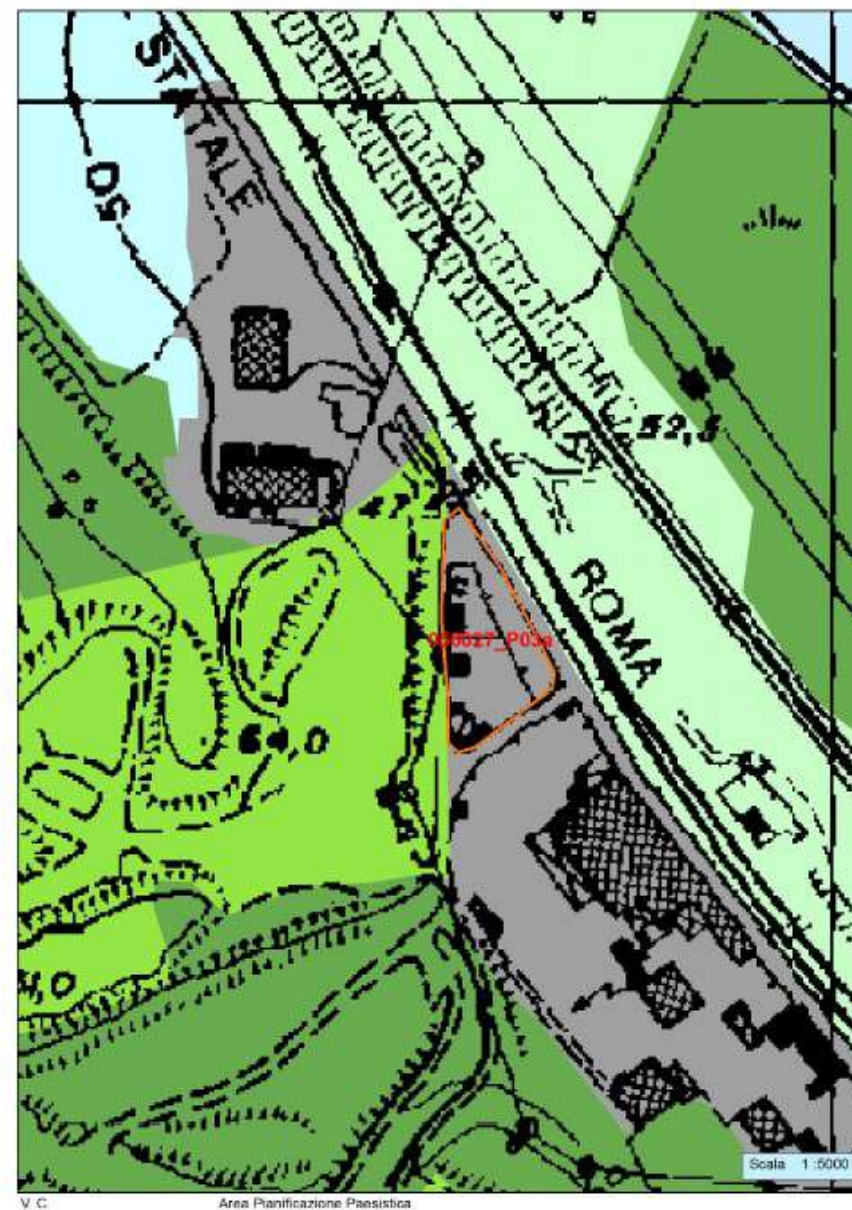
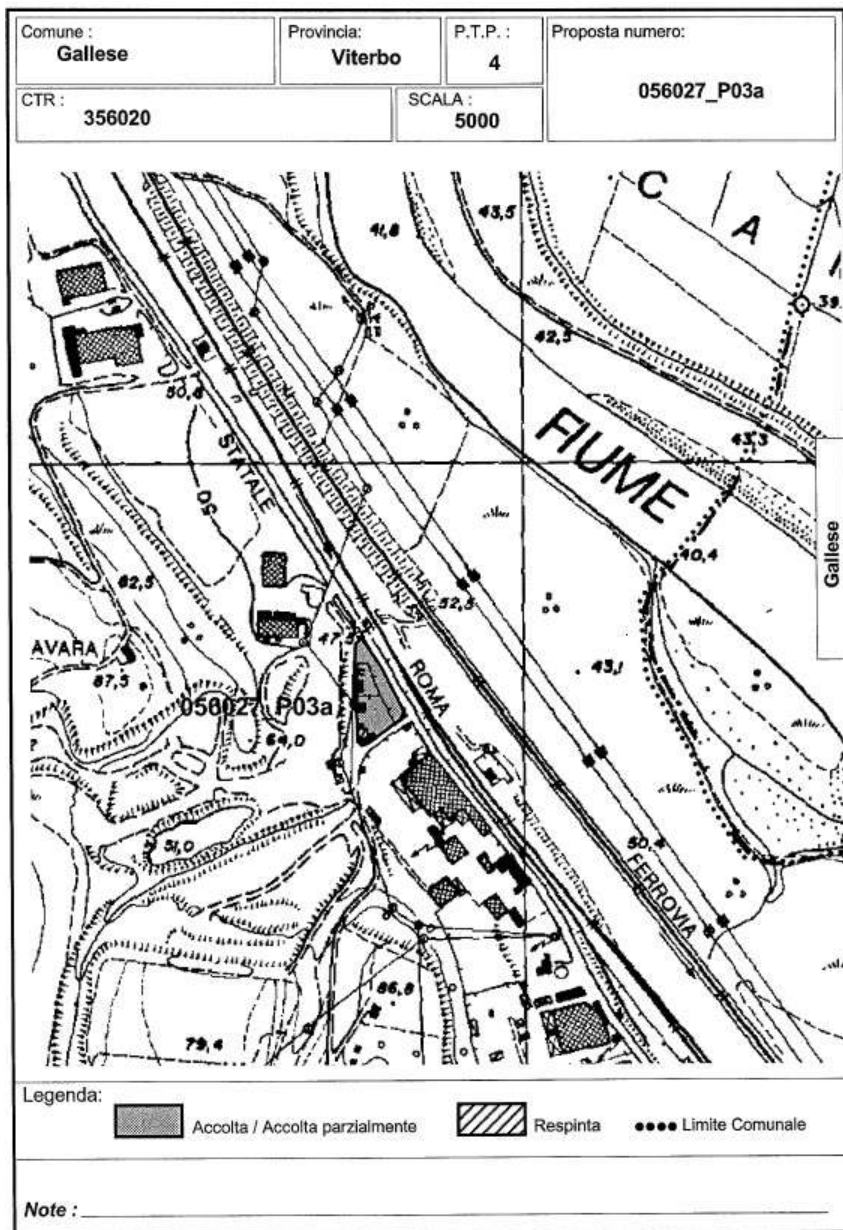
Proposta L'Amministrazione Comunale con nota n. 3856/02 del 25.06.2002 chiede per l'area in località Gallese Scalo, prospiciente la SP Orte - Gallese, un diverso grado di tutela al fine di consentire ai fini produttivi le zone con destinazione industriale.(nota ricevuta il 02/07/2002 con n. prot. 14823). Area limitrofa a loc. Casale Calzavara.-

Cod. Parere 056027_P03a

Esito Accolta

Parere secondo quanto precisato nel punto 3b dei criteri di valutazione del contributo dei comuni

Prescrizione



Provincia

VT

Comune

GALLESE

Cod. 056027_P03b

Numero proposta

3,2

Proposta

L'Amministrazione Comunale con nota n. 3856/02 del 25.06.2002 chiede per l'area in località Gallese Scalo, prospiciente la SP Orte - Gallese, un diverso grado di tutela al fine di consentire ai fini produttivi le zone con destinazione industriale. (nota ricevuta il 02/07/2002 con n. prot. 14823). Area per attività industriali (1)

Cod. Parere

056027_P03b

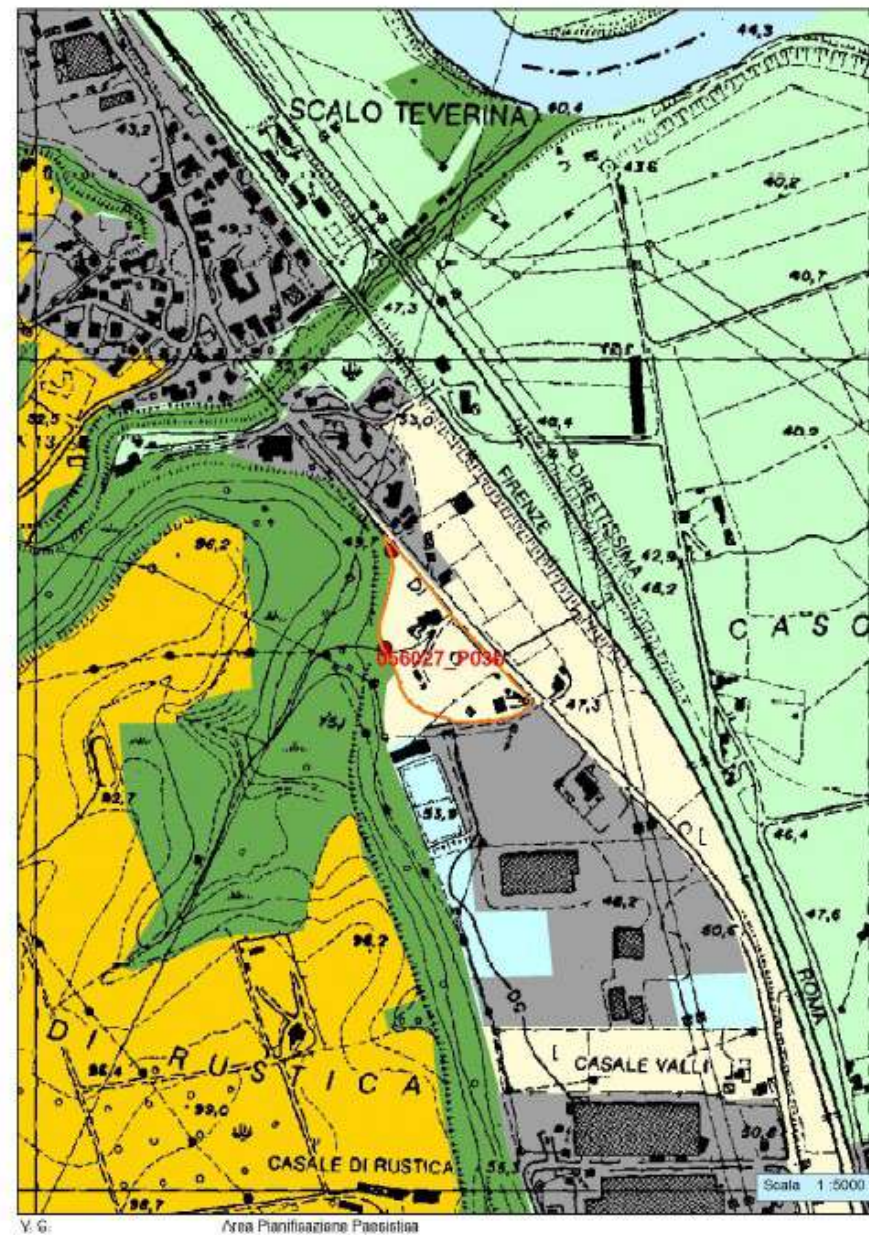
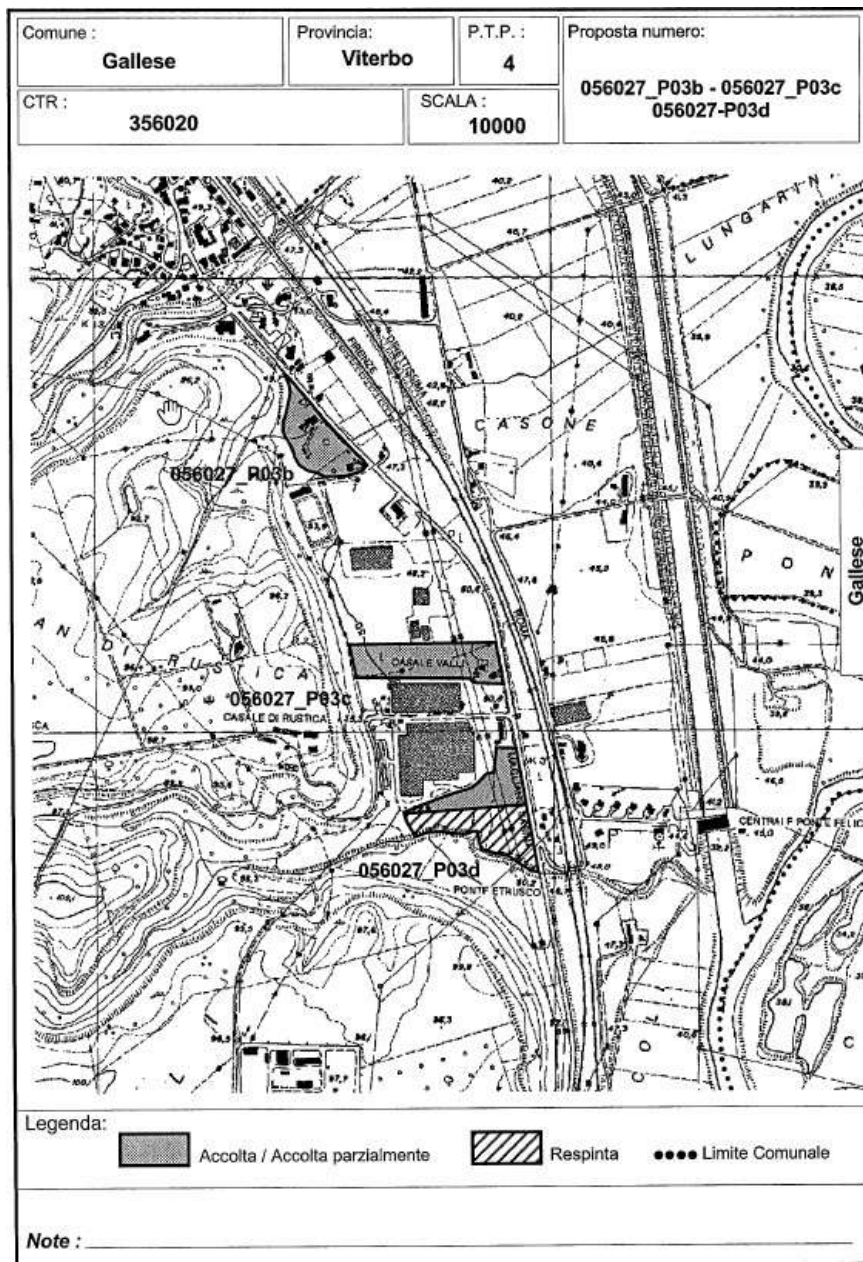
Esito

Accolta

Parere

secondo quanto precisato nel punto 3b dei criteri di valutazione del contributo dei comuni

Prescrizione



<i>Provincia</i>	VT	
<i>Comune</i>	GALLESE	Cod. 056027_P03c

Numero proposta **3,3**

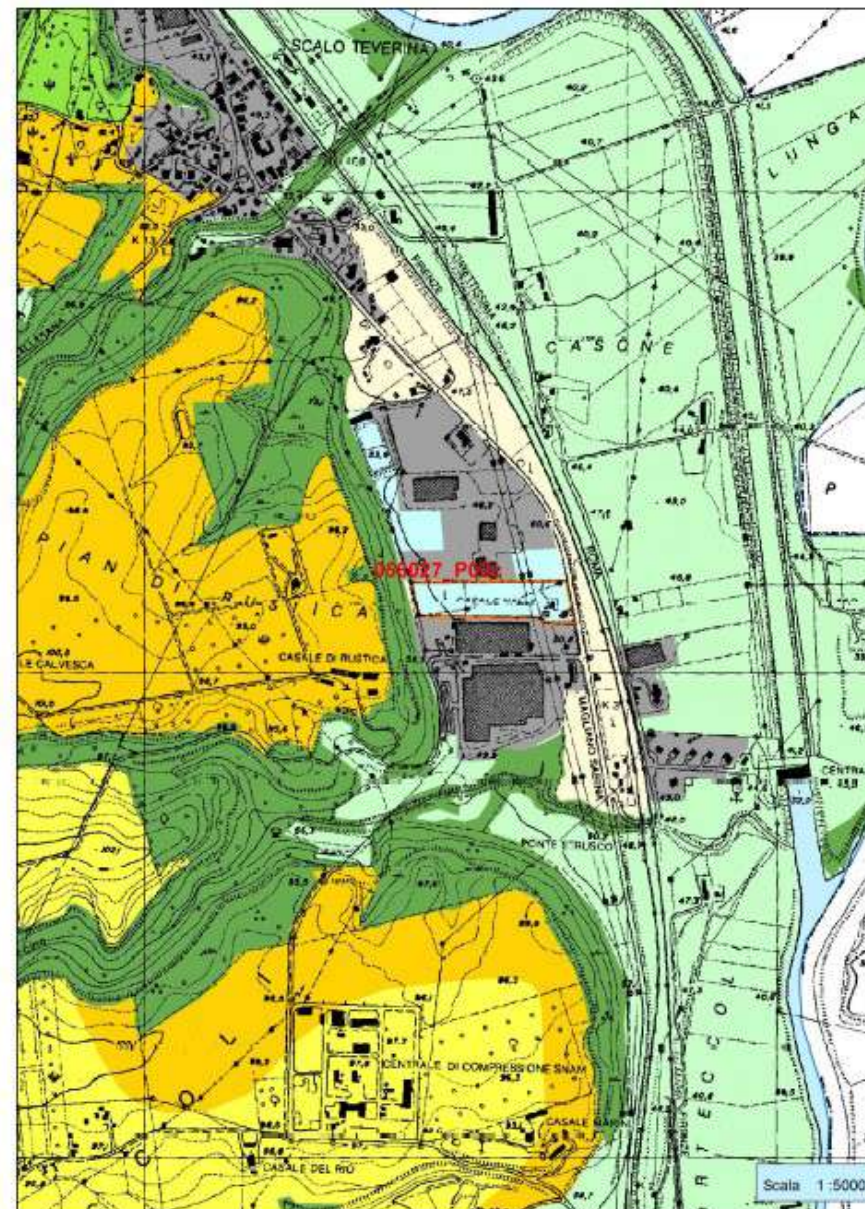
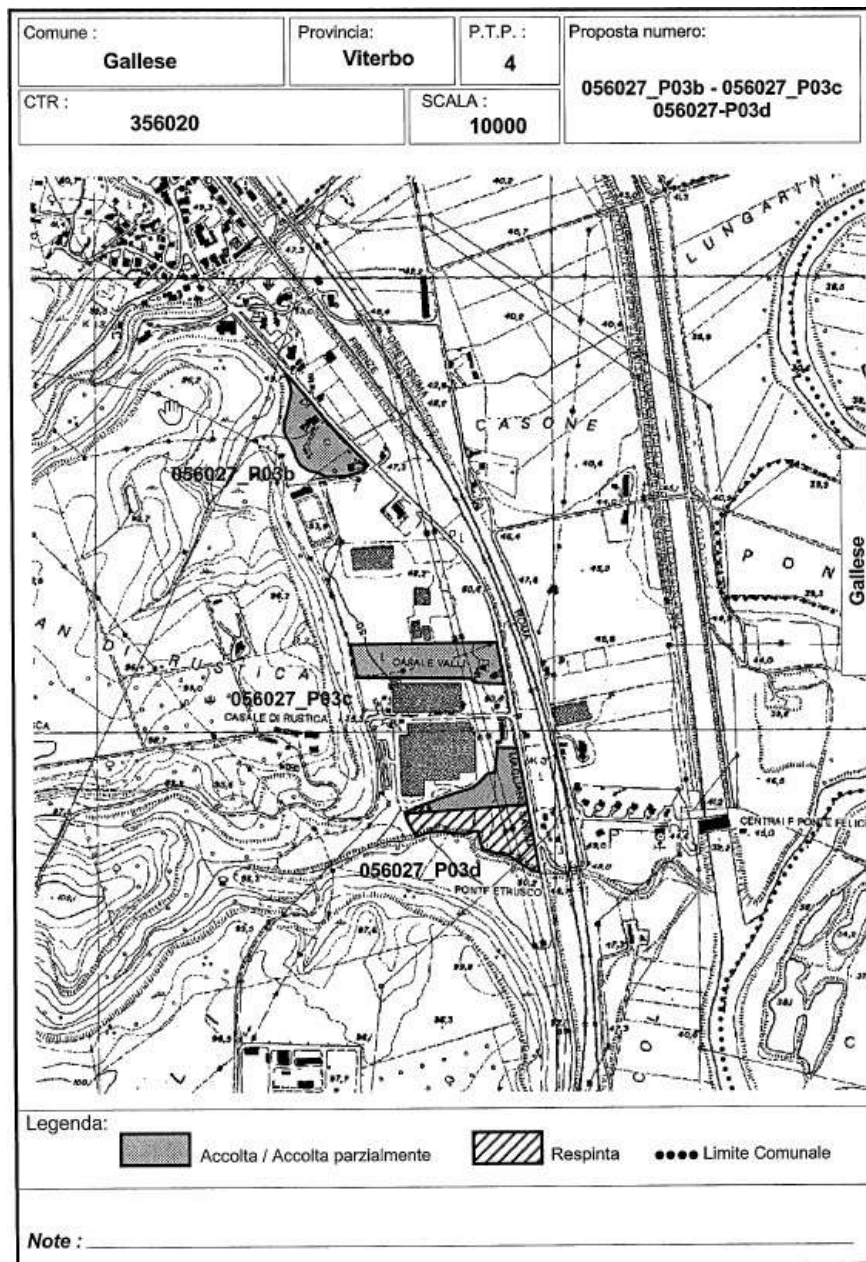
Proposta *L'Amministrazione Comunale con nota n. 3856/02 del 25.06.2002 chiede per l'area in località Gallese Scalo, prospiciente la SP Orte - Gallese, un diverso grado di tutela al fine di consentire ai fini produttivi le zone con destinazione industriale.(nota ricevuta il 02/07/2002 con n. prot. 14823). Area per attività industriali (2) - loc. Casale Valli.-*

Cod. Parere **056027_P03c**

Esito **Accolta**

Parere **secondo quanto precisato nel punto 3b dei criteri di valutazione del contributo dei comuni**

Prescrizione



Provincia	VT	
Comune	GALLESE	Cod. 056027_P03d

Numero proposta 3,4

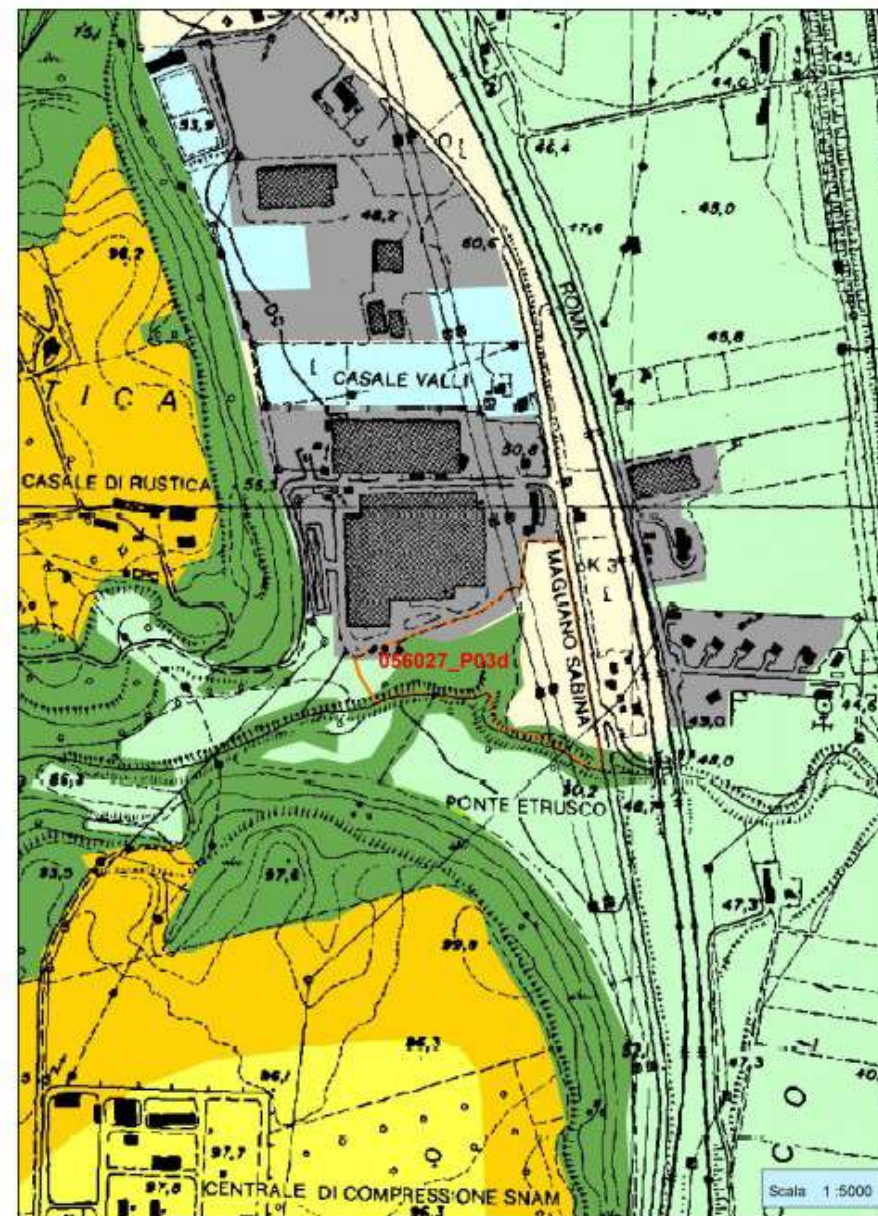
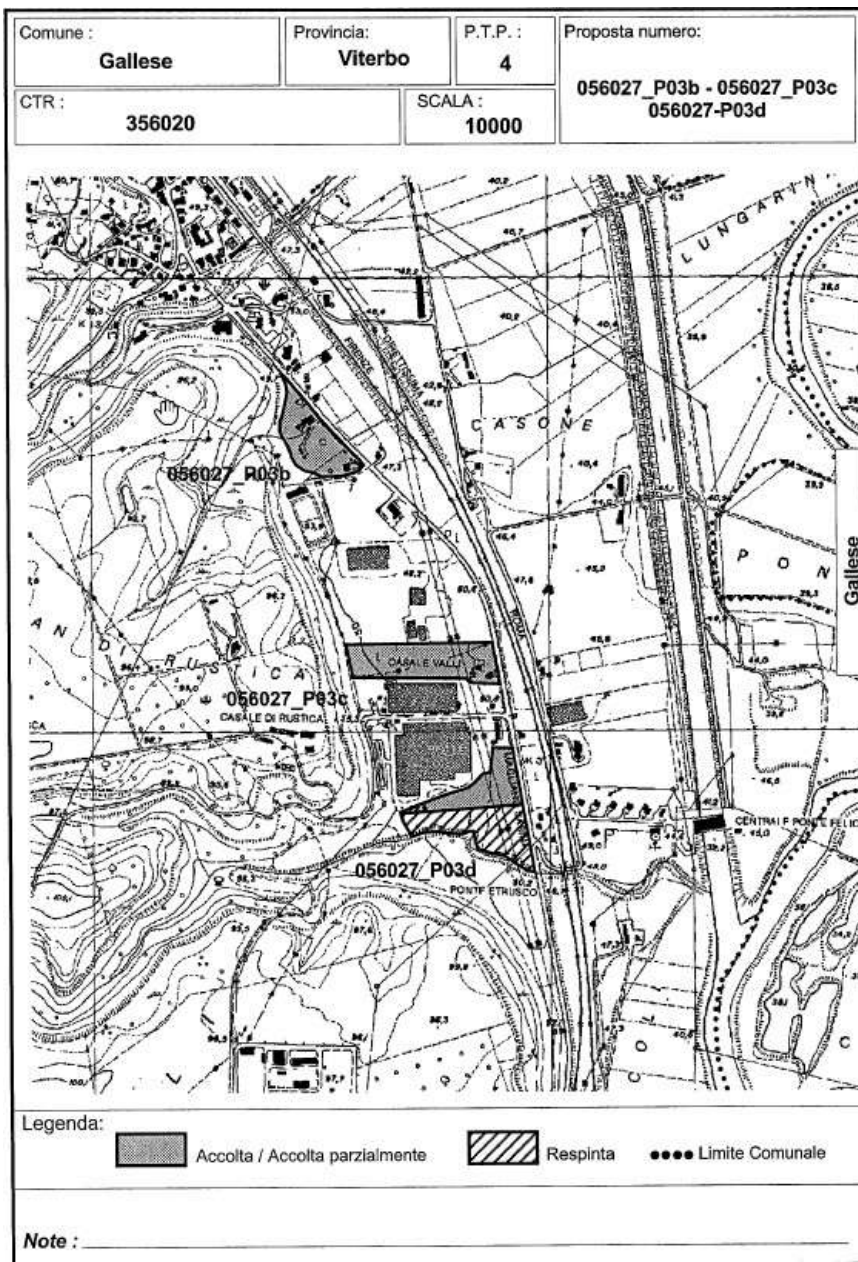
Proposta L'Amministrazione Comunale con nota n. 3856/02 del 25.06.2002 chiede per l'area in località Gallese Scalo, prospiciente la SP Orte - Gallese, un diverso grado di tutela al fine di consentire ai fini produttivi le zone con destinazione industriale. (nota ricevuta il 02/07/2002 con n. prot. 14823). Area per attività industriali (3)

Cod. Parere 056027_P03d

Esito Accolta parzialmente

Parere secondo quanto precisato nel punto 3b dei criteri di valutazione del contributo dei comuni, limitatamente all'area adiacente l'edificio industriale come rappresentata nella allegata planimetria

Prescrizione



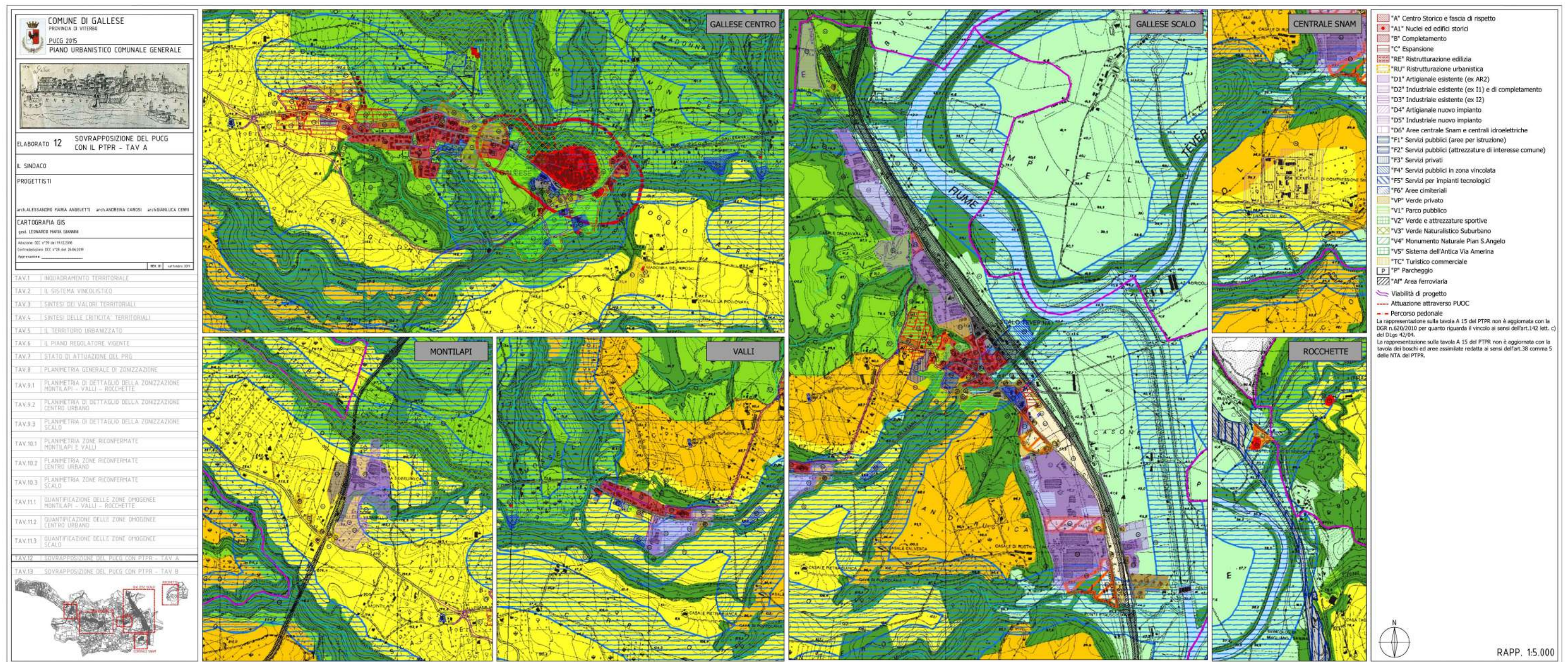


Tavola 12_rev01 del PUCG "Sovrapposizione del PUCG con il PTPR Tav A" PUCG controdedotto con DCC n.28 del 16.06.2019 (PTPR ADOTTATO)

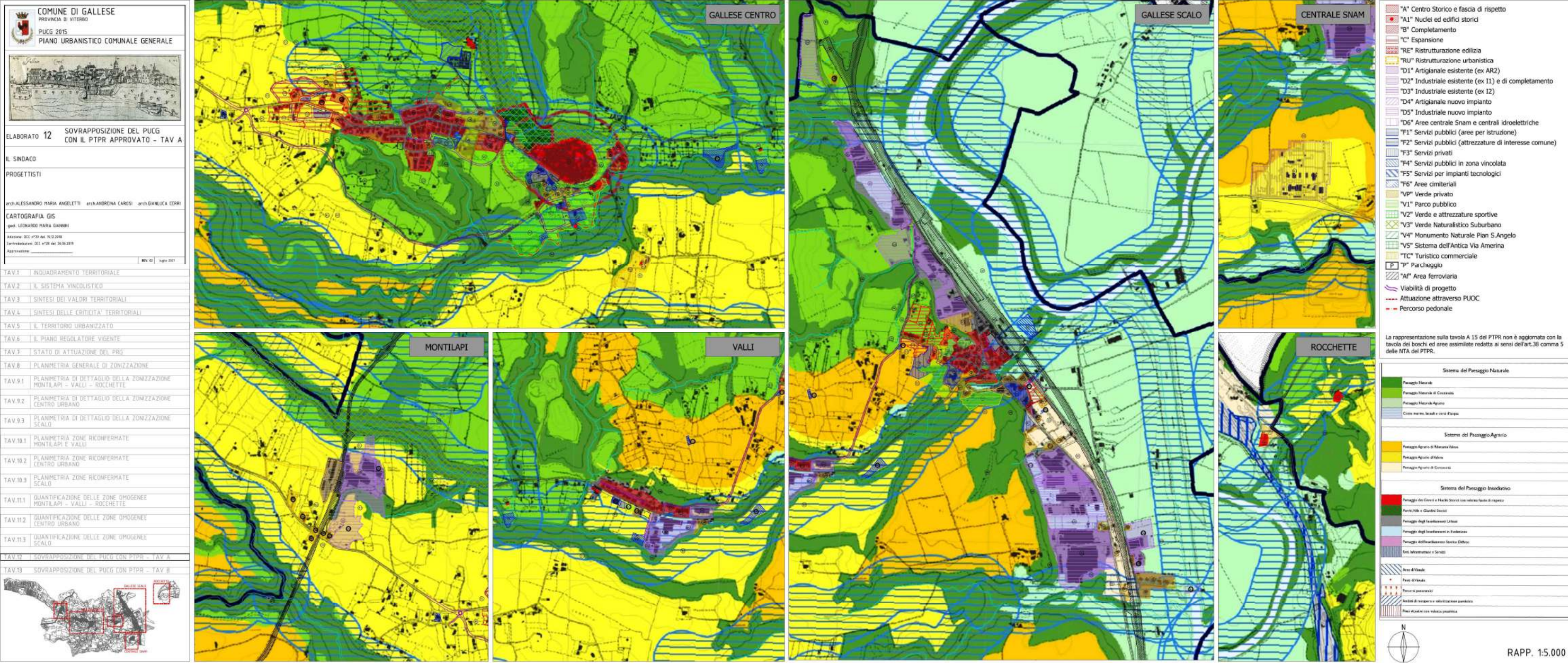


Tavola 12_rev02 del PUCG "Sovrapposizione del PUCG con il PTPR Tav A" PUCG controdedotto con DCC n.28 del 16.06.2019 (PTPR APPROVATO)

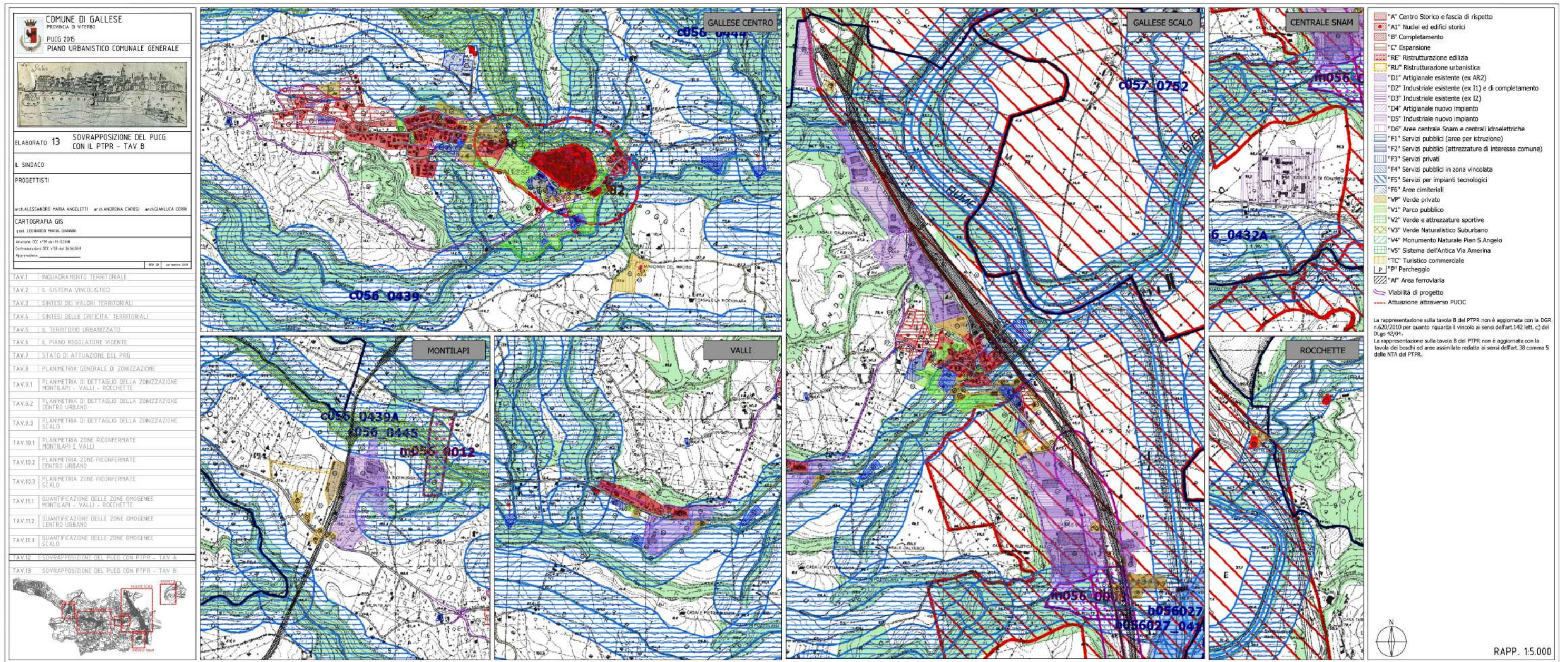
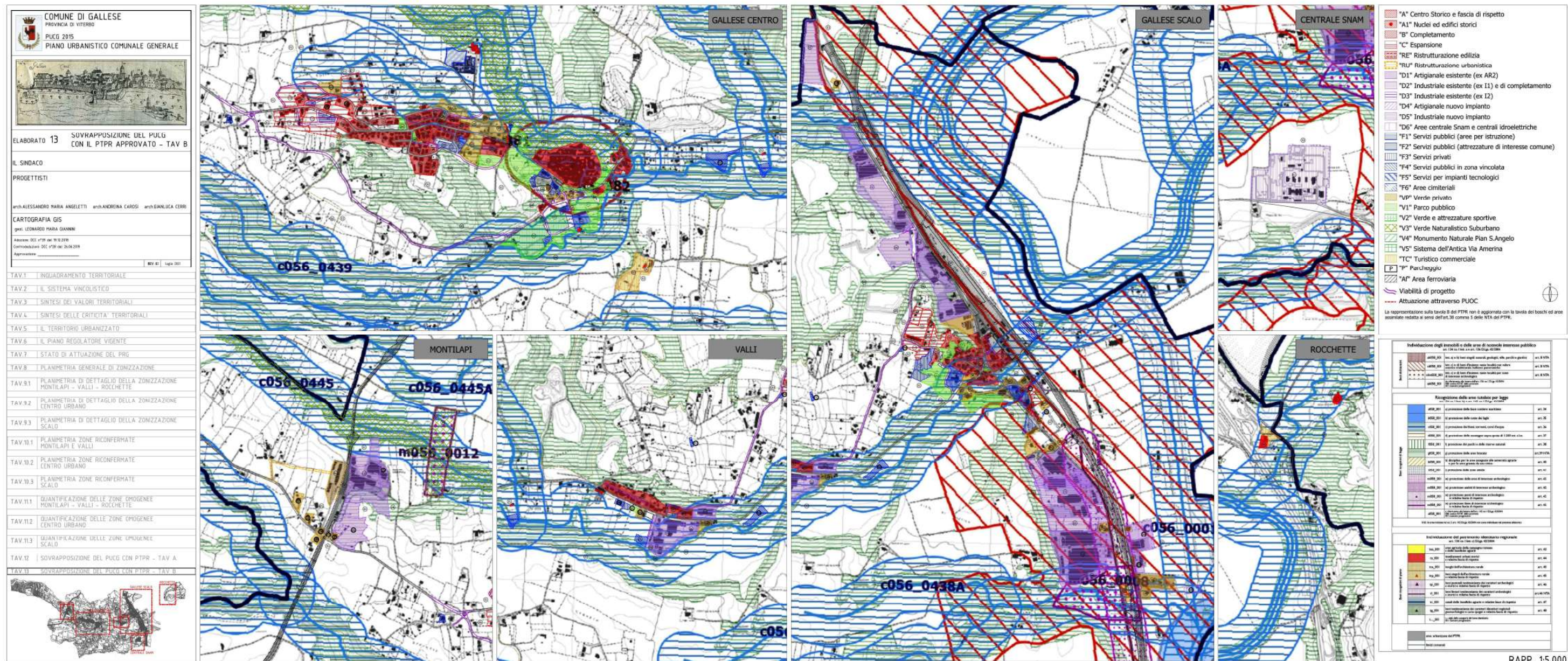


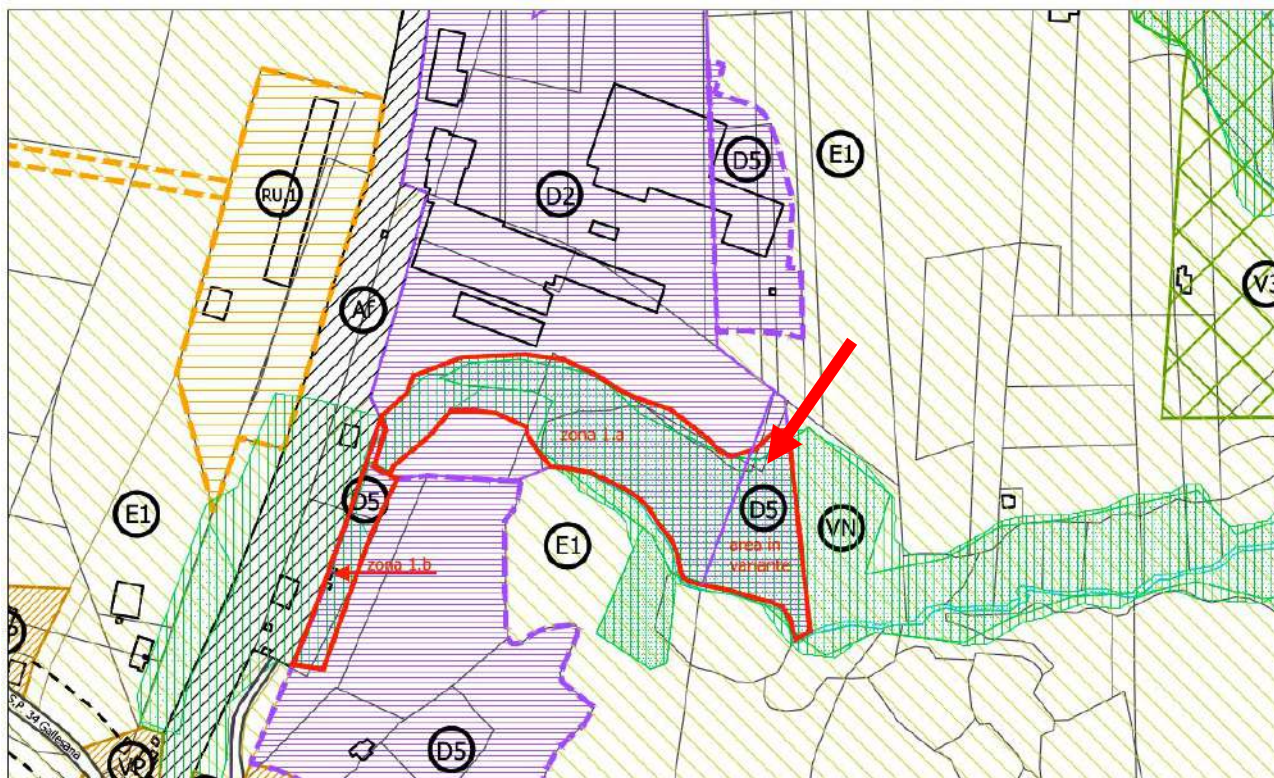
Tavola 13_rev01 del PUCG "Sovrapposizione del PUCG con il PTPR Tav B" PUCG controdedotto con DCC n.28 del 16.06.2019 (PTPR ADOTTATO)



5. LE AREE DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA SOTTOPOSTE A VERIFICA DI COMPATIBILITA'

Si riporta una scheda delle aree da sottoporre a verifica di compatibilità procedendo da ovest verso est.

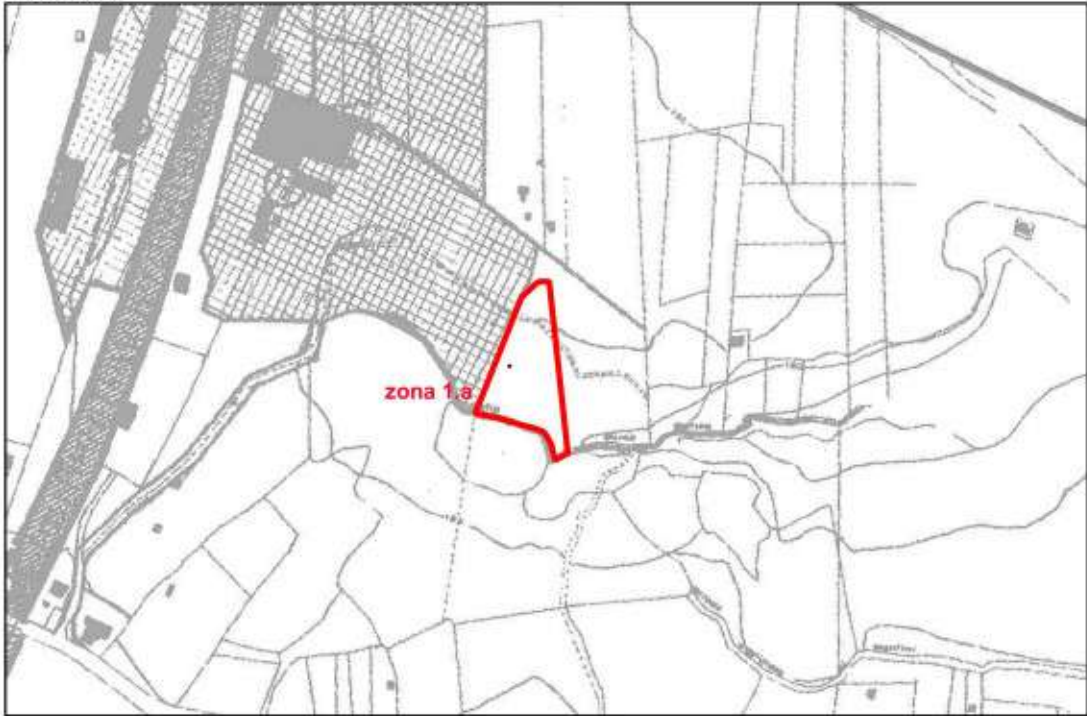
ZONA 1.A



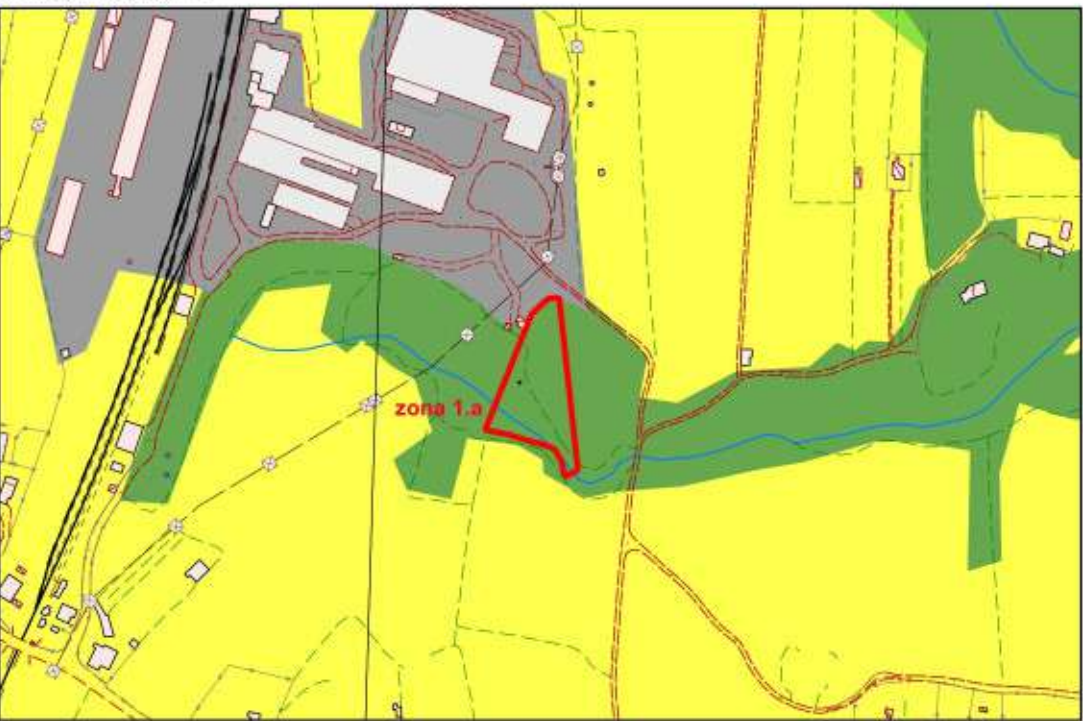
Zona N.1.A	
PRG vigente	I1 – Industriale esistente
Previsione di PUCG	D2 – Industriale esistente
Disciplina NTA PUCG	Art. 31
Indice previsto	Superficie di copertura 0.60
Volume max edificabile	83.628 mc fuori fascia di rispetto
Altezza max	10 ml
Vincolo	art.142 lett.g) DLgs 42/04
Vincolo art.136 DLgs 42/04	NO
Paesaggio (da PTPR)	Paesaggio Naturale
Aree urbanizzate limitrofe da PTPR	SI

L'area in oggetto – della superficie di 3.795 mq – è in appendice all'attuale zona industriale da PRG. In questa fascia sono prescrittive le previsioni dell'art.40 delle NTA che prevedono la non edificabilità della parte ricadente in zona VN Verde Naturale oltre che la normativa specifica per le aree boscate

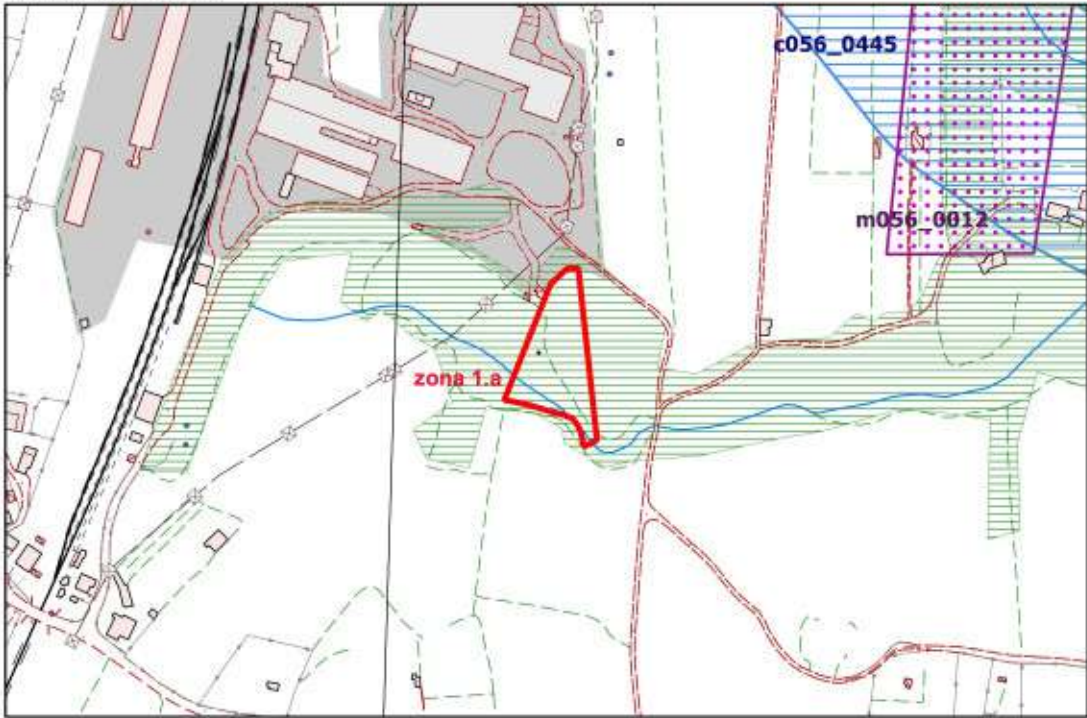
PRG-1982



PTPR TAVOLA - A



PTPR TAVOLA - B



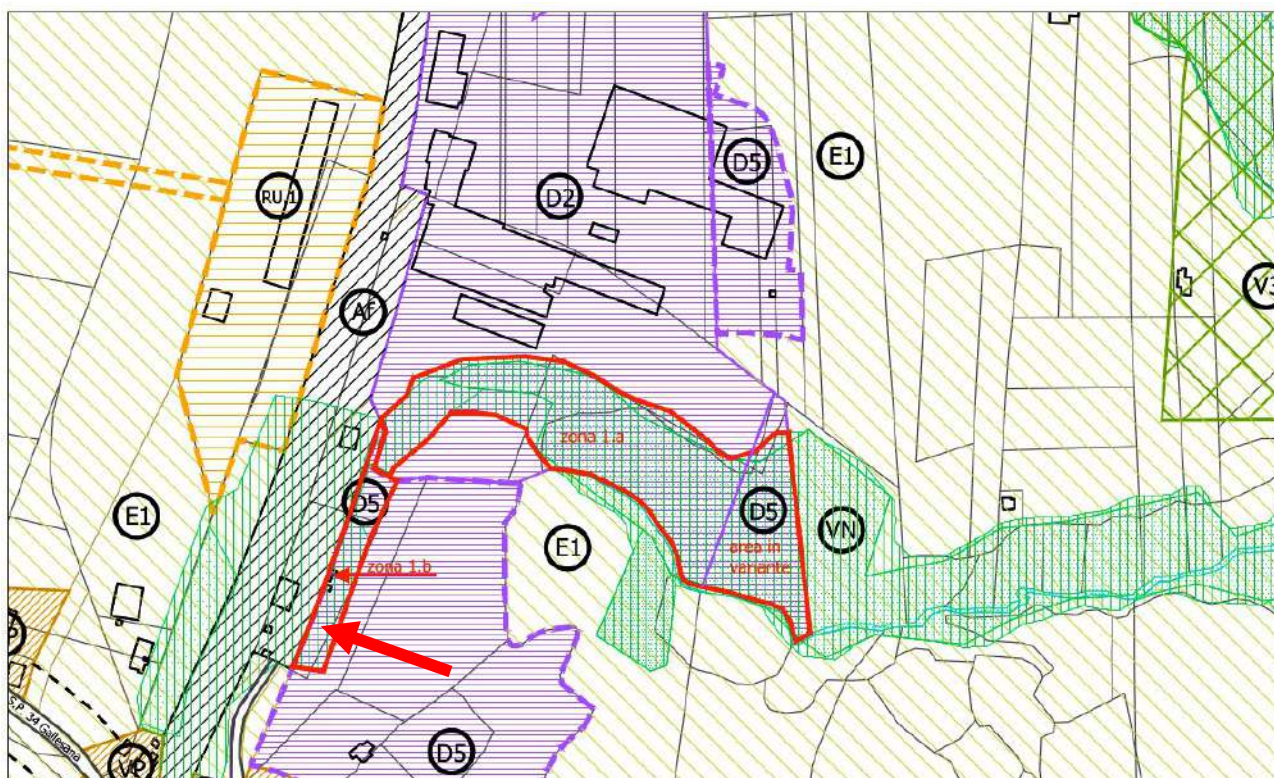
ORTOFOTO



CARTA DEI BOSCHI



ZONA 1.B

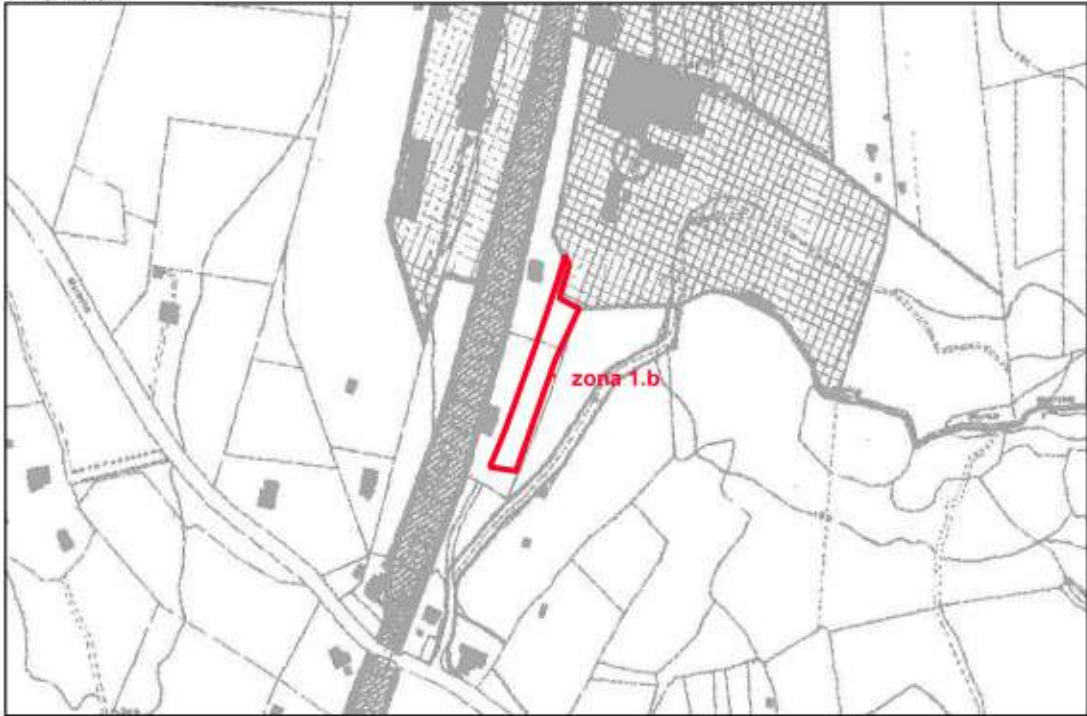


Zona N.1.B	
PRG vigente	E1 – agricola normale
Previsione di PUCG	D5 – Industriale nuovo impianto
Disciplina NTA PUCG	Art. 31
Indice previsto	Superficie di copertura 0.60
Volume max edificabile	12.317,04 mc fuori fascia di rispetto
Altezza max	10 ml
Vincolo	art.142 lett.g) DLgs 42/04
Vincolo art.136 DLgs 42/04	NO
Paesaggio (da PTPR)	Paesaggio Naturale
Aree urbanizzate limitrofe da PTPR	SI

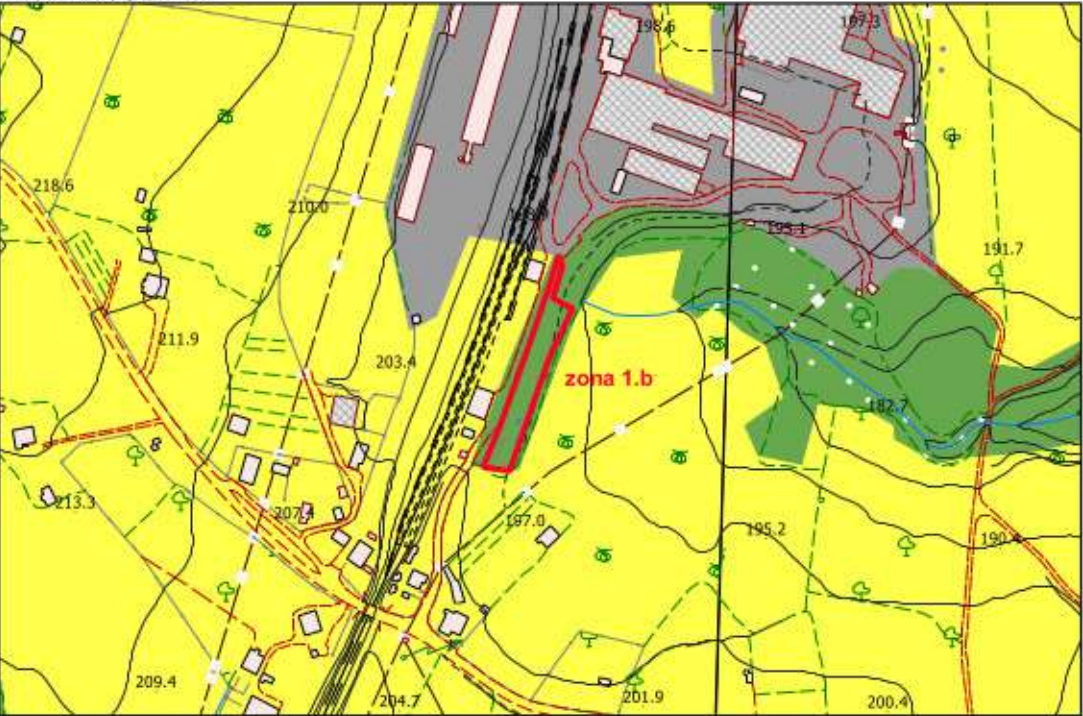
L'area in oggetto è attualmente zona agricola normale da PRG. In questa fascia sono prescrittive le previsioni dell'art.40 delle NTA che prevedono la non edificabilità della parte ricadente in zona VN Verde Naturale.

L'area è attualmente non boscata (vedi tavola boschi) ed occupata dall'unica strada di accesso alla zona industriale. L'art. 40 delle NTA non vieta la sistemazione di strade esistenti.

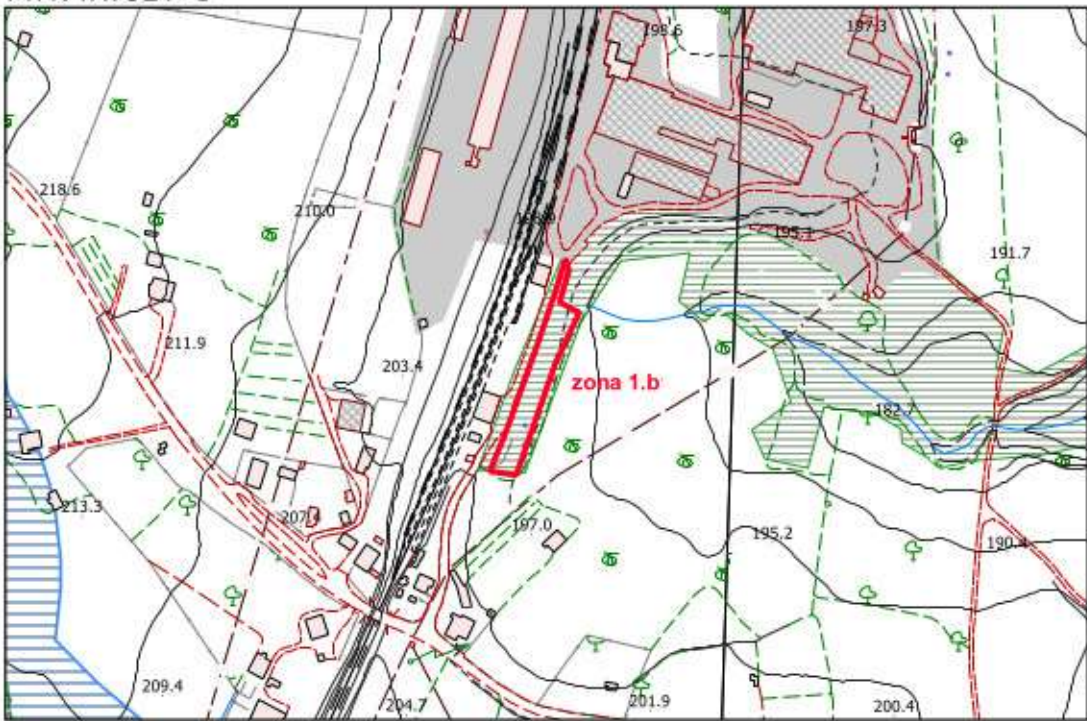
PRG-1982



PTPR TAVOLA - A



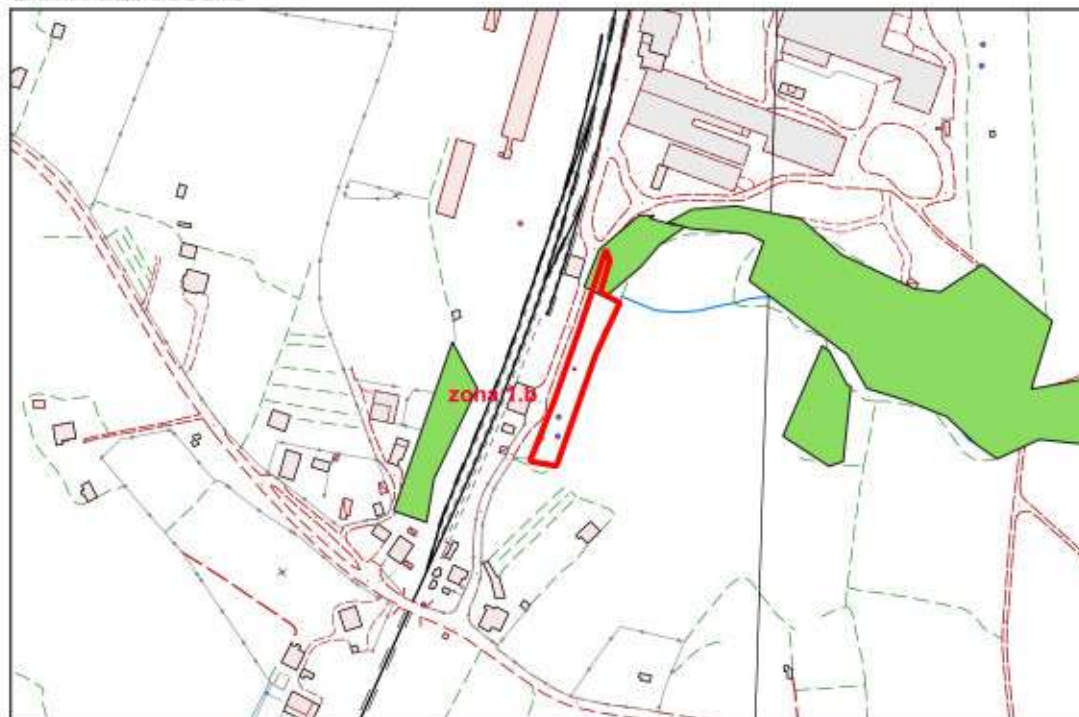
PTPR TAVOLA - B



ORTOFOTO

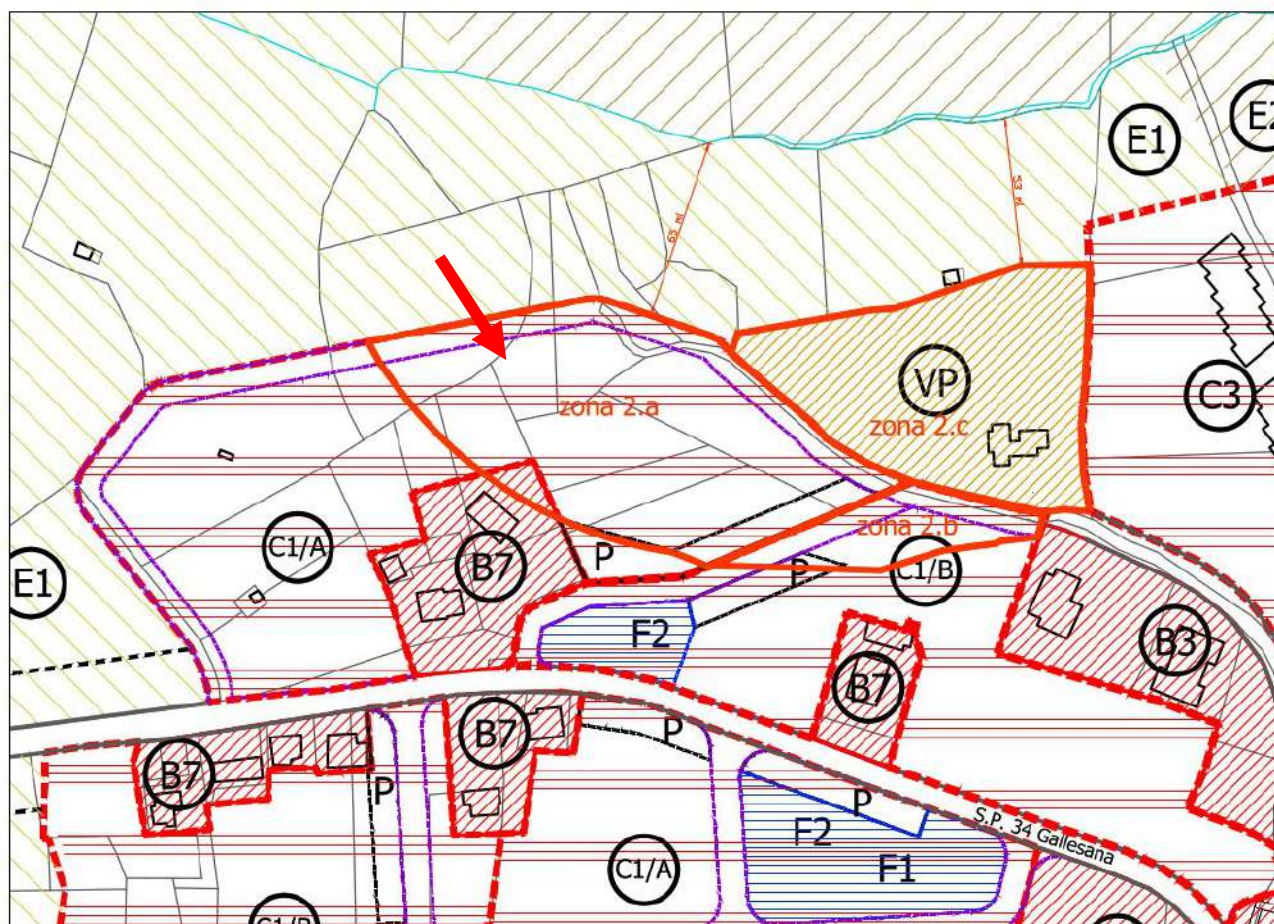


CARTA DEI BOSCHI





ZONA 2.A

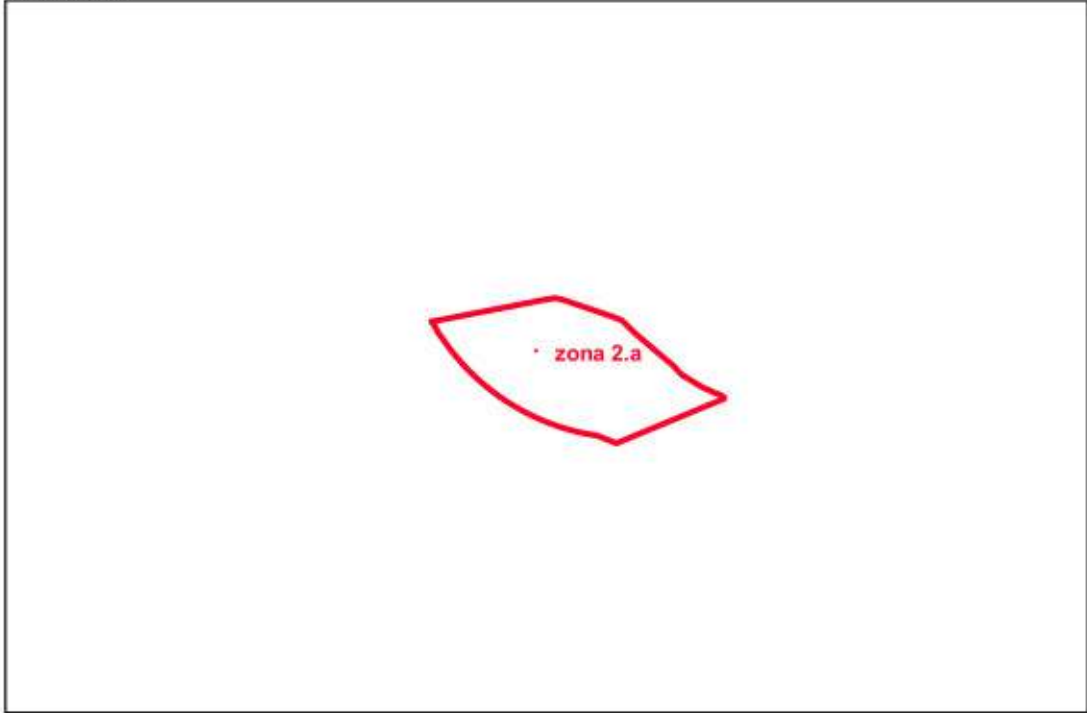


Zona N.2.A	
PRG vigente	E1 - Agricola Normale
Previsione di PUCG	C1/A - Residenziale Espansione
Disciplina NTA PUCG	Art. 28.2
Indice previsto	IF 0.50
Volume max edificabile	11.177,78 mc fuori fascia di rispetto
Altezza max	7,50 ml
Vincolo	art.142 lett.c) DLgs 42/04
Vincolo art.136 DLgs 42/04	NO
Paesaggio (da PTPR)	Paesaggio Agrario di Valore
Aree urbanizzate limitrofe da PTPR	NO

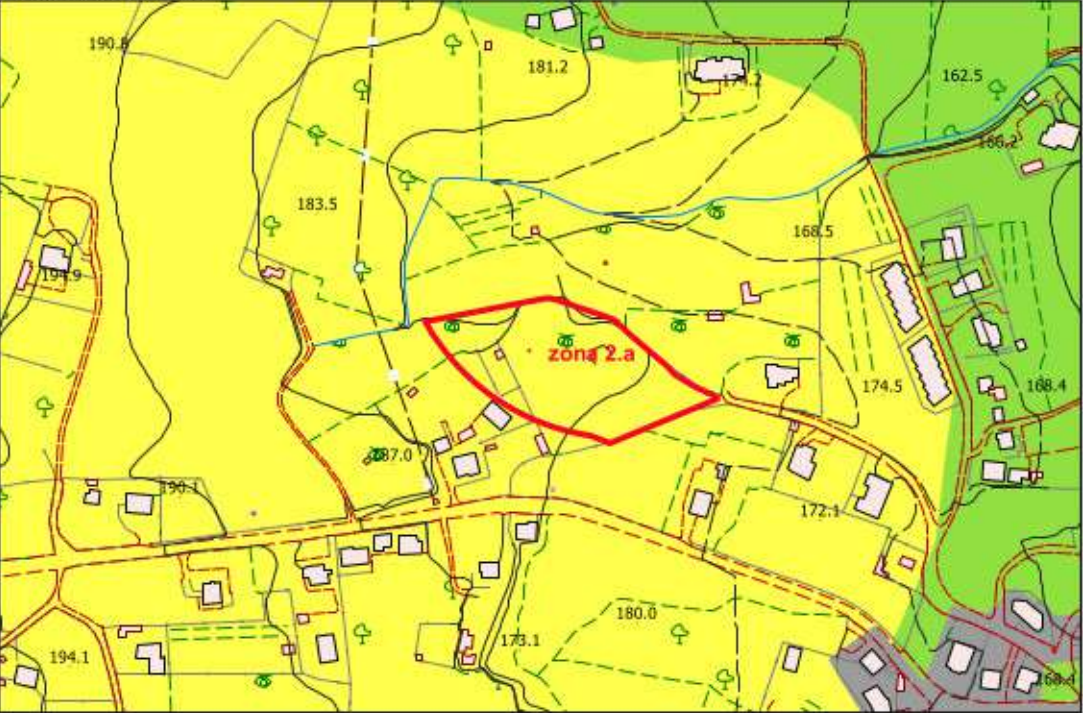
Nota: le NTA prevedono che sulla fascia interessata dal vincolo ai sensi dell'art.142 lett.c) DLgs 42/04 in fase di redazione del PUOC venga localizzato il Verde pubblico operando con la perequazione di cui all'art. 13 delle NTA. E' volontà dell'amministrazione comunale inserire la porzione ricadente all'interno dell'area vincolata destinandola a parco pubblico (V1) – senza realizzazione di volume – e comunque con interventi di sistemazione nei limiti consentiti dal paesaggio di riferimento – art. 26 Paesaggio Agrario di Valore

A tal fine si ritiene auspicabile inserire un comma specifico per tali aree sia nell'art. 35 sia nell'art. 28.2 delle NTA

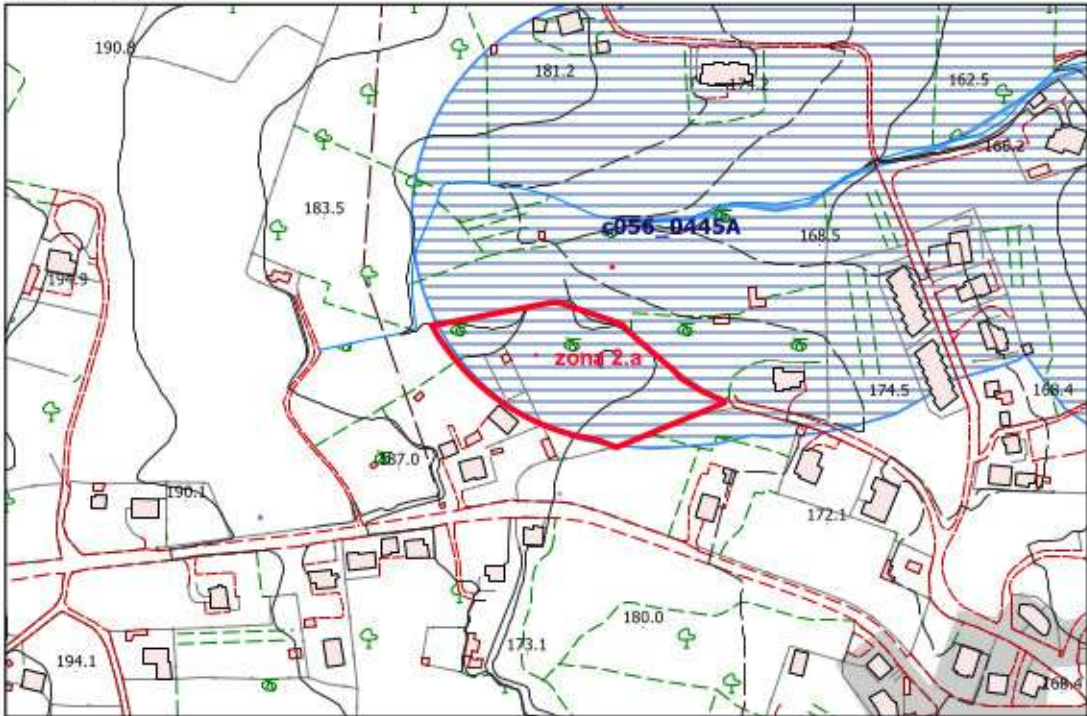
PRG-1982



PTPR TAVOLA - A



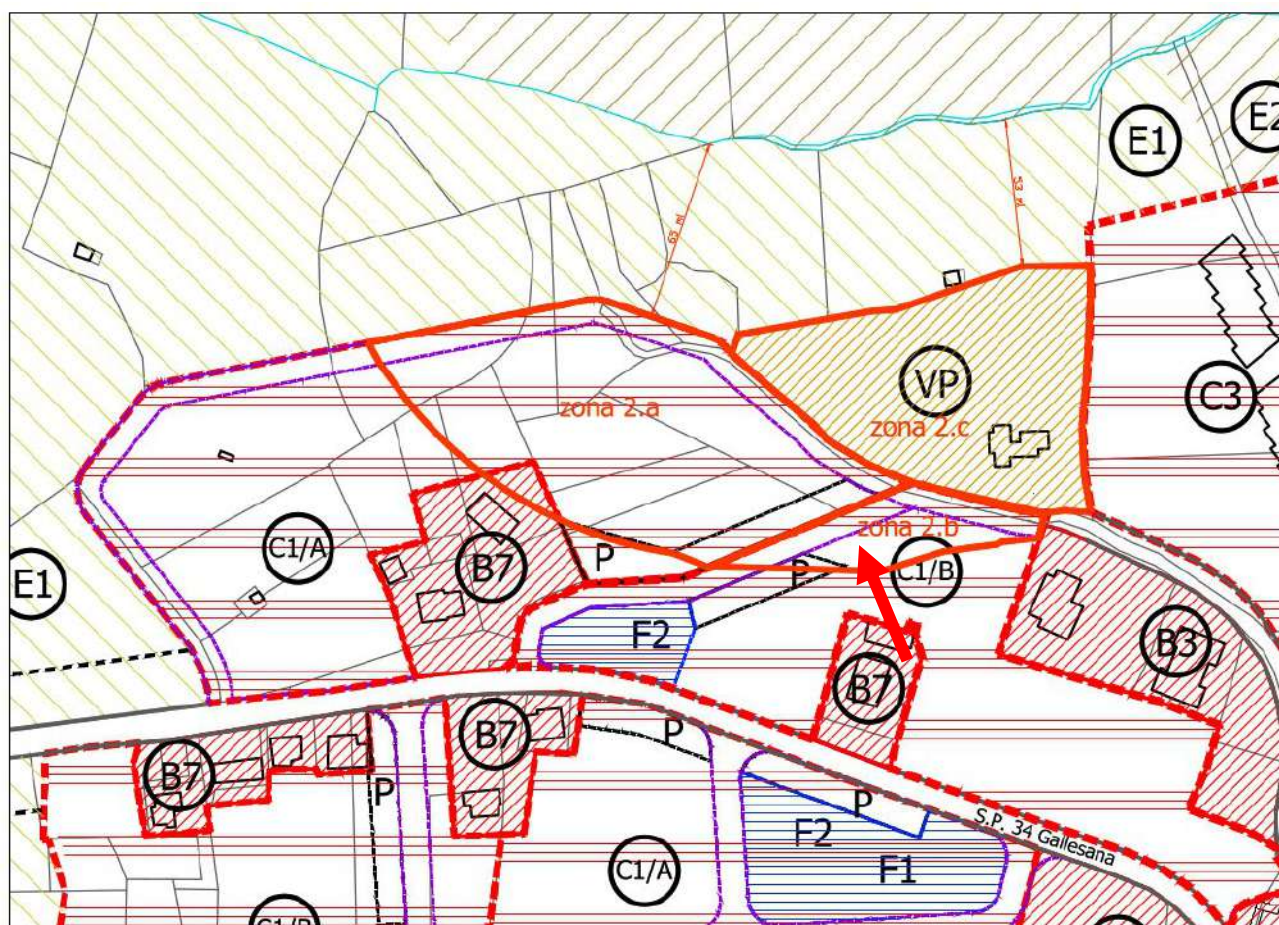
PTPR TAVOLA - B



ORTOFOTO



ZONA 2.B

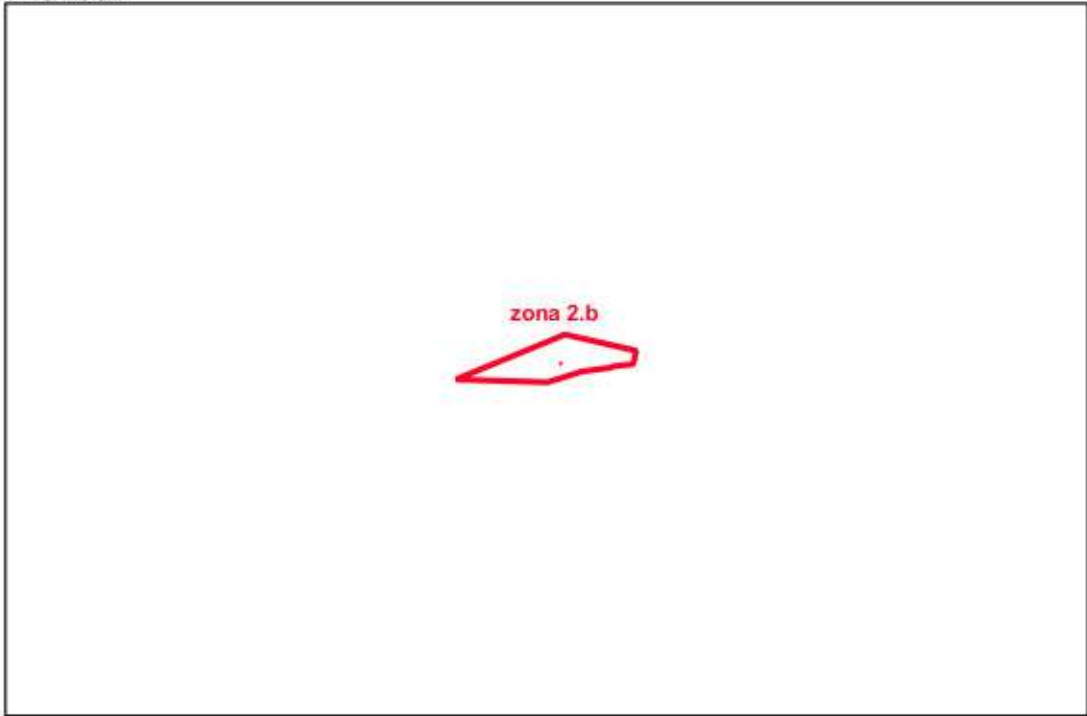


Zona N.2.B	
PRG vigente	E1 - Agricola Normale
Previsione di PUCG	C1/A - Residenziale Espansione
Disciplina NTA PUCG	Art. 28.2
Indice previsto	IF 0.50
Volume max edificabile	5.706,30 mc fuori fascia di rispetto
Altezza max	7,50 ml
Vincolo	art.142 lett.c) DLgs 42/04
Vincolo art.136 DLgs 42/04	NO
Paesaggio (da PTPR)	Paesaggio Agrario di Valore
Aree urbanizzate limitrofe da PTPR	SI

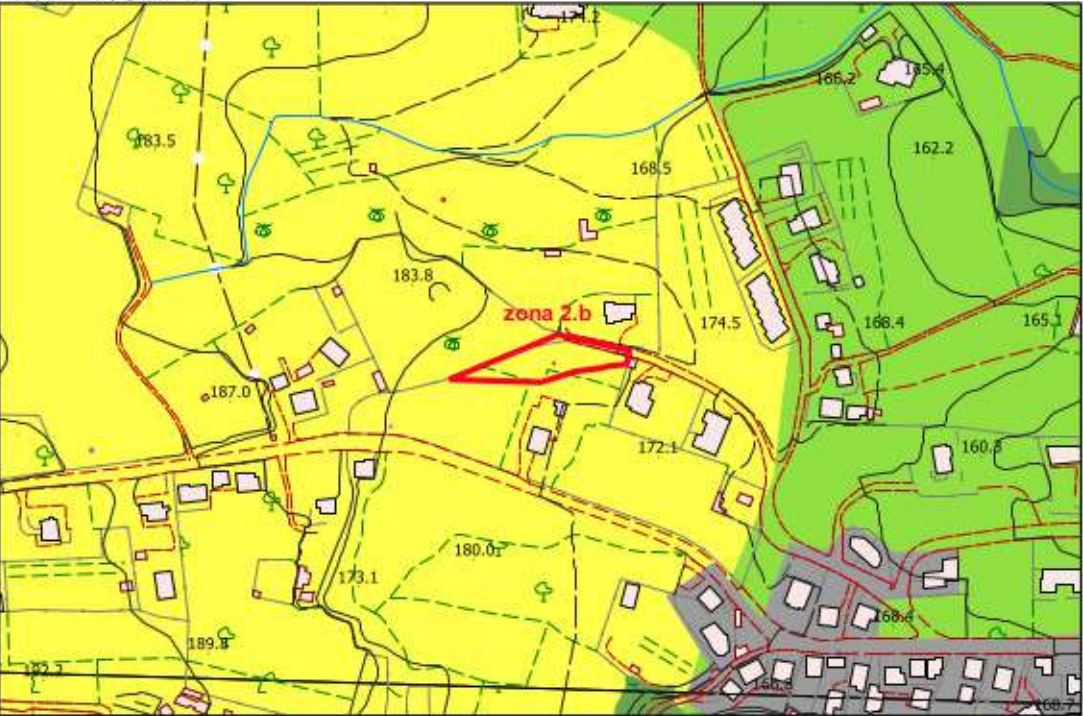
Nota: le NTA prevedono che sulla fascia interessata dal vincolo ai sensi dell'art.142 lett.c) DLgs 42/04 in fase di redazione del PUOC venga localizzato il Verde pubblico operando con la perequazione di cui all'art. 13 delle NTA. E' volontà dell'amministrazione comunale inserire la porzione ricadente all'interno dell'area vincolata destinandola a parco pubblico (V1) – senza realizzazione di volume – e comunque con interventi di sistemazione nei limiti consentiti dal paesaggio di riferimento – art. 26 Paesaggio Agrario di Valore

A tal fine si ritiene auspicabile inserire un comma specifico per tali aree sia nell'art. 35 sia nell'art. 28.2 delle NTA

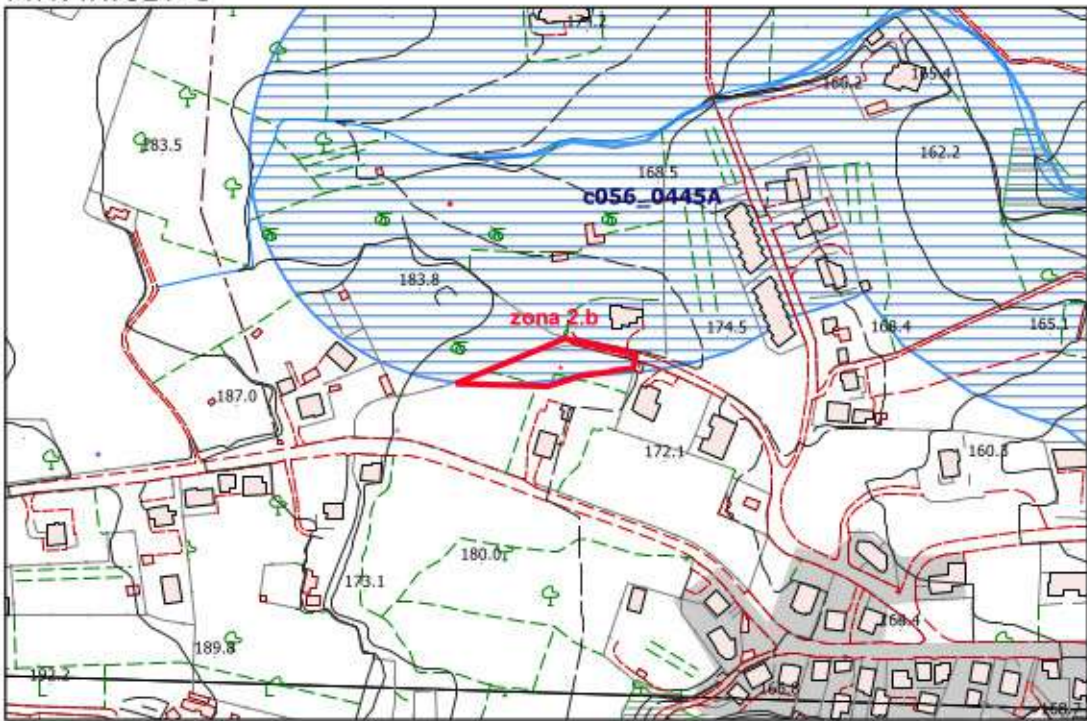
PRG-1982



PTPR TAVOLA - A



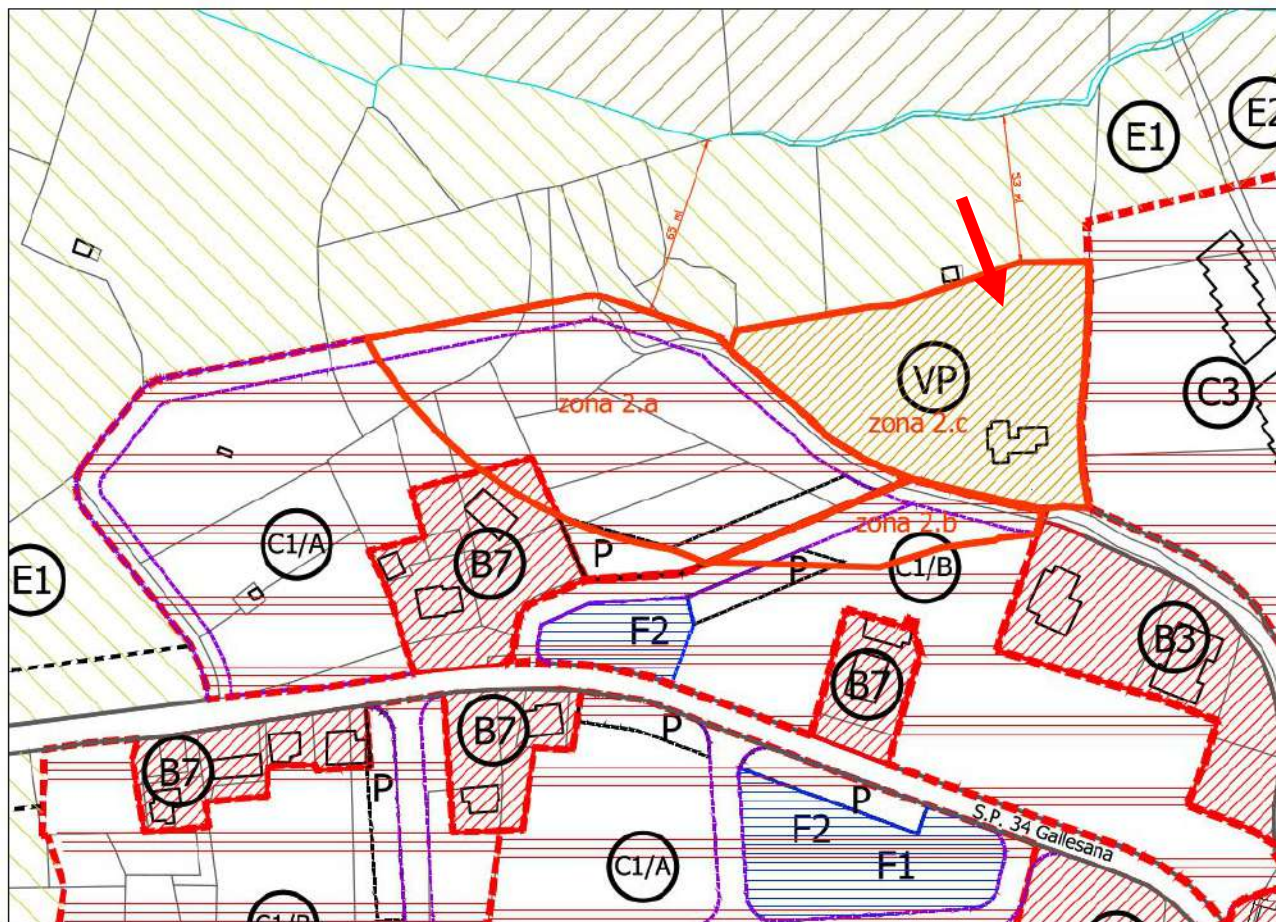
PTPR TAVOLA - B



ORTOFOTO



ZONA 2.C



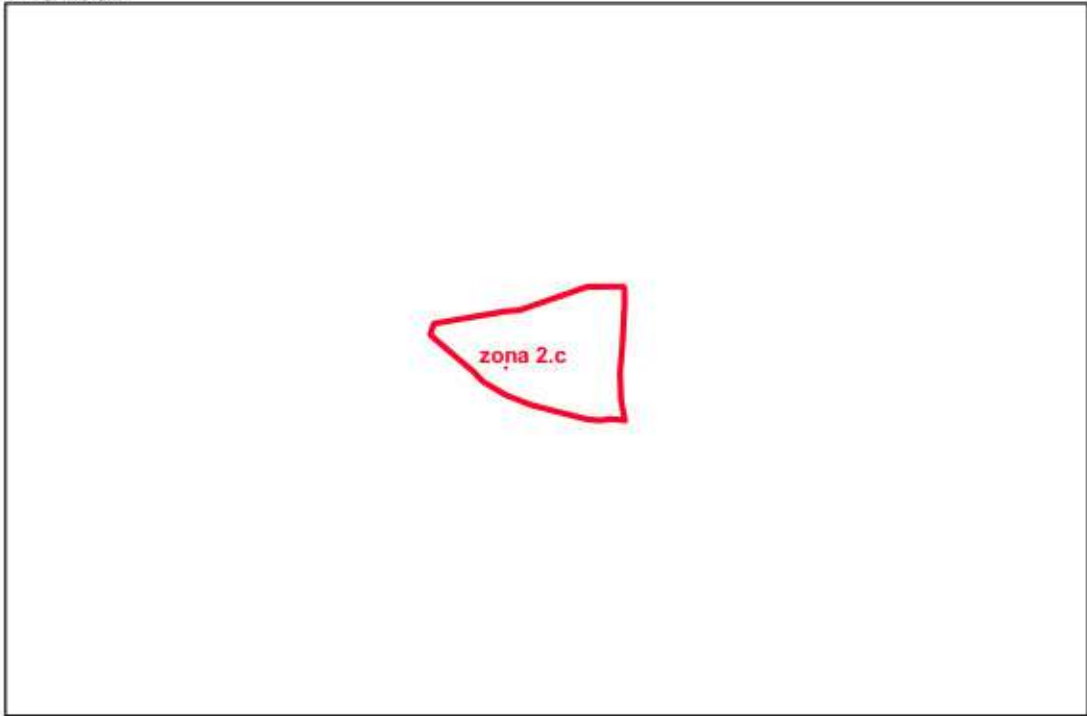
Zona N.2.C	
PRG vigente	E1 - Agricola Normale
Previsione di PUCG	VP – Verde Privato
Disciplina NTA PUCG	Art. 34
Indice previsto	-----
Volume max edificabile	-----
Altezza max	-----
Vincolo	art.142 lett.c) DLgs 42/04
Vincolo art.136 DLgs 42/04	NO
Paesaggio (da PTPR)	Paesaggio Agrario di Valore
Aree urbanizzate limitrofe da PTPR	NO

L'inserimento della zona VP è effettuato allo scopo di conservare un disegno unitario del Piano in una zona che ha perso la sua vocazione di area agricola.

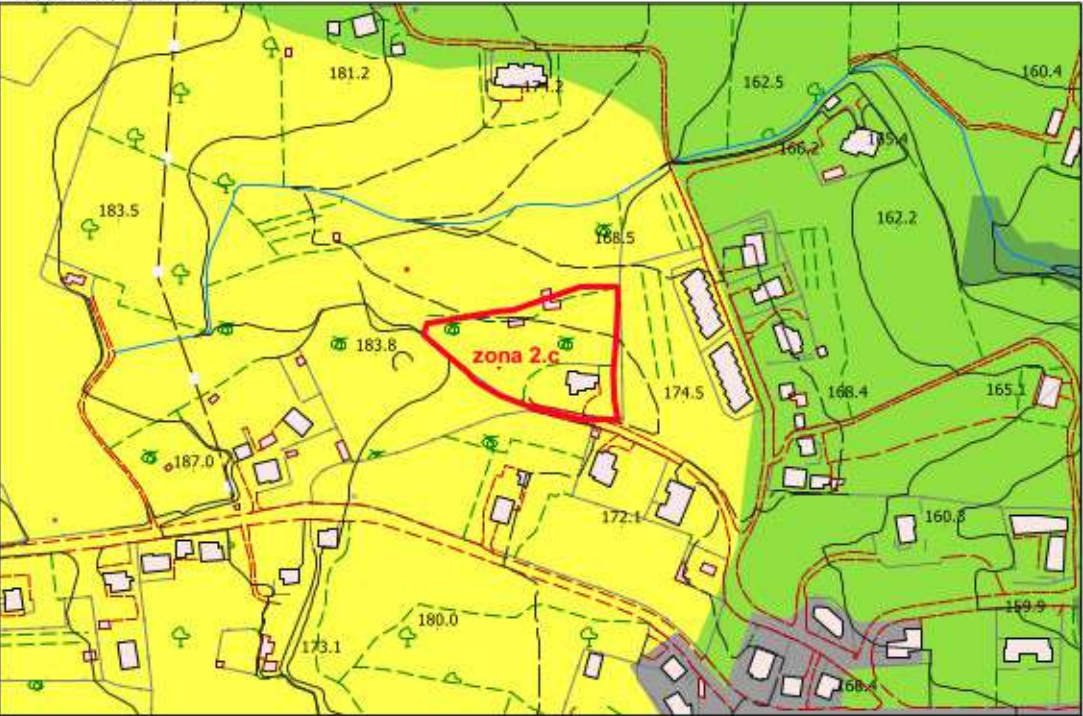
Gli edifici a prevalente destinazione residenziale ricadenti in zona VP sono stati edificati o precedentemente all'approvazione del PRG o con un lotto minimo che inizialmente era previsto di 10.000 mq.

La zona VP non prevede aumento di volume salvo un 10% per motivi igienico sanitari tale previsione non contrasta con quanto indicato nell'art. 26 punto 3.1 delle Norme del PTPR

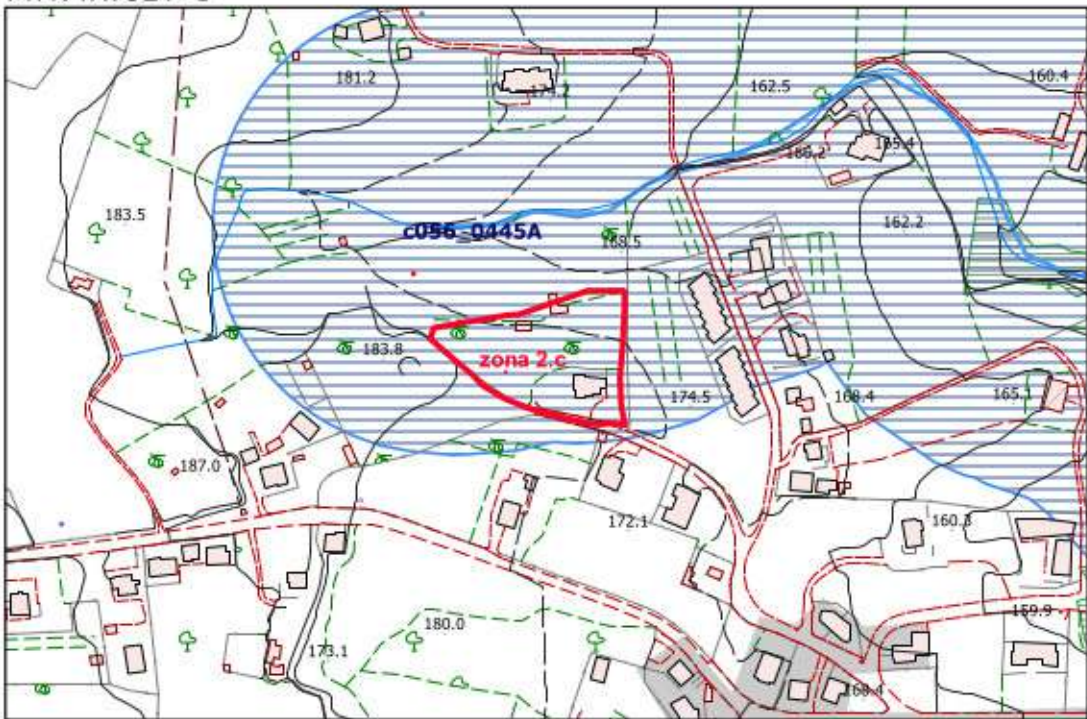
PRG-1982



PTPR TAVOLA - A



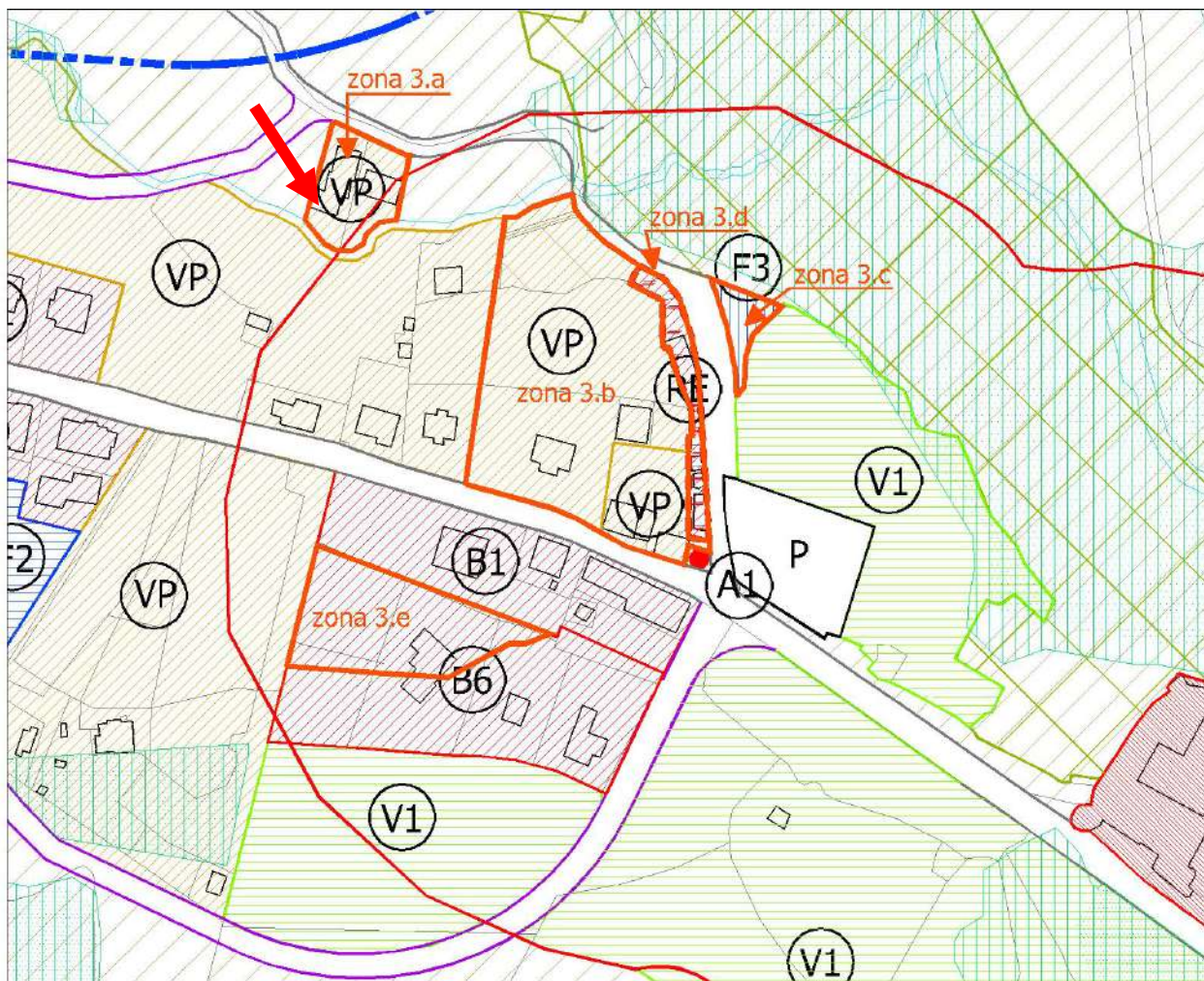
PTPR TAVOLA - B



ORTOFOTO



ZONA 3.A

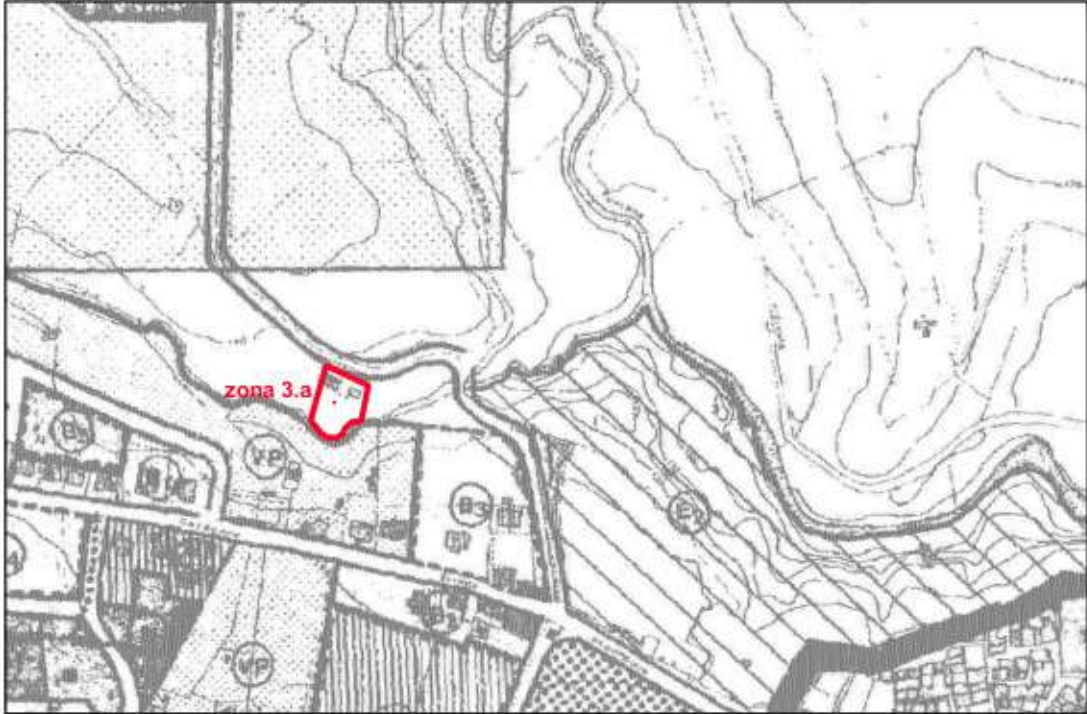


Si specifica che l'elaborato grafico riporta il perimetro dell'ex art.43 del PTPR adottato che è stato modificato dal PTPR approvato

Zona N.3.A	
PRG vigente	E1 - Agricola Normale
Previsione di PUCG	VP – Verde Privato
Disciplina NTA PUCG	Art. 34
Indice previsto	-----
Volume max edificabile	-----
Altezza max	-----
Vincolo	art.142 lett.c) DLgs 42/04
Vincolo art.136 DLgs 42/04	NO
Paesaggio (da PTPR)	Paesaggio degli Insediamenti Urbani
Aree urbanizzate limitrofe da PTPR	SI

La zona in oggetto risulta edificata in data antecedente il PdF (1970). Gli edifici esistenti risultano legittimi da un punto di vista edilizio, uno di essi ospita un'attività di tipo artigianale (marmista).

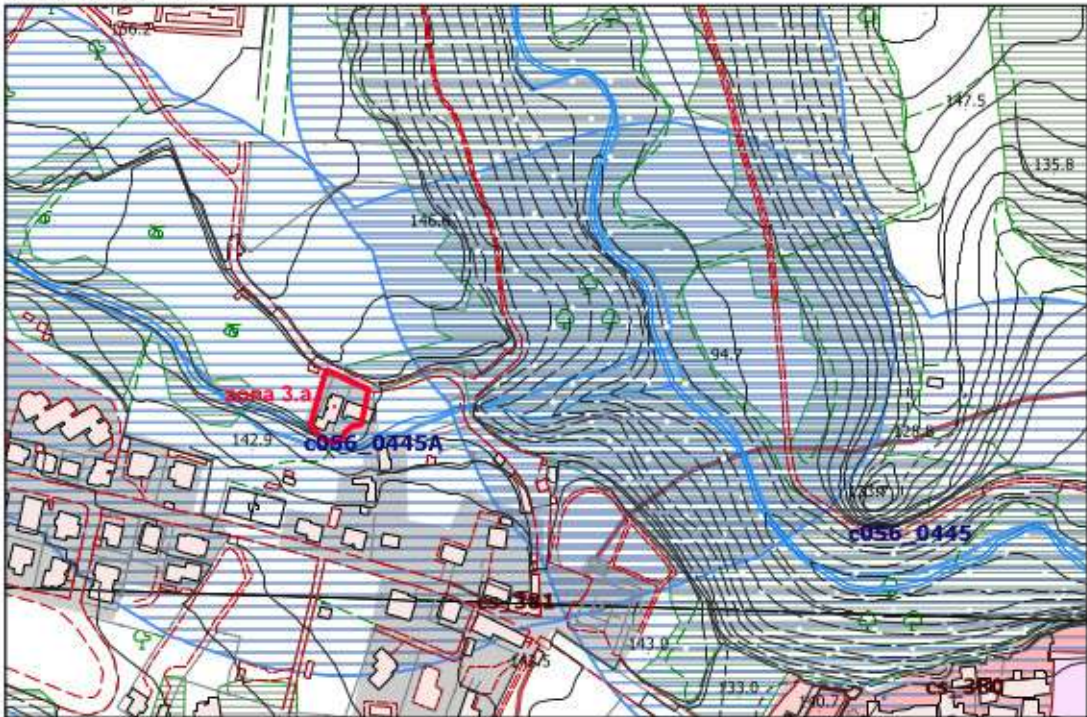
PRG-1982



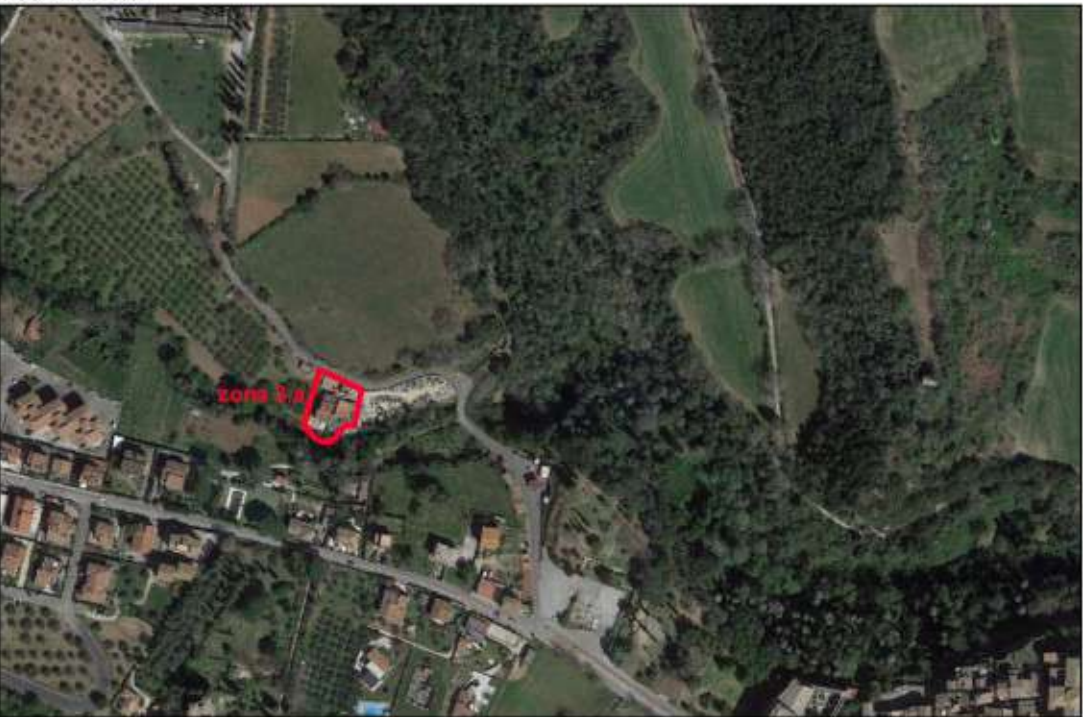
PTPR TAVOLA - A



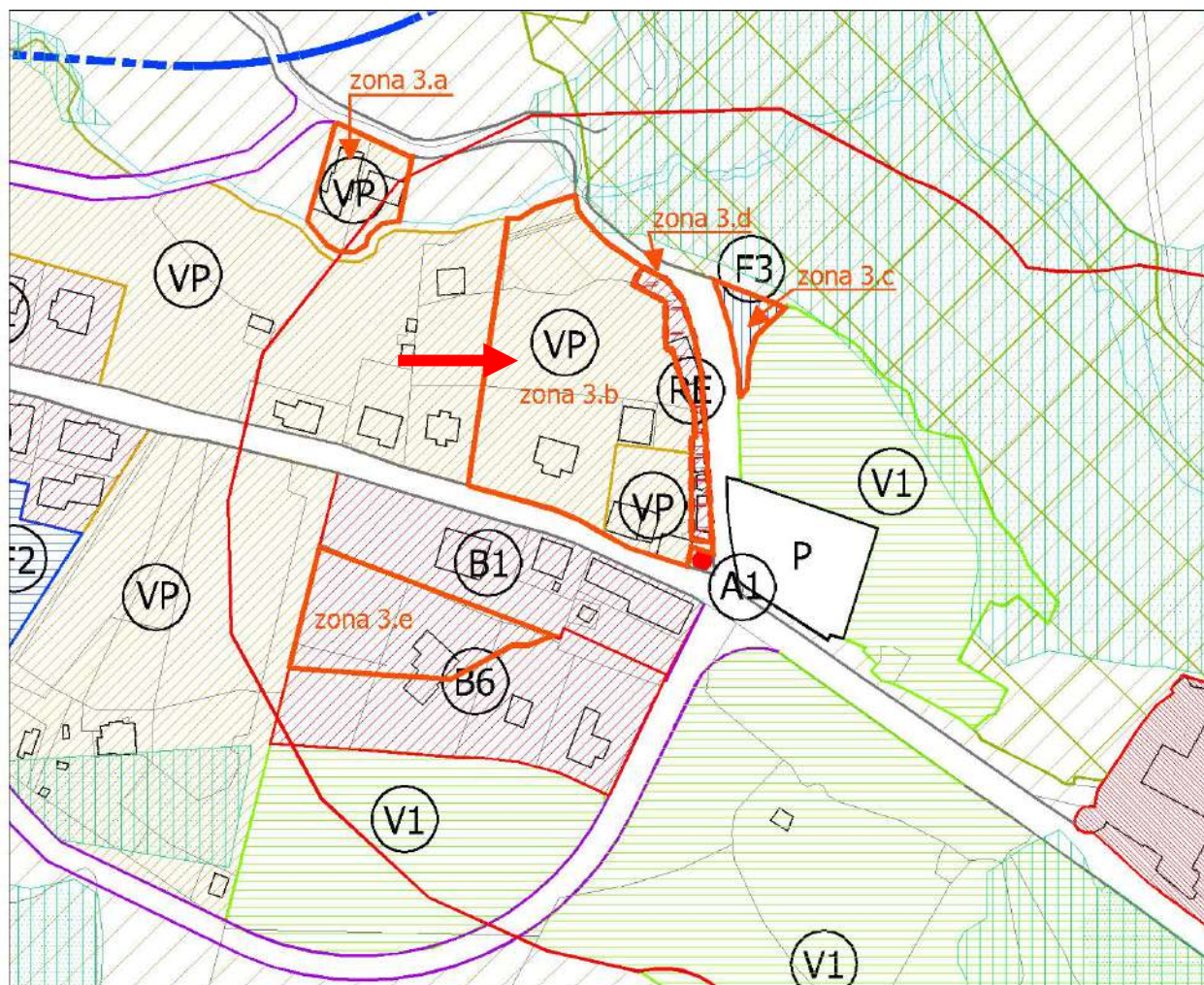
PTPR TAVOLA - B



ORTOFOTO



ZONA 3.B



Si specifica che l'elaborato grafico riporta il perimetro dell'ex art.43 del PTPR adottato che è stato modificato dal PTPR approvato

Zona N.3.B	
PRG vigente	E1 - Agricola Normale
Previsione di PUCG	VP – Verde Privato
Disciplina NTA PUCG	Art. 34
Indice previsto	-----
Volume max edificabile	-----
Altezza max	-----
Vincolo	art.142 lett.c) DLgs 42/04
Vincolo art.136 DLgs 42/04	NO
Paesaggio (da PTPR)	Paesaggio degli Insediamenti Urbani
Aree urbanizzate limitrofe da PTPR	SI

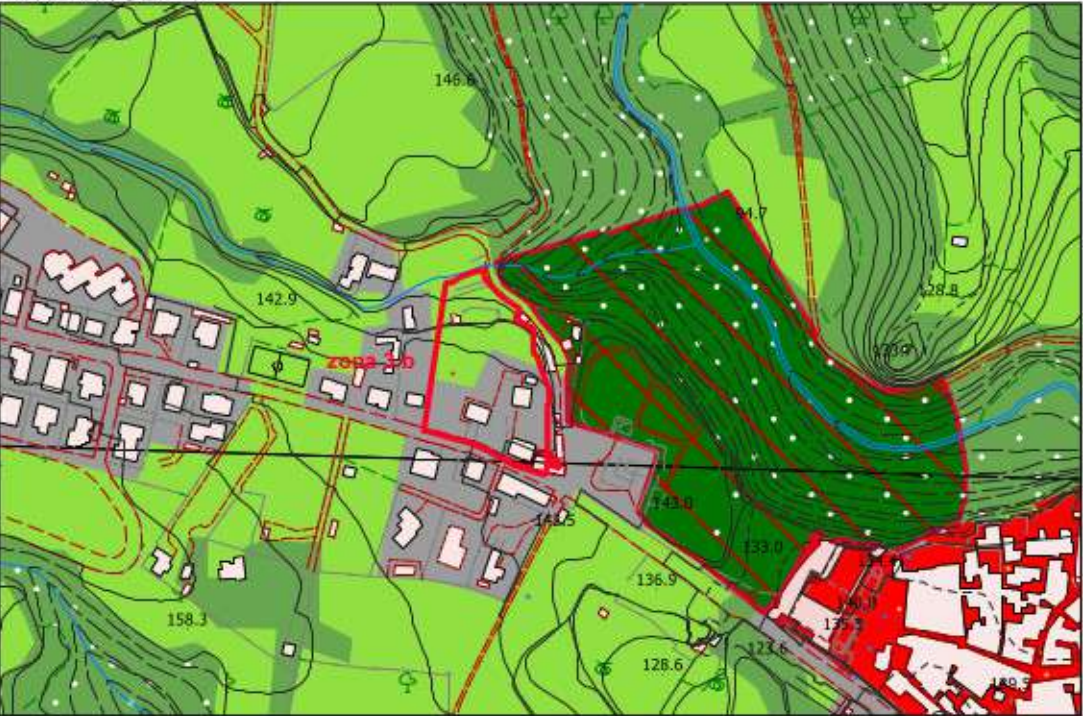
La zona risultando già edificata in data antecedente il PRG fu classificata da questo come B3. Classificazione stralciata in fase di approvazione e declassata ad agricola.

L'inserimento della zona VP è effettuato allo scopo di conservare un disegno unitario del Piano in una zona che ha perso la sua vocazione di area agricola. La zona VP non prevede aumento di volume salvo un 10% per motivi igienico sanitari tale previsione non contrasta con quanto indicato nell'art. 28 punto 3.1 delle Norme del PTPR.

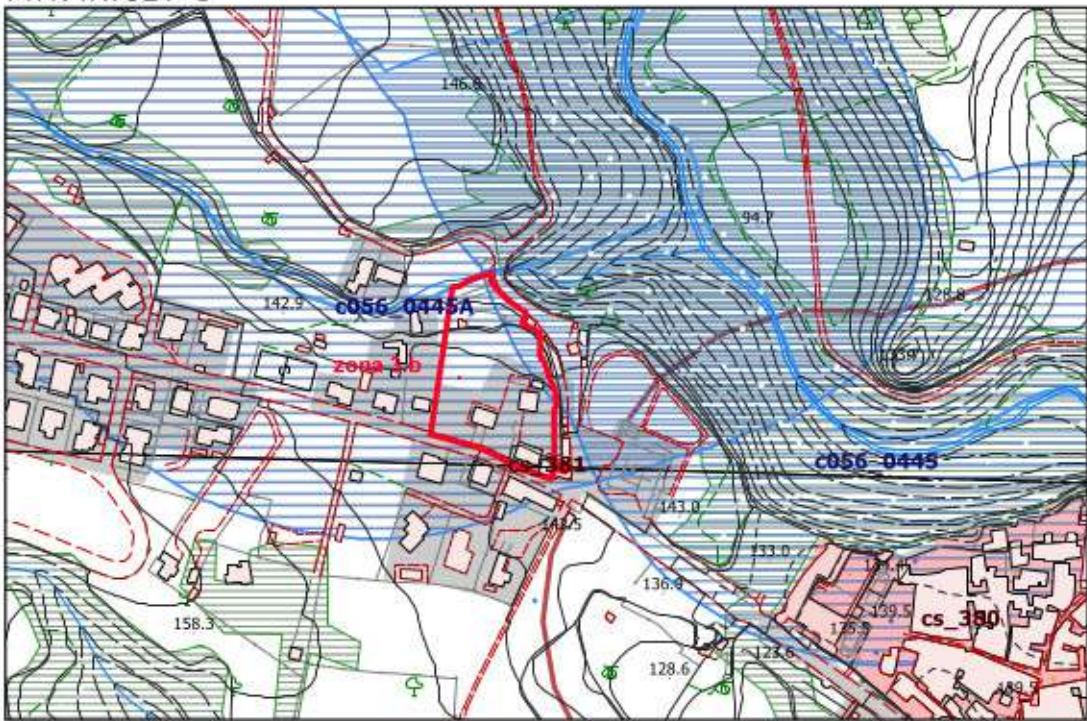
PRG-1982



PTPR TAVOLA - A



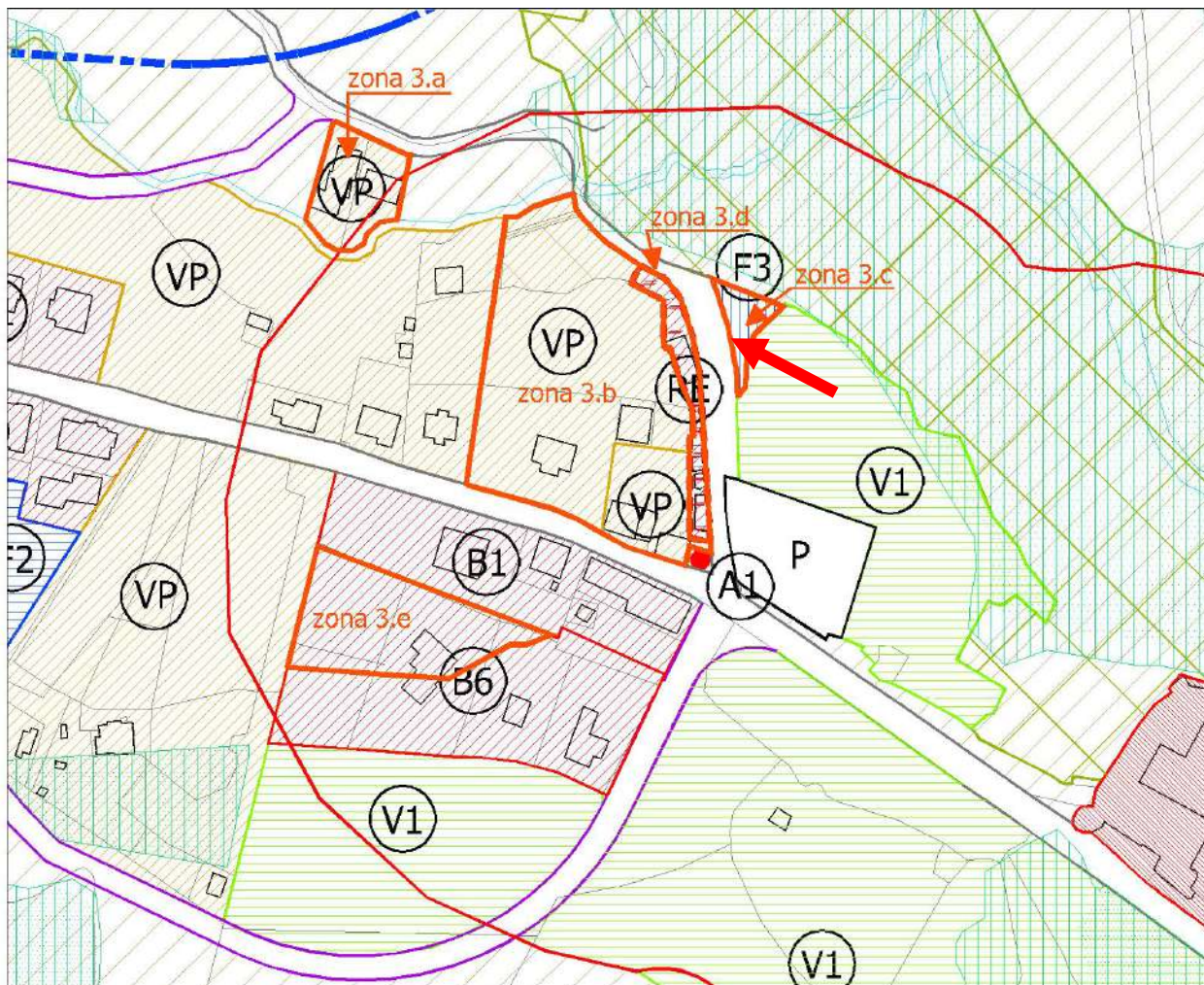
PTPR TAVOLA - B



ORTOFOTO



ZONA 3.C



Si specifica che l'elaborato grafico riporta il perimetro dell'ex art.43 del PTPR adottato che è stato modificato dal PTPR approvato

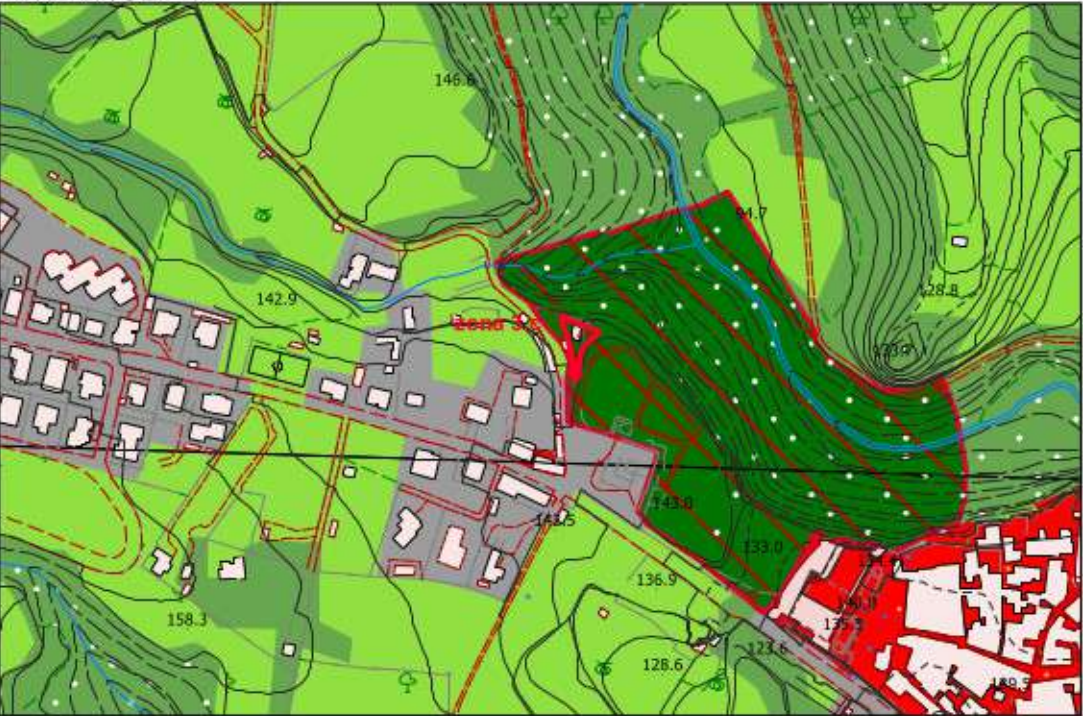
Zona N.3.C	
PRG vigente	E2 - Agricola Vincolata
Previsione di PUCG	F3 Servizi Privati
Disciplina NTA PUCG	Art.33
Indice previsto	IF 1 mc/mq
Volume max edificabile	377 mc
Altezza max	7,50 ml
Vincolo	art.142 lett.c) DLgs 42/04
Vincolo art.136 DLgs 42/04	NO
Paesaggio (da PTPR)	Parchi, ville e giardini storici
Aree urbanizzate limitrofe da PTPR	SI

La variante è finalizzata ad inserire l'attuale area di distribuzione carburanti in zona a servizi privati. La zona ricade all'interno del sedime stradale

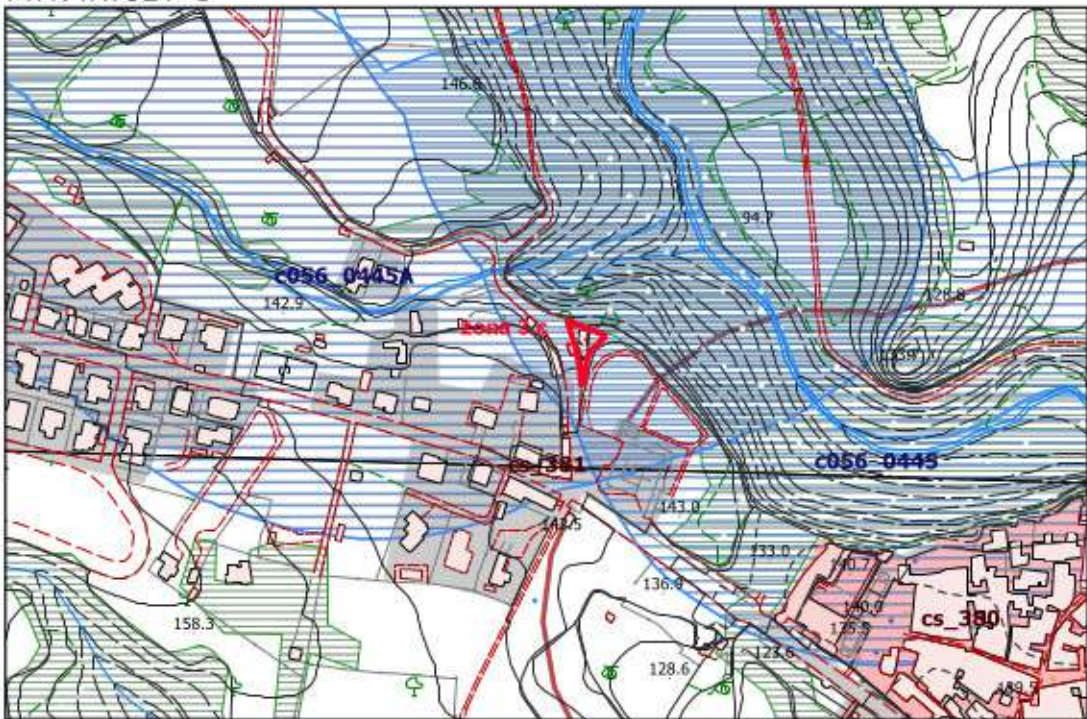
PRG-1982



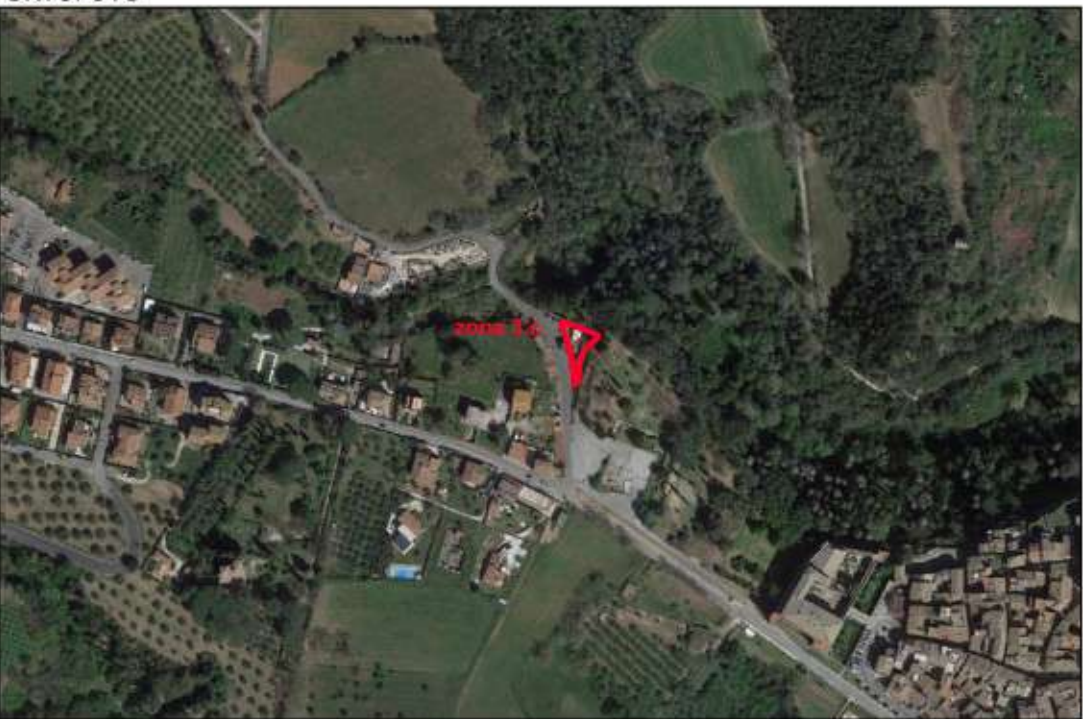
PTPR TAVOLA - A



PTPR TAVOLA - B

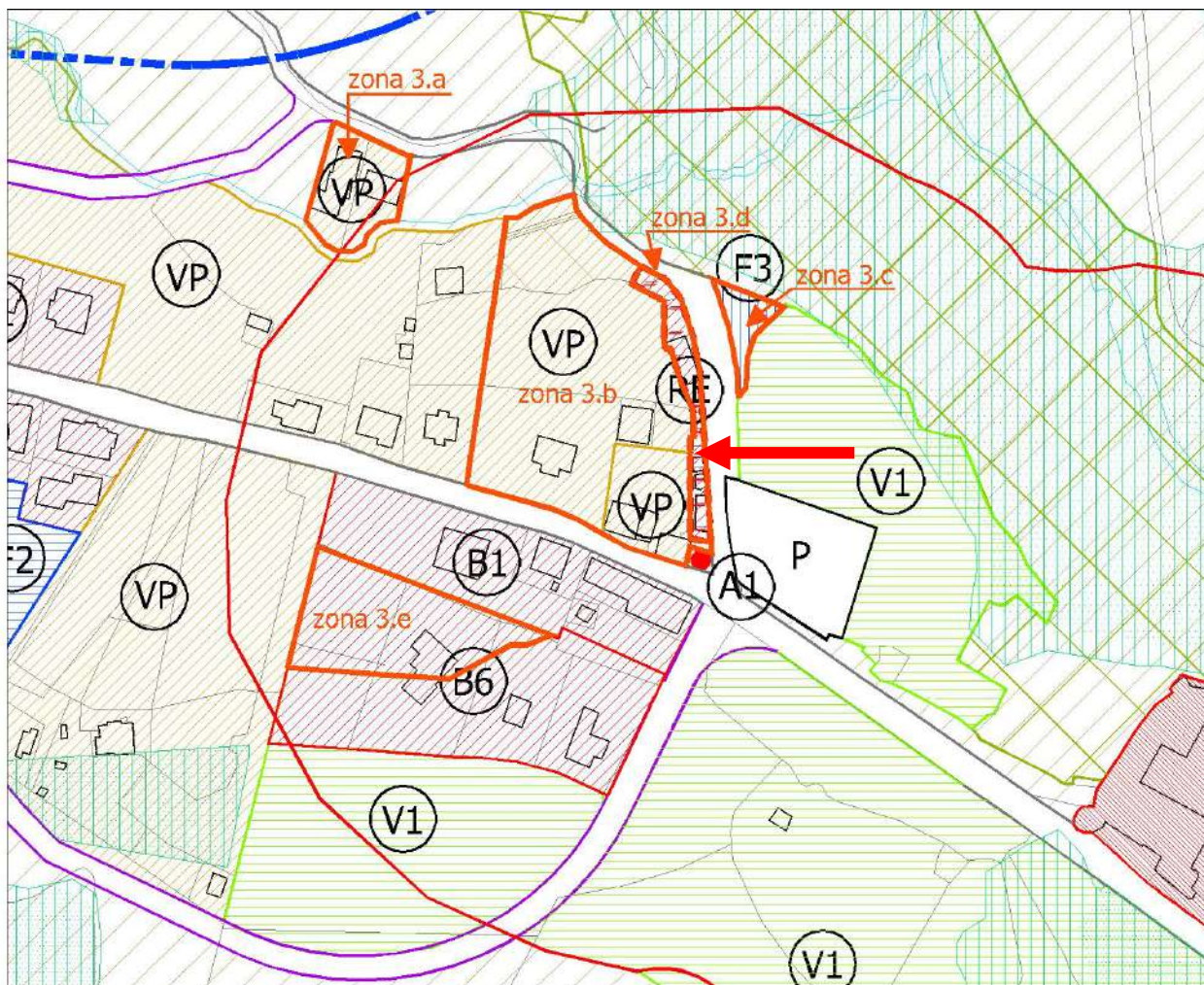


ORTOFOTO





ZONA 3.D



Si specifica che l'elaborato grafico riporta il perimetro dell'ex art.43 del PTPR adottato che è stato modificato dal PTPR approvato

Zona N.3.D	
PRG vigente	E1 - Agricola Normale
Previsione di PUCG	RE Ristrutturazione edilizia
Disciplina NTA PUCG	Art.29
Indice previsto	conservazione dei volumi
Volume max edificabile	-----
Altezza max	-----
Vincolo	art.142 lett.c) DLgs 42/04
Vincolo art.136 DLgs 42/04	NO
Paesaggio (da PTPR)	Paesaggio degli Insediamenti Urbani
Aree urbanizzate limitrofe da PTPR	SI

Nota: si tratta di una zona edificata ante 1967 e che ha perso la connotazione agricola, già perimetrata come zona B nel Programma di Fabbricazione del 1970 e successivamente declassata ad agricola dal PRG. La variante è finalizzata a consentire il recupero (edilizio e funzionale) delle attuali strutture, senza aumento di volume, ed attraverso uno strumento attuativo unitario

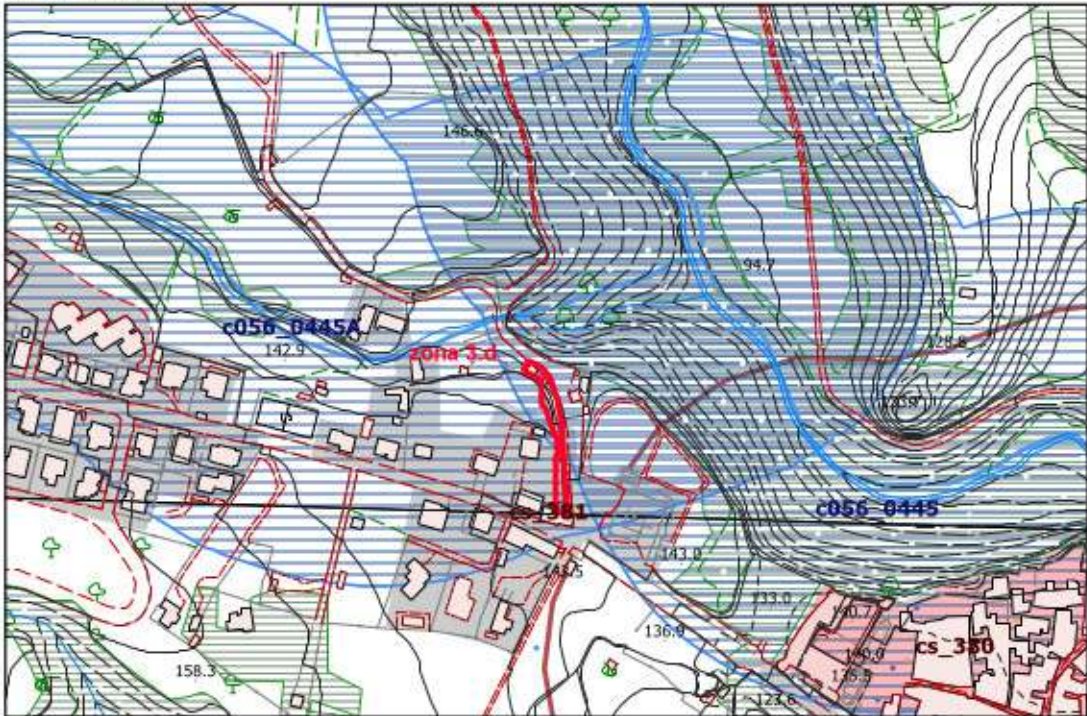
PRG-1982



PTPR TAVOLA - A



PTPR TAVOLA - B

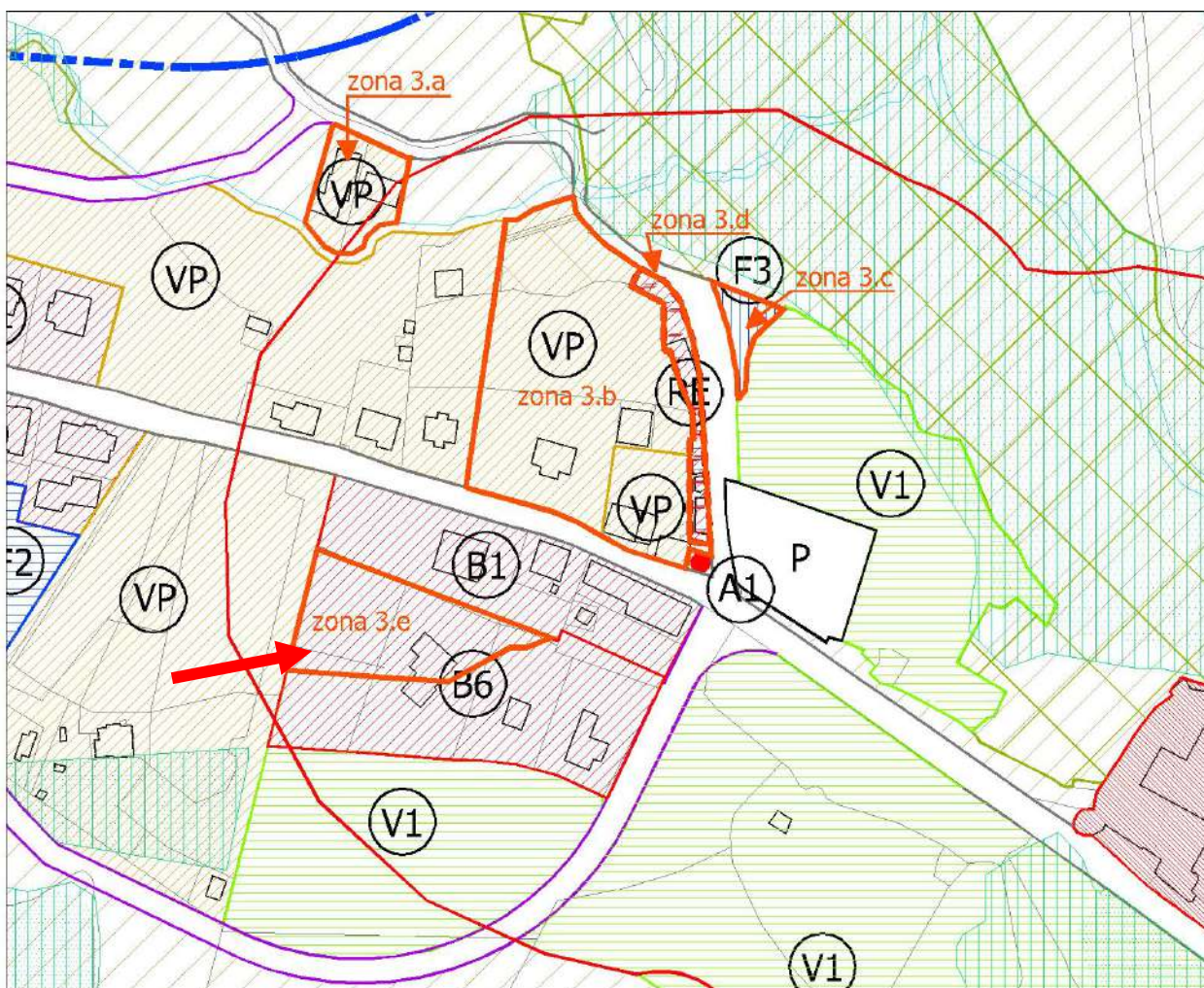


ORTOFOTO





ZONA 3.E

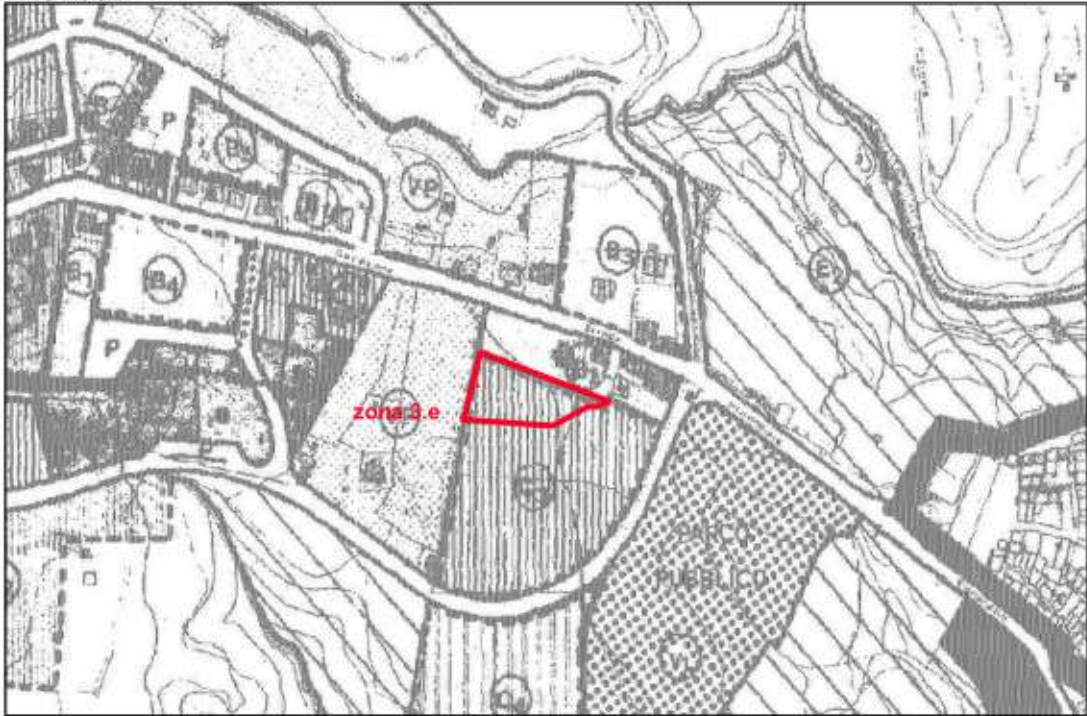


Si specifica che l'elaborato grafico riporta il perimetro dell'ex art.43 del PTPR adottato che è stato modificato dal PTPR approvato

Zona N.3.E	
PRG vigente	E1 - Agricola Normale
Previsione di PUCG	B6 Completamento
Disciplina NTA PUCG	Art. 27
Indice previsto	IF 0,50 mc/mq
Volume max edificabile	1.900 mc
Altezza max	7,50 ml
Vincolo	art.142 lett.c) DLgs 42/04
Vincolo art.136 DLgs 42/04	NO
Paesaggio (da PTPR)	Paesaggio Insediamenti Urbani - Paesaggio Naturale Continuità
Aree urbanizzate limitrofe da PTPR	SI

L'area è parzialmente edificata secondo le previsioni del PRG vigente che consentiva un lotto minimo di 10.000 mq in zona E1. Nella redazione del PRG la zona era stata individuata come C3, in fase di approvazione fu operato uno stralcio e declassata ad agricola.

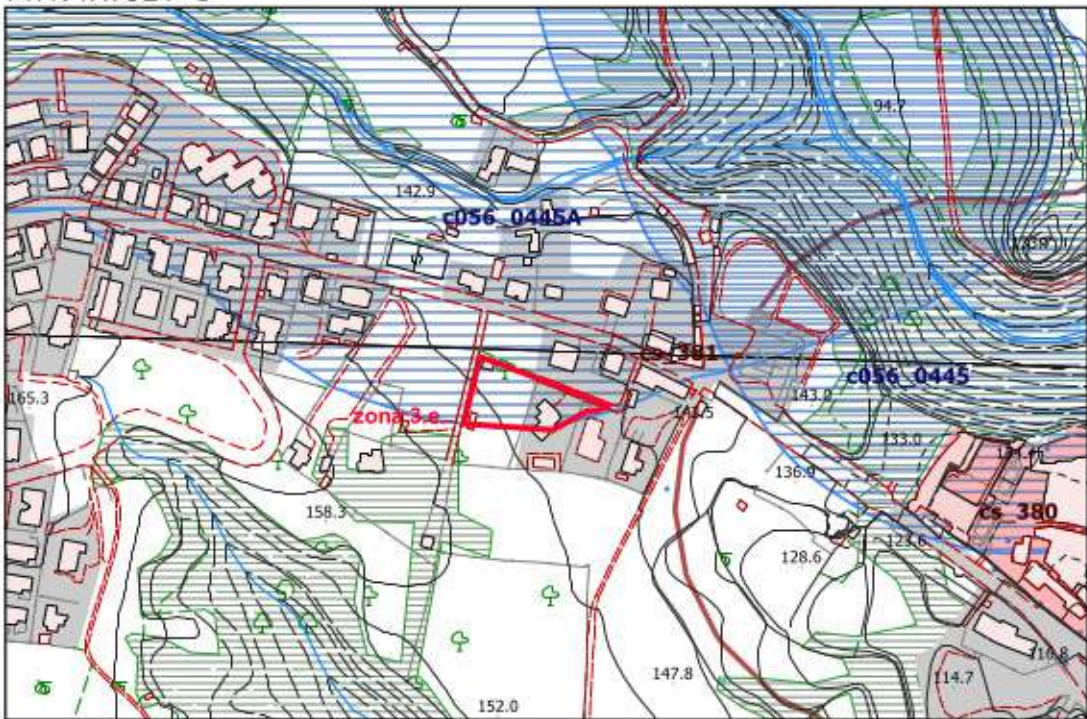
PRG-1982



PTPR TAVOLA - A



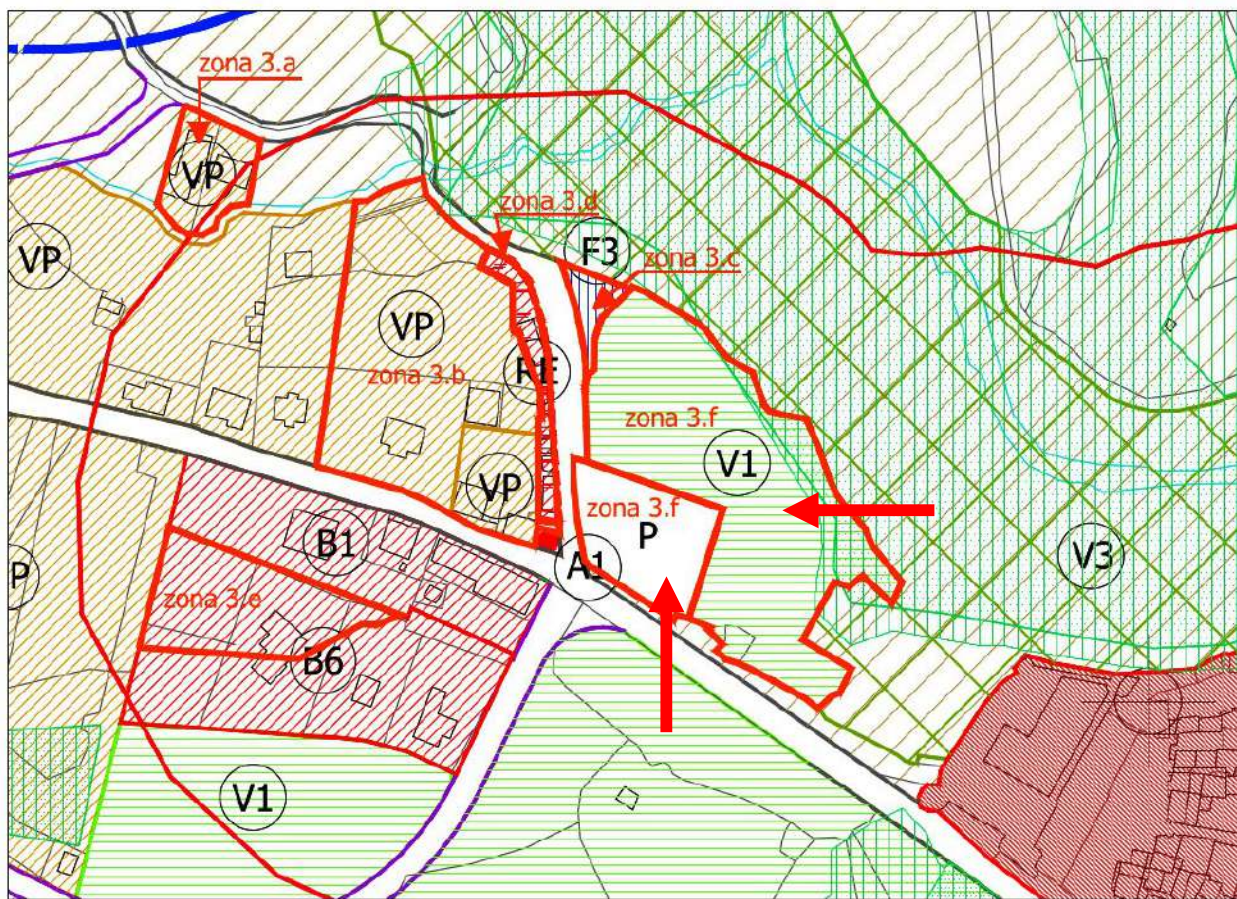
PTPR TAVOLA - B



ORTOFOTO



ZONA 3.F

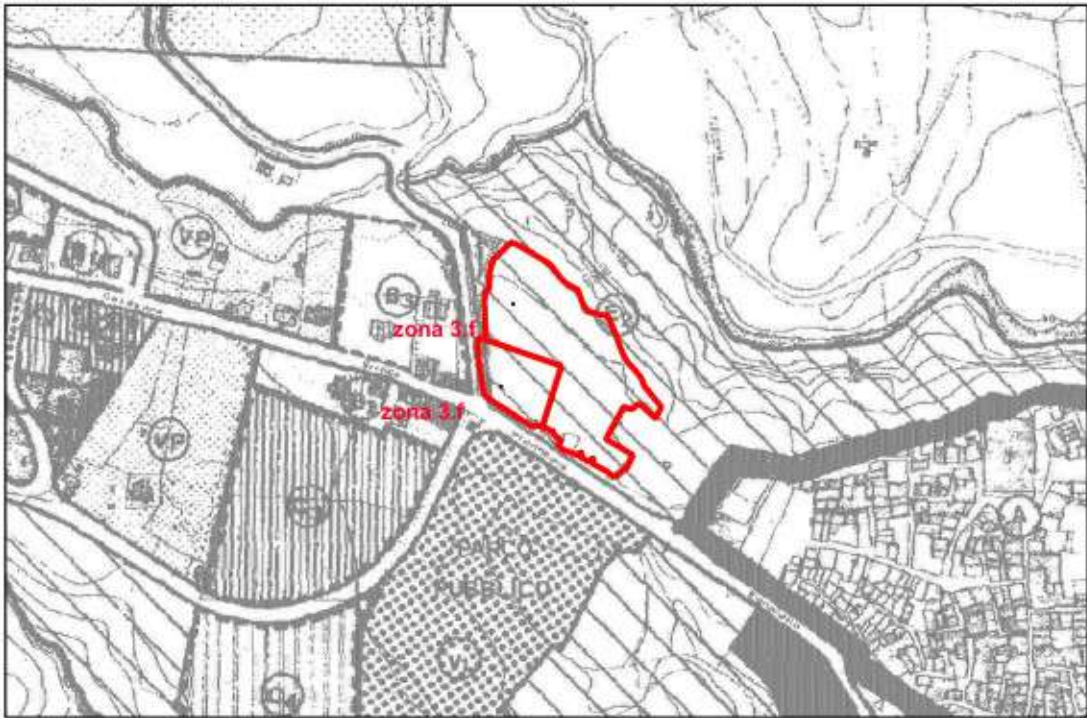


Si specifica che l'elaborato grafico riporta il perimetro dell'ex art.43 del PTPR adottato che è stato modificato dal PTPR approvato

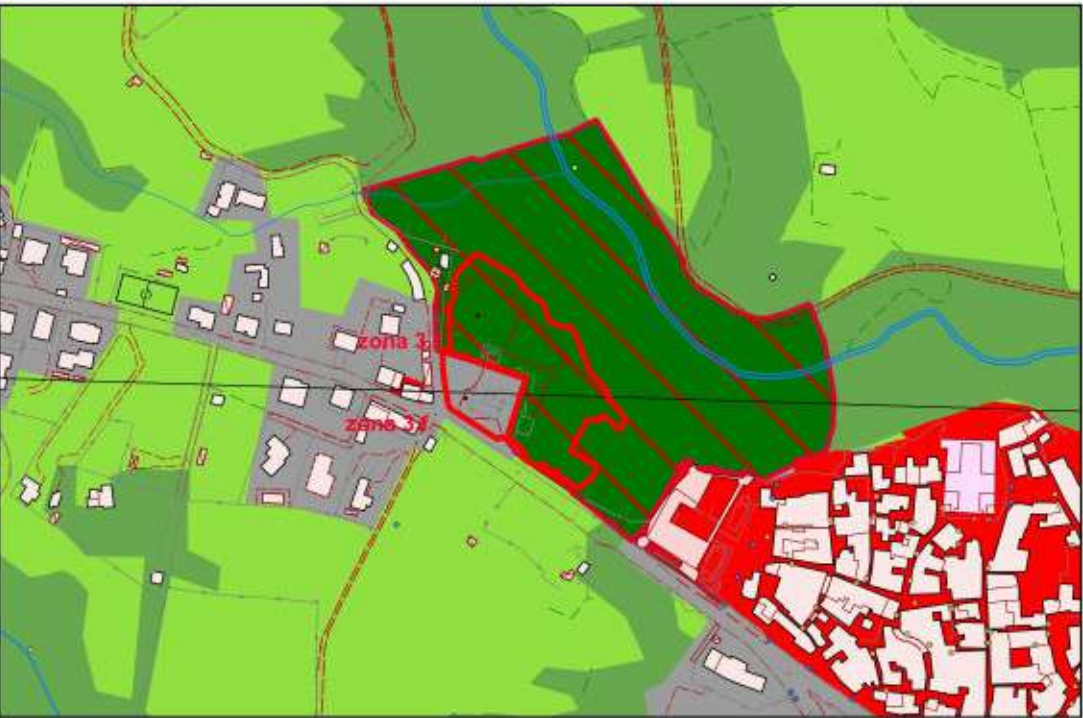
Zona N.3.F	
PRG vigente	E2 - Agricola Vincolata
Previsione di PUCG	V1 – Parco pubblico P - Parcheggio
Disciplina NTA PUCG	Art.35 – Art. 44
Indice previsto	0,20 mc/mq
Volume max edificabile	-----
Altezza max	3,20 ml
Vincolo	art.142 lett.g) DLgs 42/04
Vincolo	art.44 PTPR
Vincolo art.136 DLgs 42/04	NO
Paesaggio (da PTPR)	P. Parchi, ville e giardini st – P. Insediamenti Urbani
Aree urbanizzate limitrofe da PTPR	SI

Le due aree sono attualmente destinate a Parco Pubblico e a Parcheggio. Tale destinazione era prevista anche nel Programma di Fabbricazione del 1970.

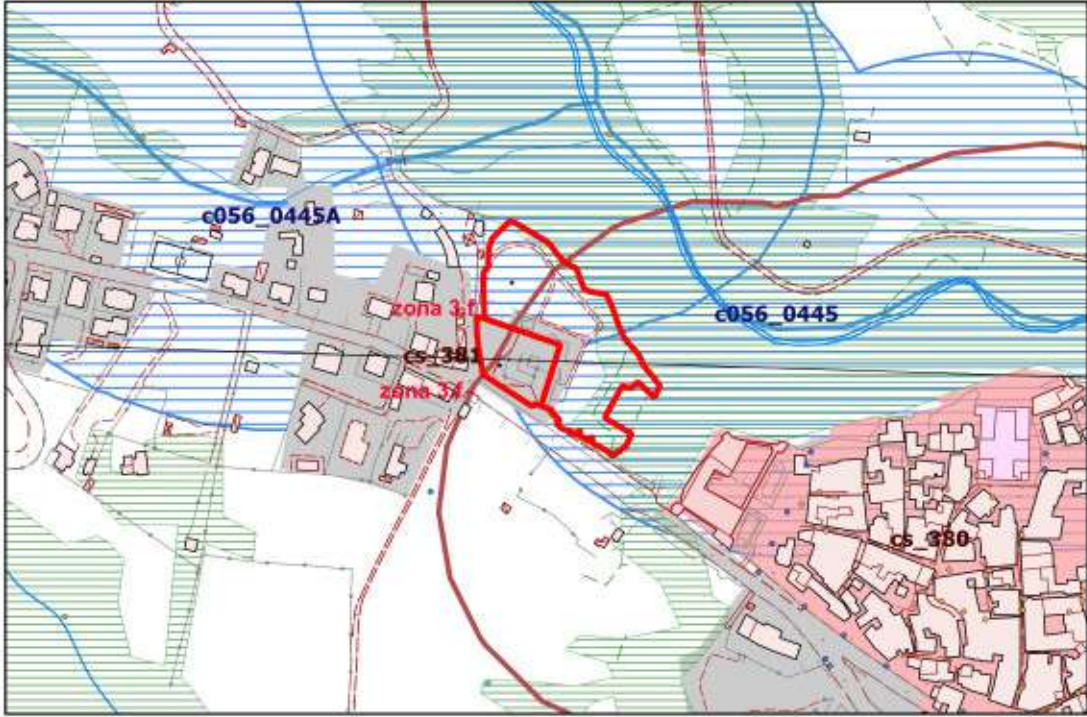
PRG-1982



PTPR TAVOLA - A



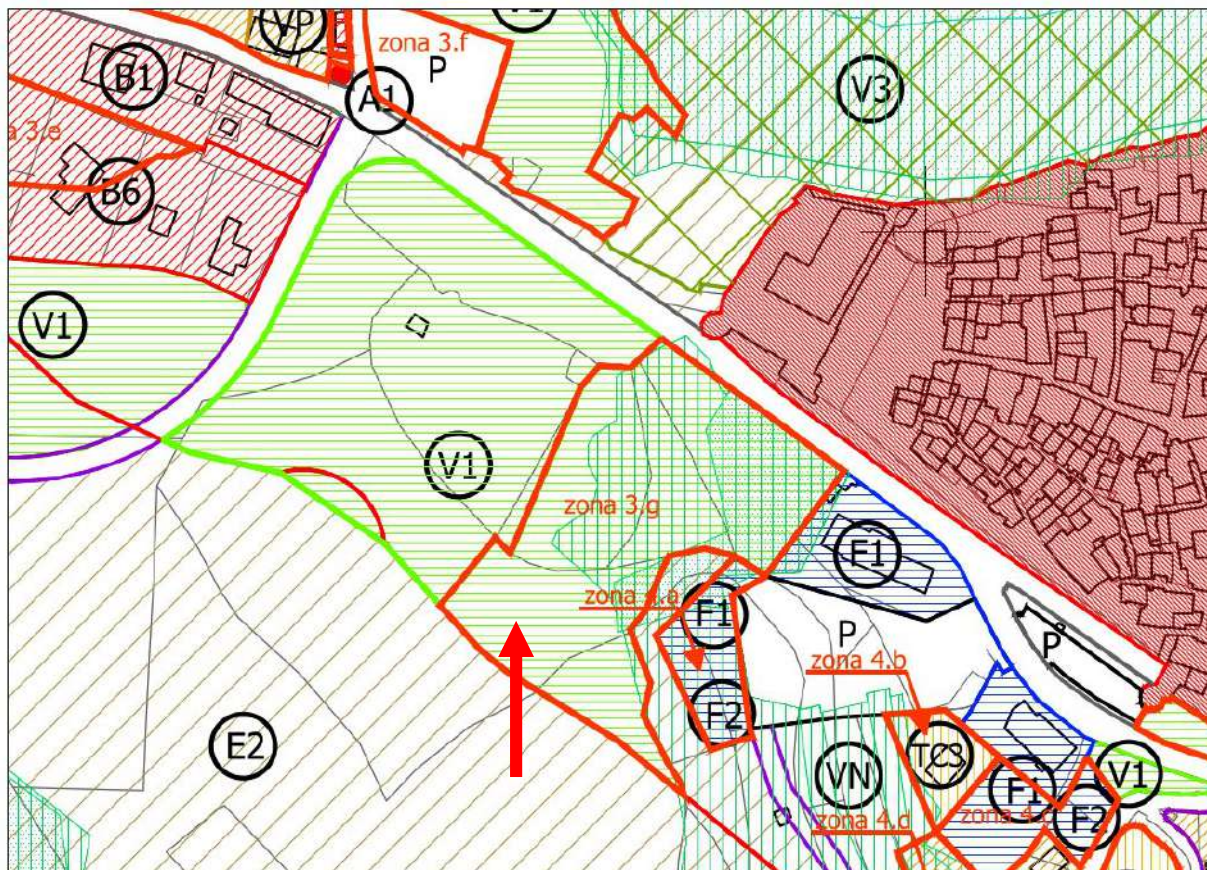
PTPR TAVOLA - B



ORTOFOTO



ZONA 3.G



Si specifica che l'elaborato grafico riporta il perimetro dell'ex art.43 del PTPR adottato che è stato modificato dal PTPR approvato

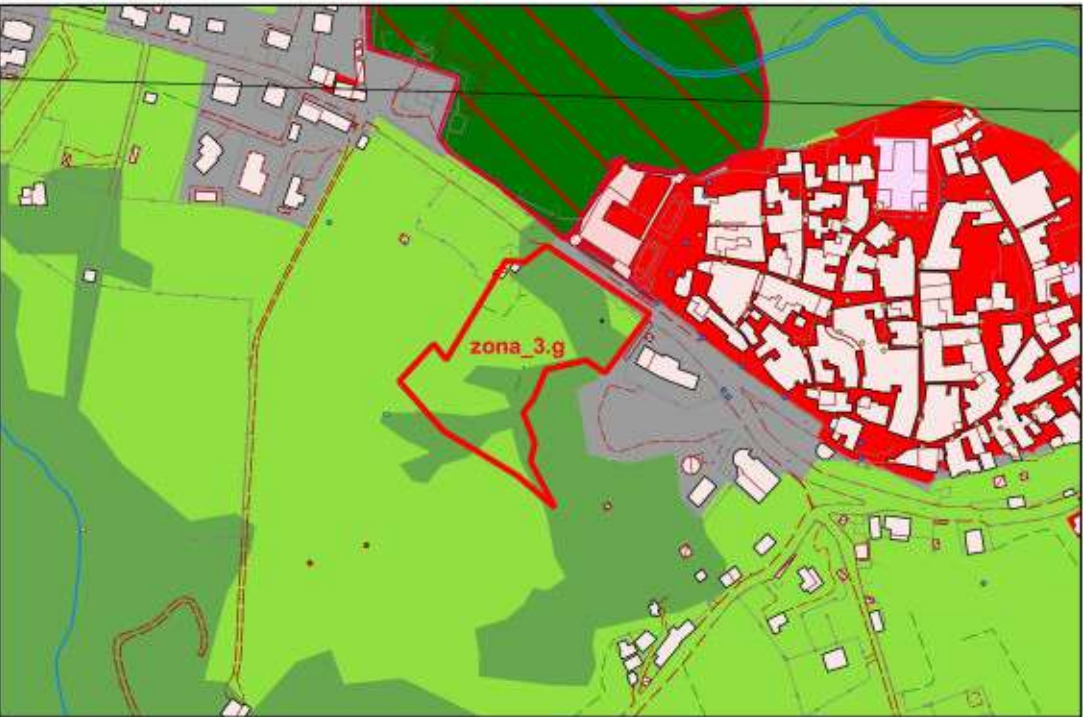
Zona N.3.G	
PRG vigente	E2 - Agricola Vincolata
Previsione di PUCG	V1 – Parco pubblico
Disciplina NTA PUCG	Art.35
Indice previsto	0,20 mc/mq
Volume max edificabile	-----
Altezza max	3,20 ml
Vincolo	art.44 PTPR
Vincolo	art.142 lett.g) DLgs 42/04
Vincolo art.136 DLgs 42/04	NO
Paesaggio (da PTPR)	P. Naturale – P.Naturale di Continuità
Aree urbanizzate limitrofe da PTPR	SI

Ampliamento dell'area V1 prevista dal PRG per completare la cintura verde di protezione del Centro Storico e del Castello. La zona a verde pubblico era già prevista nel PdF e poi stralciata dal PRG. Gran parte della zona ricade in area VN di PUCG e pertanto non edificabile.

PRG-1982



PTPR TAVOLA - A



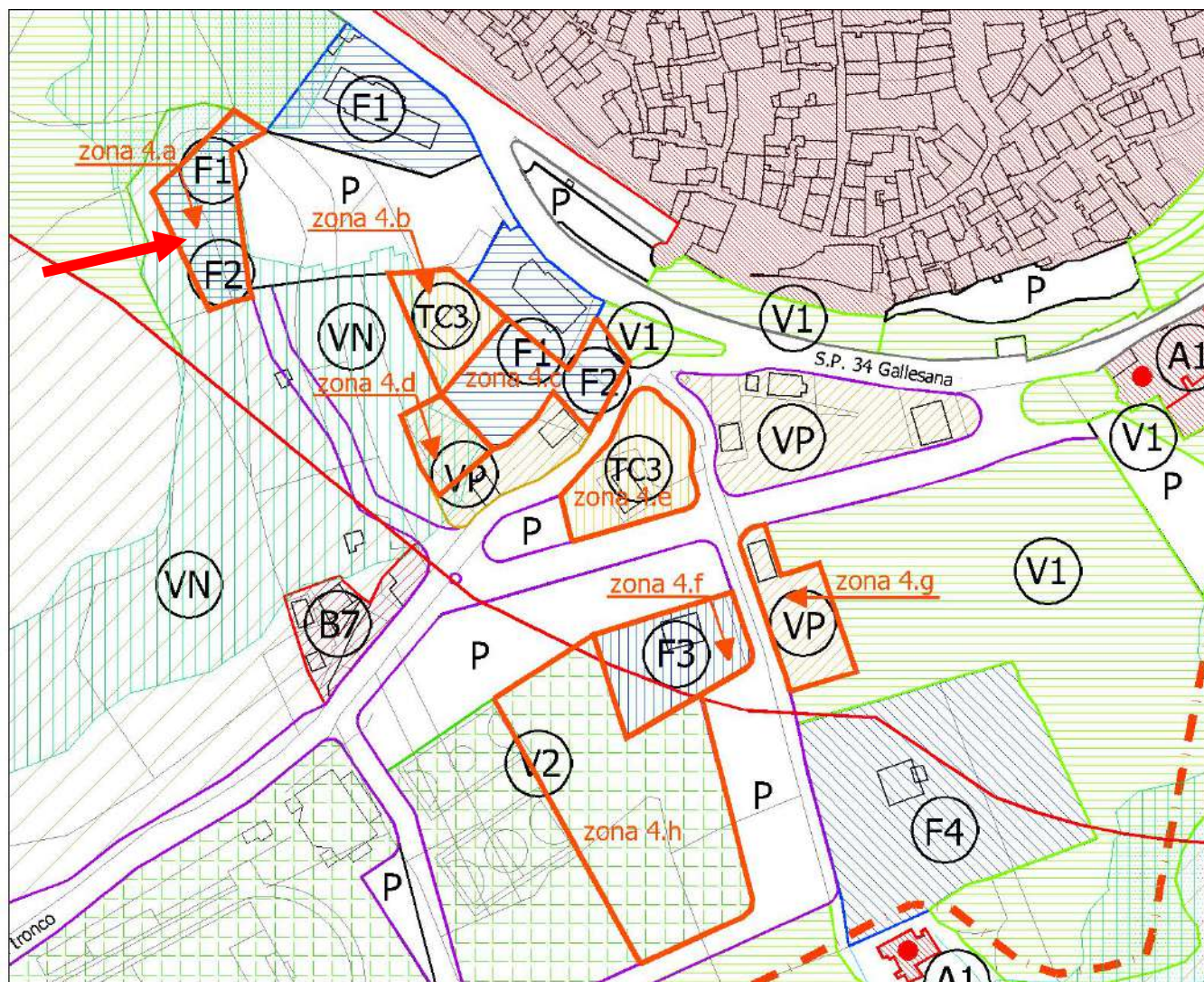
PTPR TAVOLA - B



ORTOFOTO



ZONA 4.A



Si specifica che l'elaborato grafico riporta il perimetro dell'ex art.43 del PTPR adottato che è stato modificato dal PTPR approvato

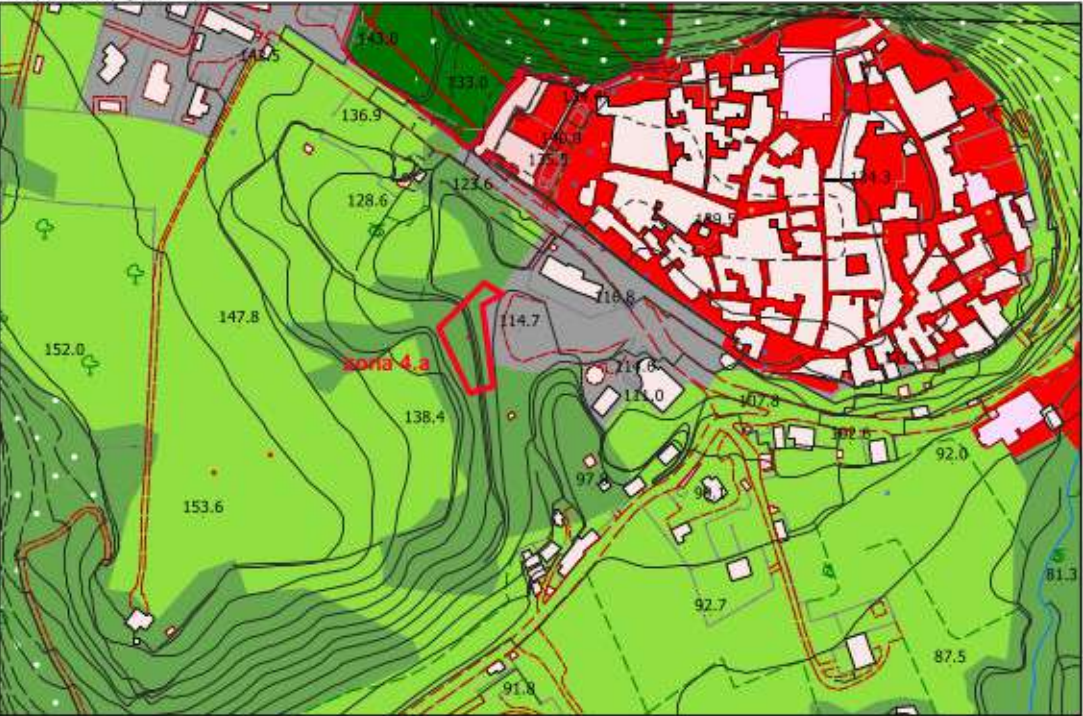
Zona N.4.A	
PRG vigente	E2 - Agricola Vincolata
Previsione di PUCG	F1 - Servizi Pubblici per l'Istruzione F2 - Attrezzature di interesse comune
Disciplina NTA PUCG	Art.33
Indice previsto	2 mc/mq
Volume max edificabile	2.996 mc
Altezza max	7,50 ml
Vincolo	art.142 lett.g) DLgs 42/04
Vincolo	art.44 PTPR
Vincolo art.136 DLgs 42/04	NO
Paesaggio (da PTPR)	P. Naturale – P. Insediamenti Urbani
Aree urbanizzate limitrofe da PTPR	SI

Area destinata all'ampliamento di servizi scolastici e servizi a carattere pubblico. L'edificazione dovrà avvenire nell'area priva di vegetazione (vedi documentazione fotografica)

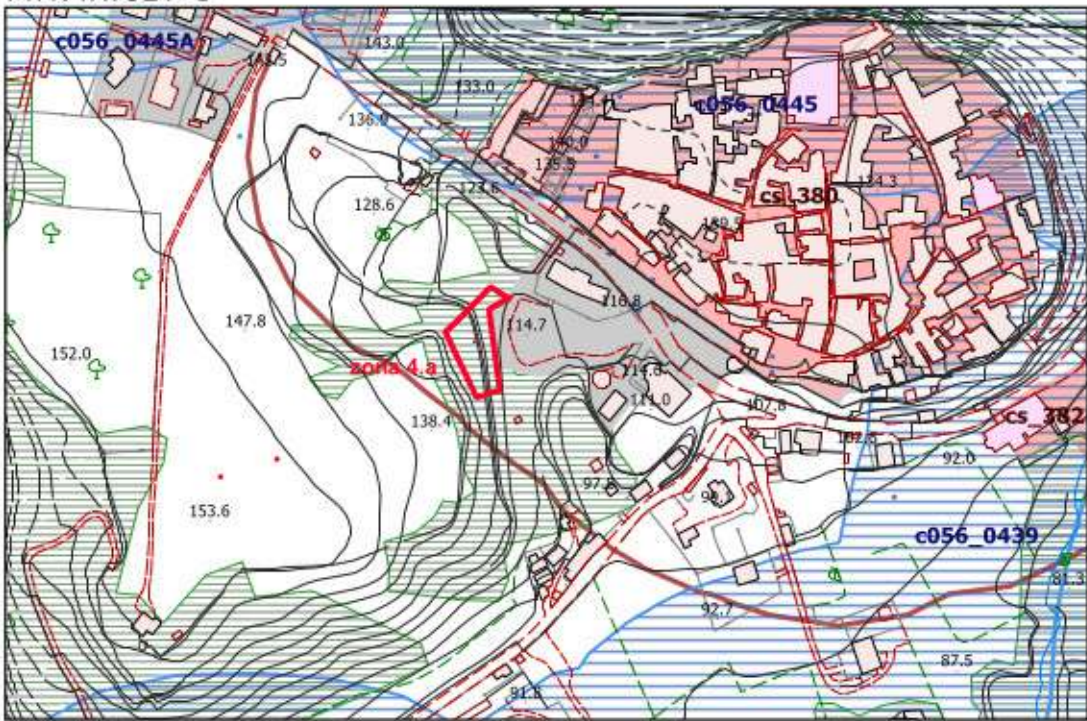
PRG-1982



PTPR TAVOLA - A



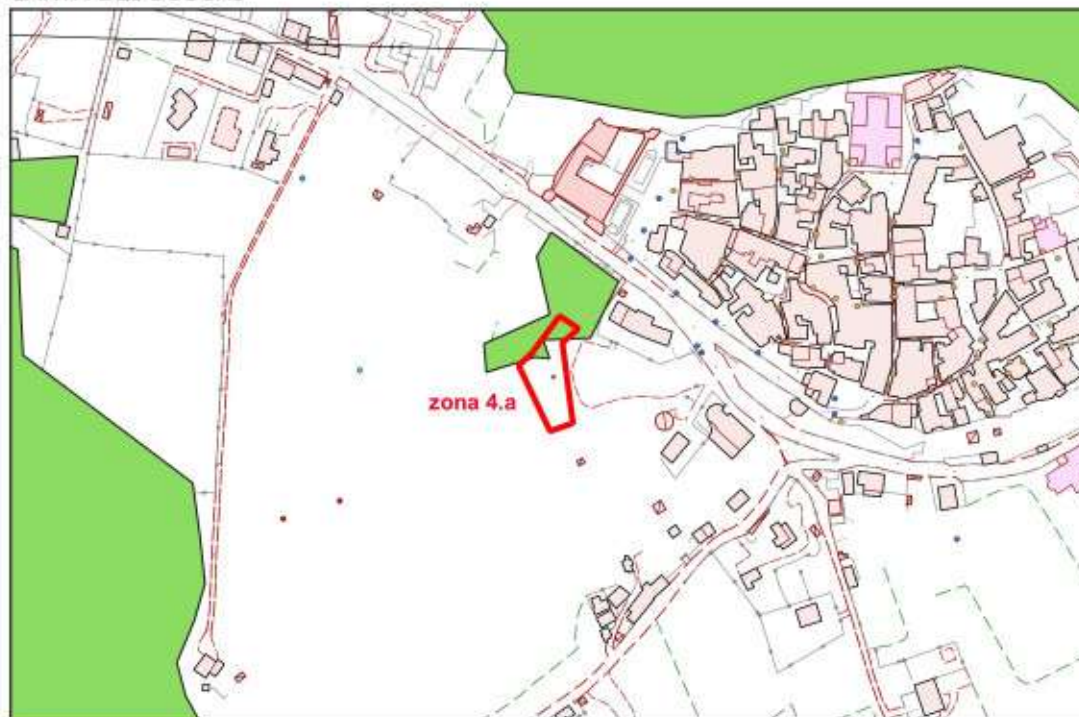
PTPR TAVOLA - B



ORTOFOTO



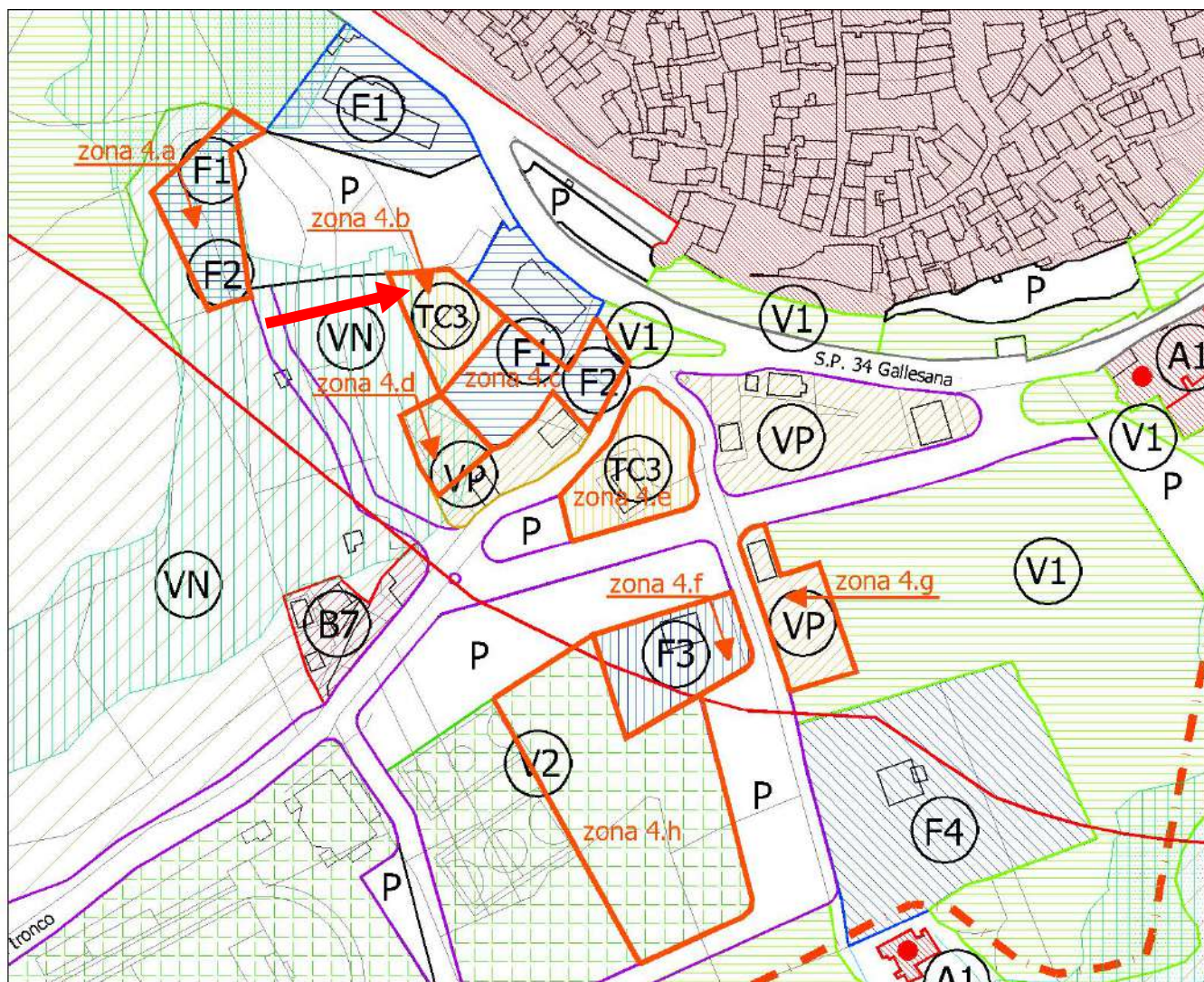
CARTA DEI BOSCHI







ZONA 4.B

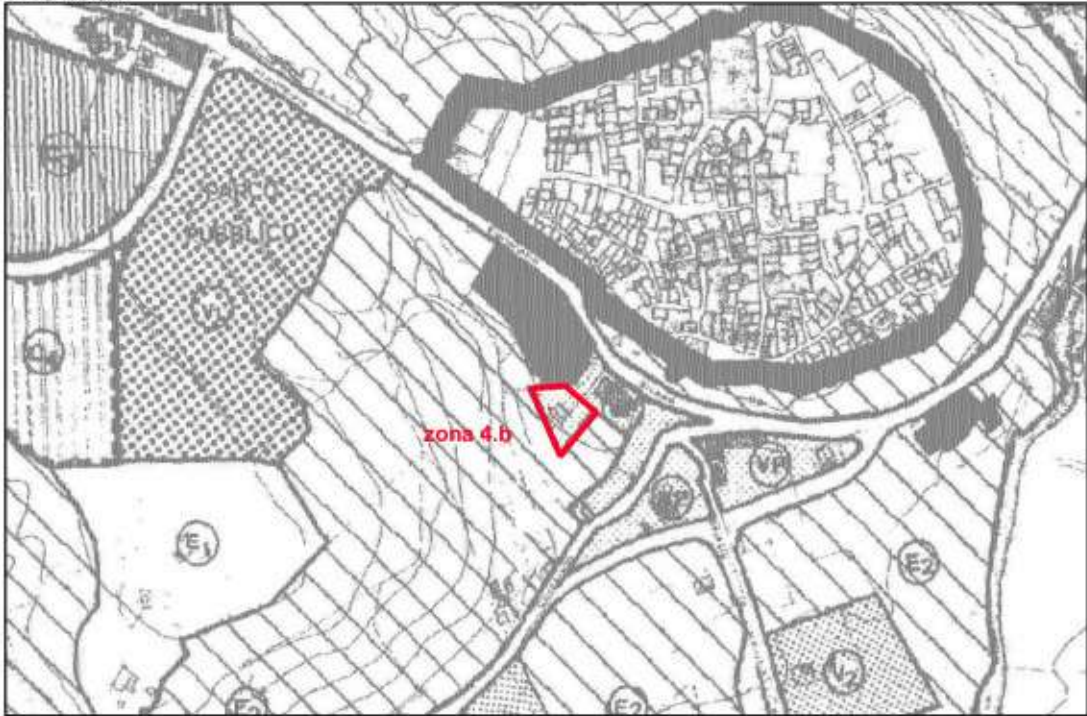


Si specifica che l'elaborato grafico riporta il perimetro dell'ex art.43 del PTPR adottato che è stato modificato dal PTPR approvato

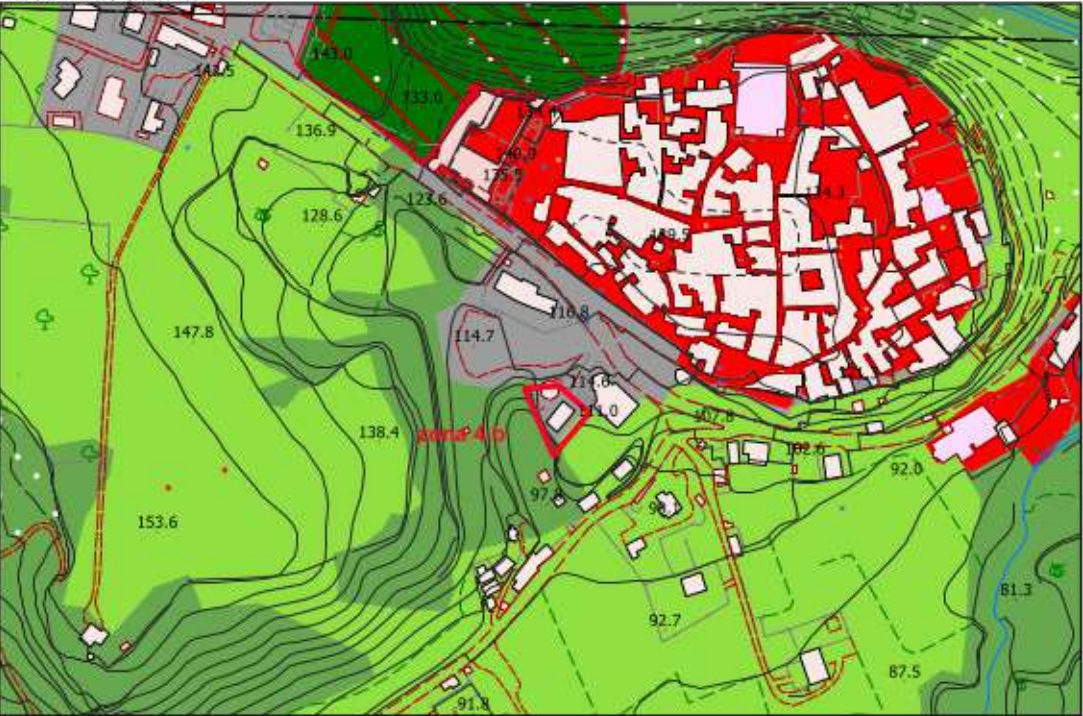
Zona N.4.B	
PRG vigente	VP - Verde Privato
Previsione di PUCG	TC3 - Turistico commerciale
Disciplina NTA PUCG	Art. 41
Indice previsto	2 mc/mq
Volume max edificabile	2.048 mc (compreso esistente)
Altezza max	7,50 ml
Vincolo	art.44 PTPR
Vincolo art.136 DLgs 42/04	NO
Paesaggio (da PTPR)	Paesaggio degli Insediamenti Urbani
Aree urbanizzate limitrofe da PTPR	SI

Nota: area già edificata nel 1970 con destinazione commerciale dell'edificio.

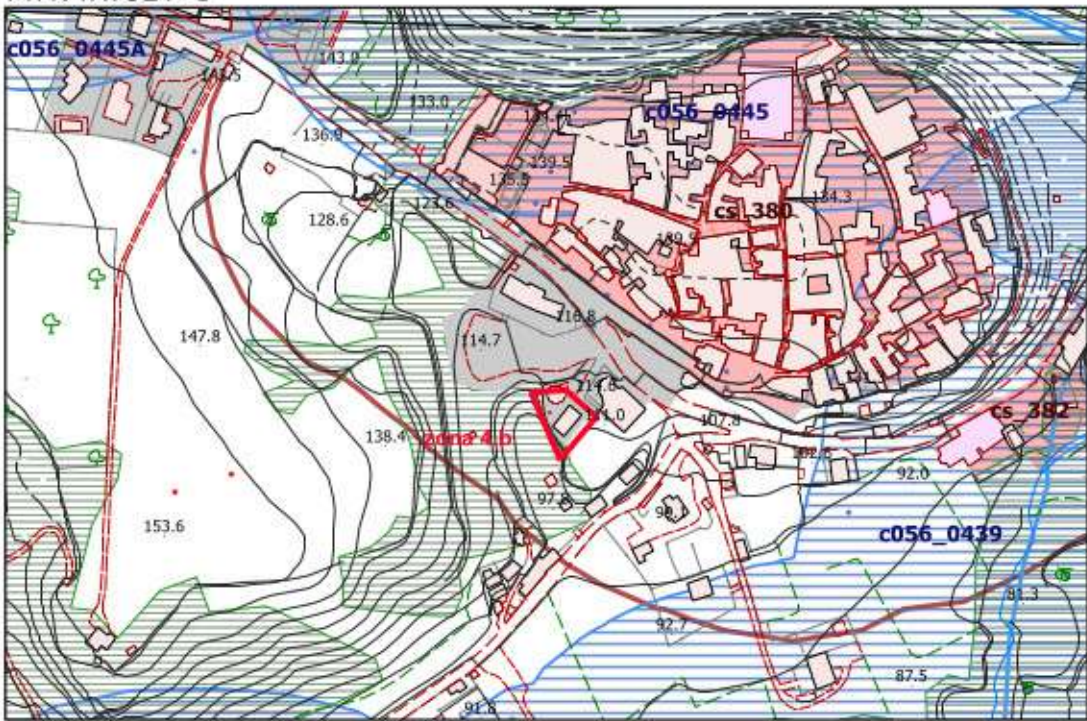
PRG-1982



PTPR TAVOLA - A



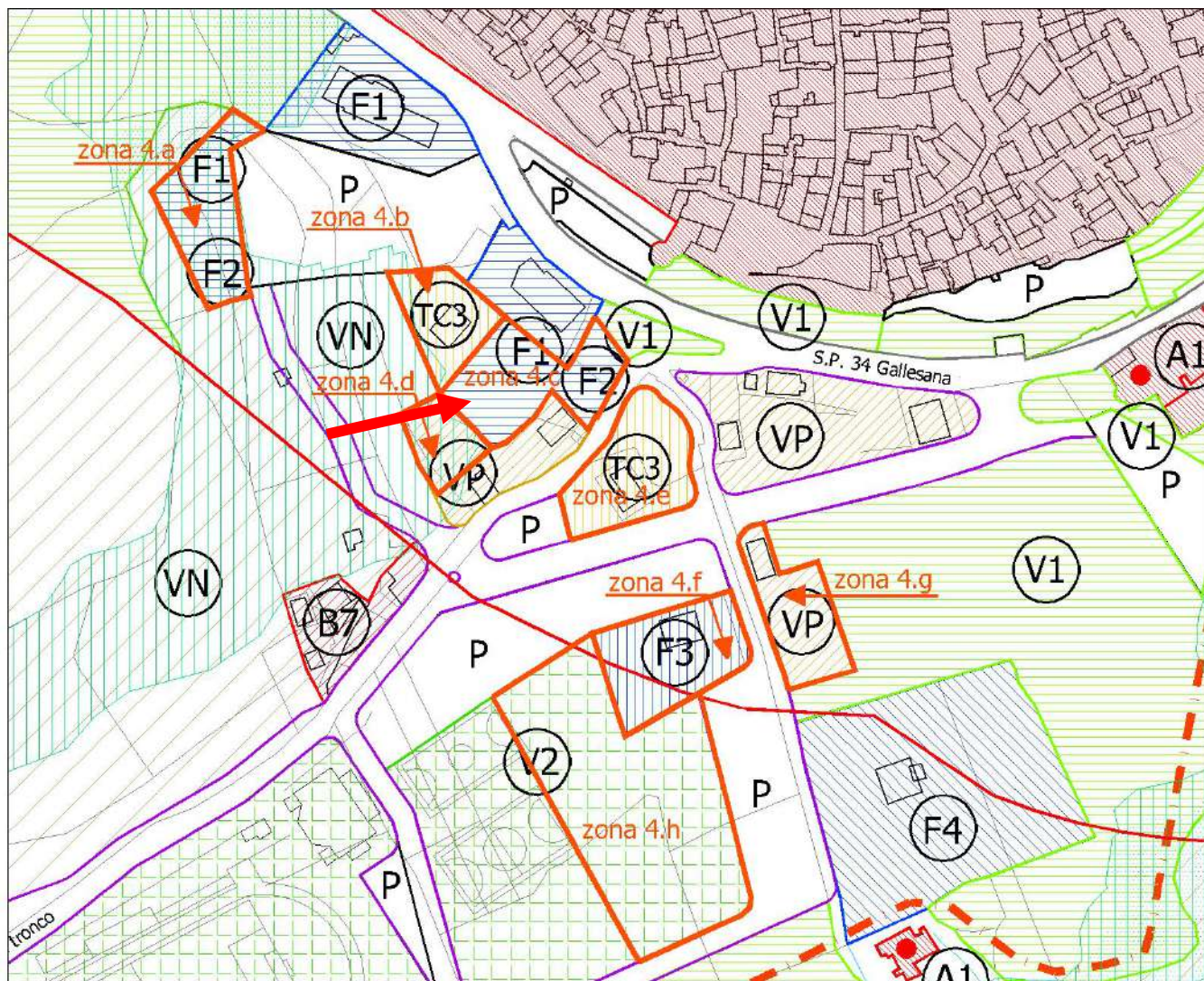
PTPR TAVOLA - B



ORTOFOTO



ZONA 4.C

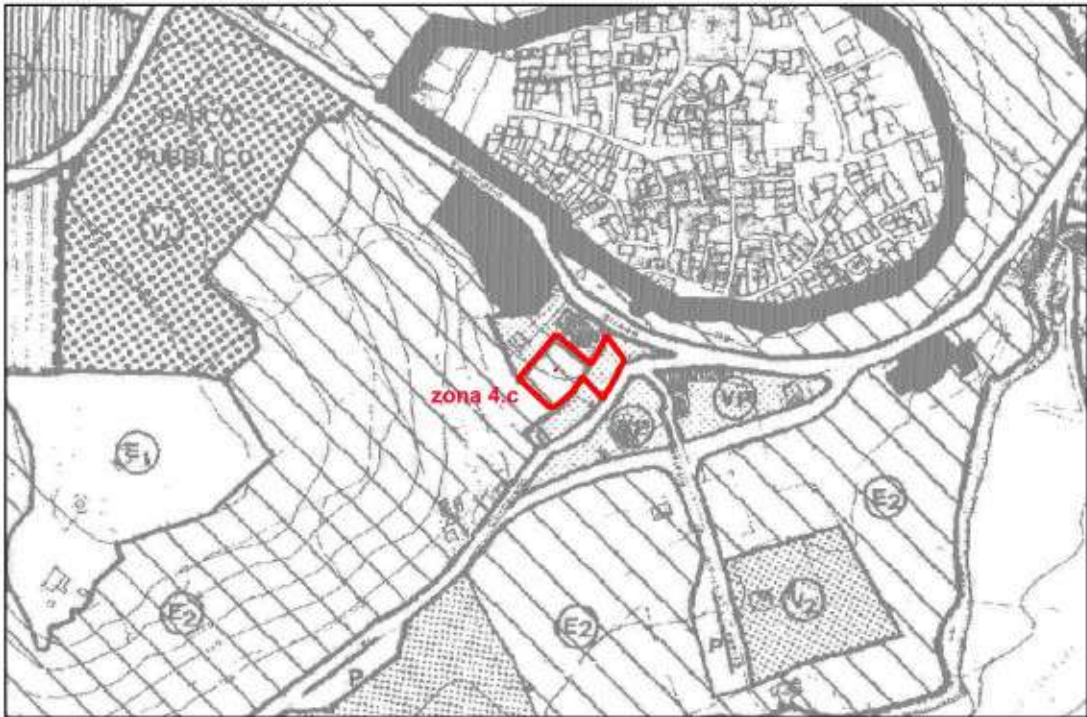


Si specifica che l'elaborato grafico riporta il perimetro dell'ex art.43 del PTPR adottato che è stato modificato dal PTPR approvato

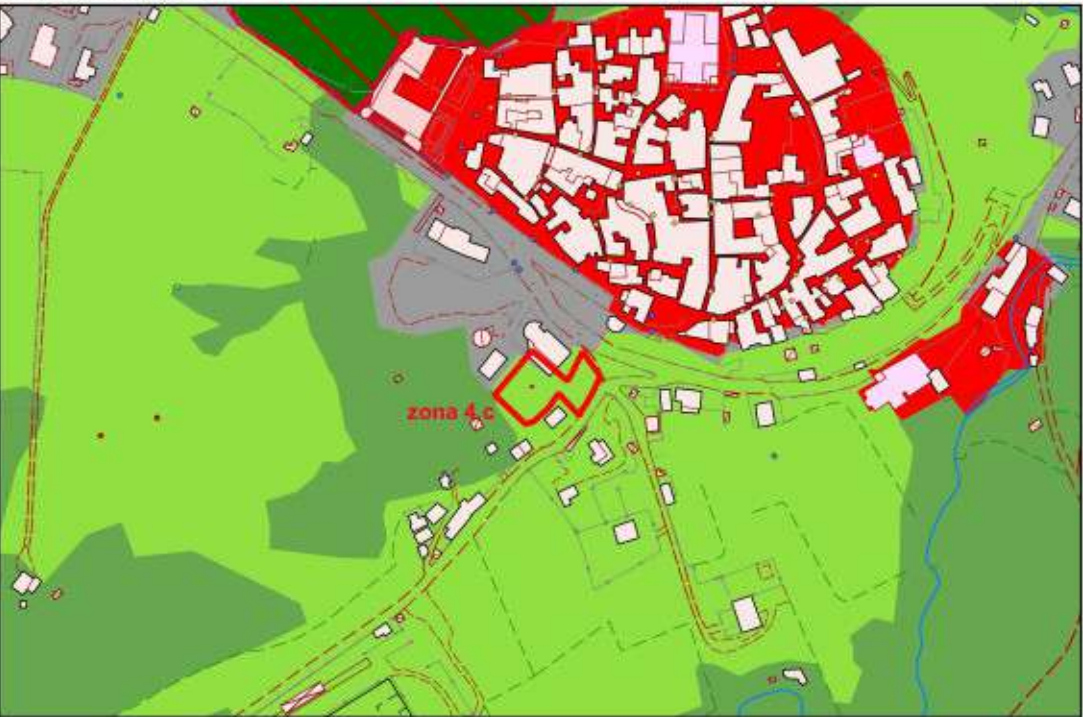
Zona N.4.C	
PRG vigente	E2 - Agricola Vincolata – VP Verde Privato
Previsione di PUCG	F1 - Servizi Pubblici per l'Istruzione F2 - Attrezzature di interesse comune
Disciplina NTA PUCG	Art.33
Indice previsto	2 mc/mq
Volume max edificabile	6.050 mc
Altezza max	7,50 ml
Vincolo art.136 DLgs 42/04	NO
Vincolo	art.44 PTPR
Paesaggio (da PTPR)	Paesaggio Naturale di Continuità
Aree urbanizzate limitrofe da PTPR	SI

Area destinata all'ampliamento di servizi scolastici e servizi a carattere pubblico

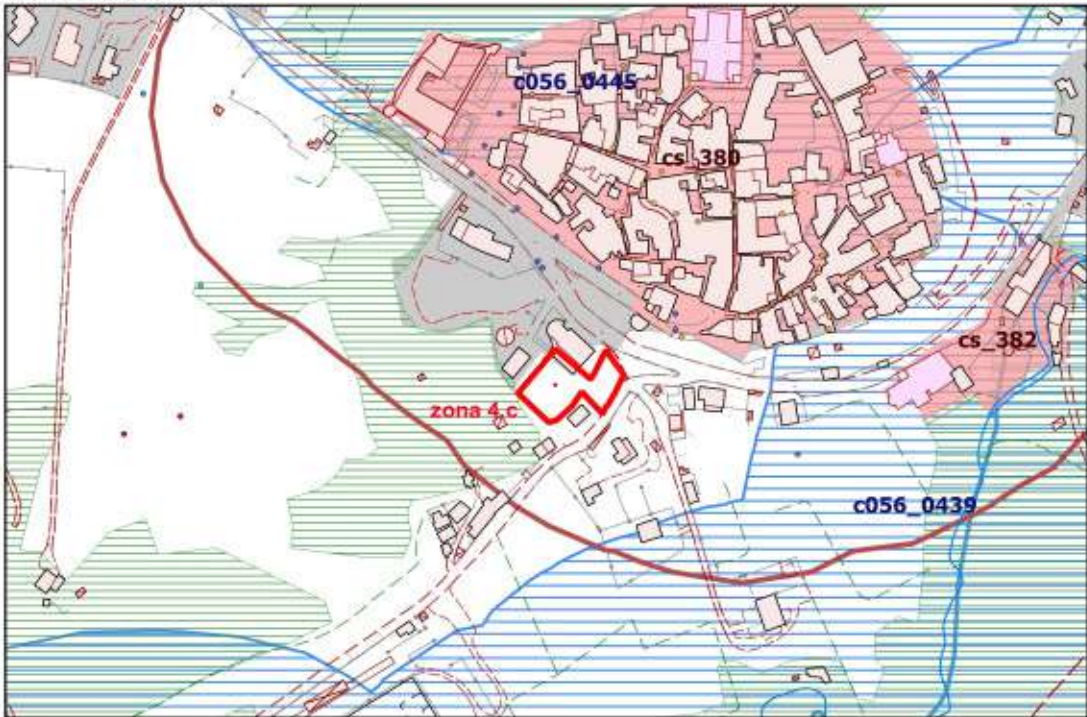
PRG-1982



PTPR TAVOLA - A



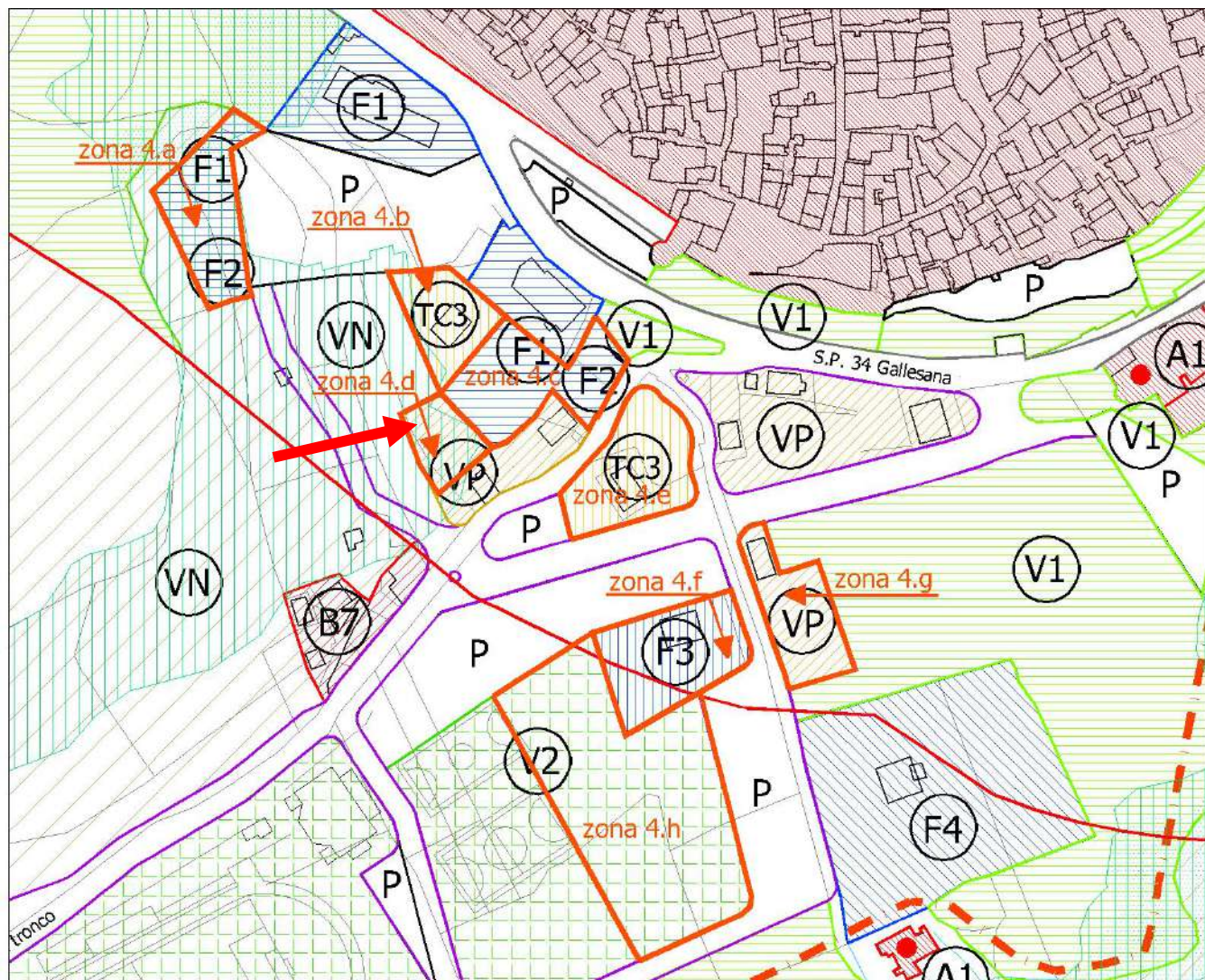
PTPR TAVOLA - B



ORTOFOTO



ZONA 4.D

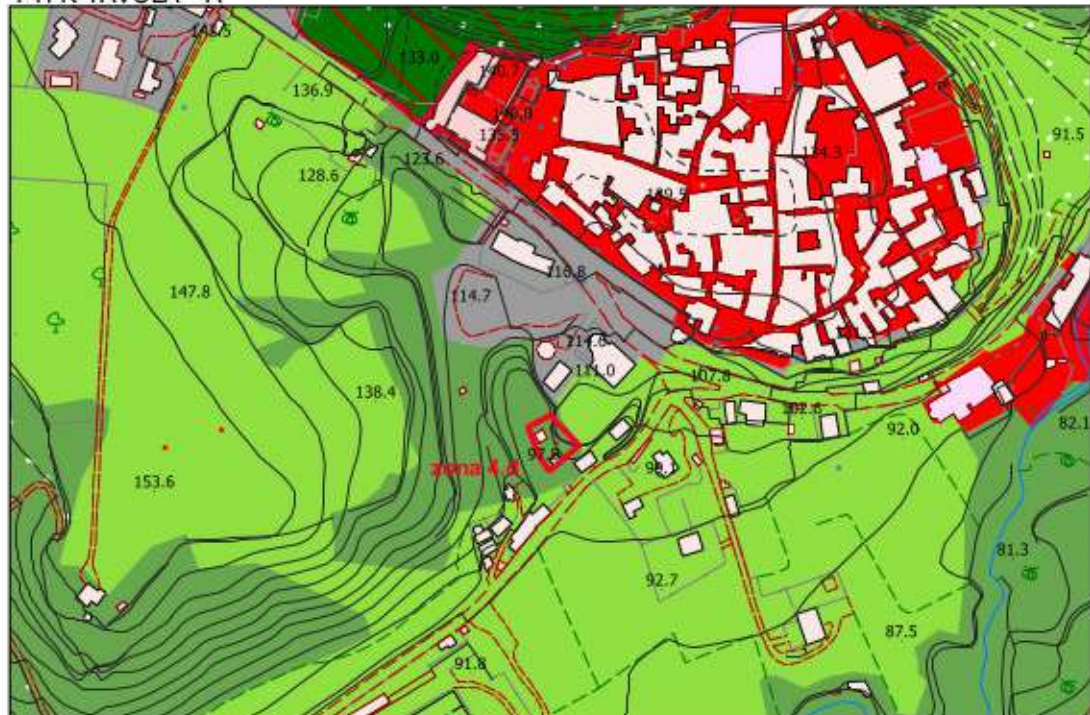


Zona N.4.D	
PRG vigente	E2 - Agricola Vincolata
Previsione di PUCG	VP – Verde Privato
Disciplina NTA PUCG	Art. 34
Indice previsto	-----
Volume max edificabile	-----
Altezza max	-----
Vincolo	art.44 PTPR
Vincolo art.136 DLgs 42/04	NO
Paesaggio (da PTPR)	Paesaggio Naturale
Aree urbanizzate limitrofe da PTPR	NO

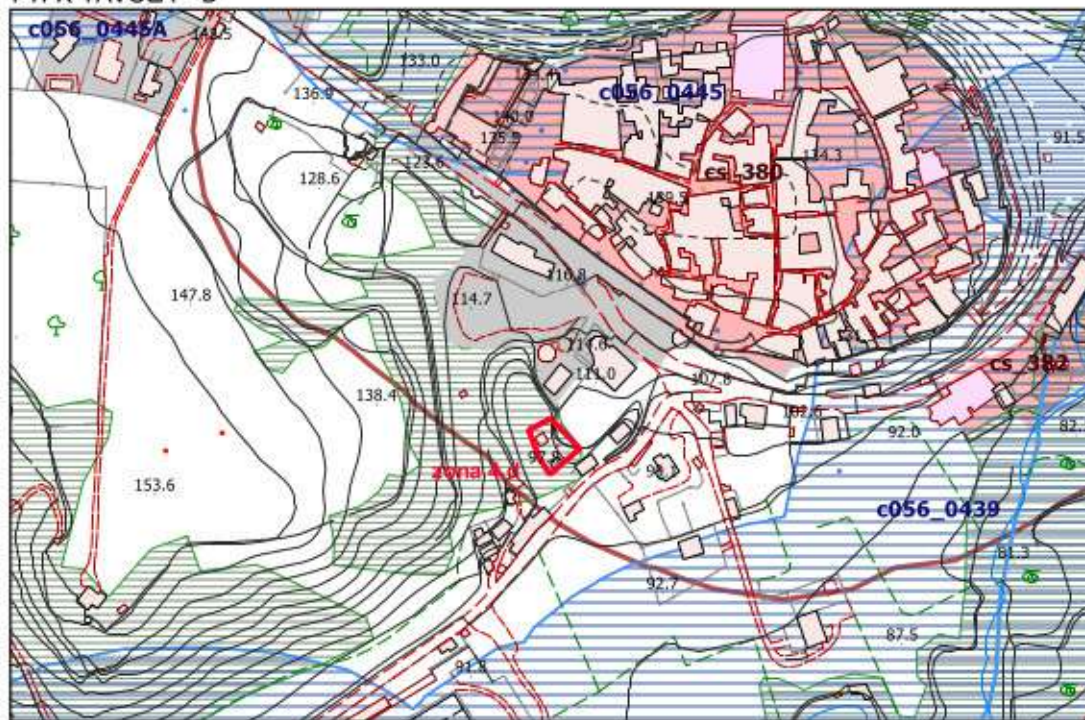
Area attualmente edificata

PRG-1982

PTPR TAVOLA - A



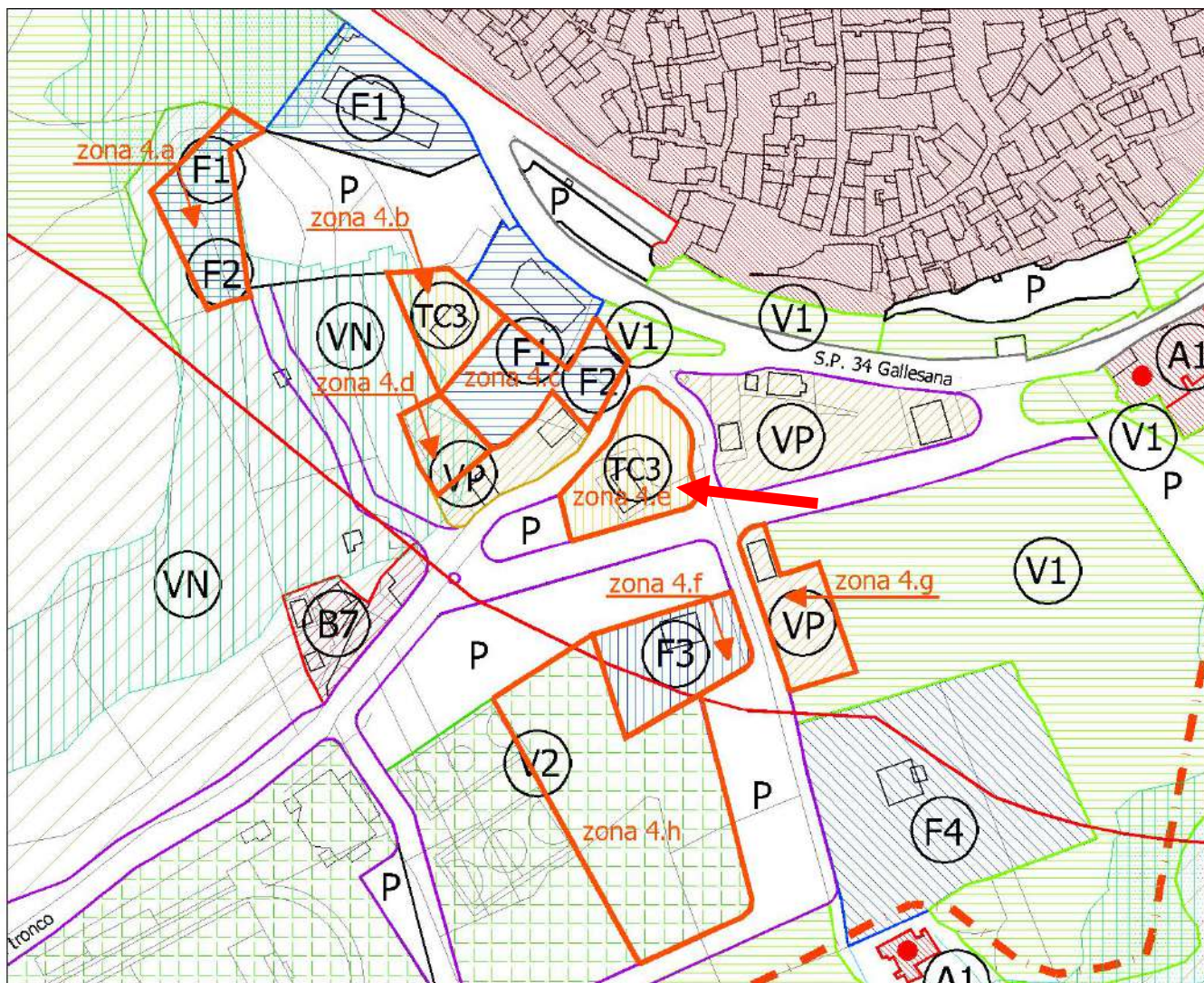
PTPR TAVOLA - B



ORTOFOTO



ZONA 4.E

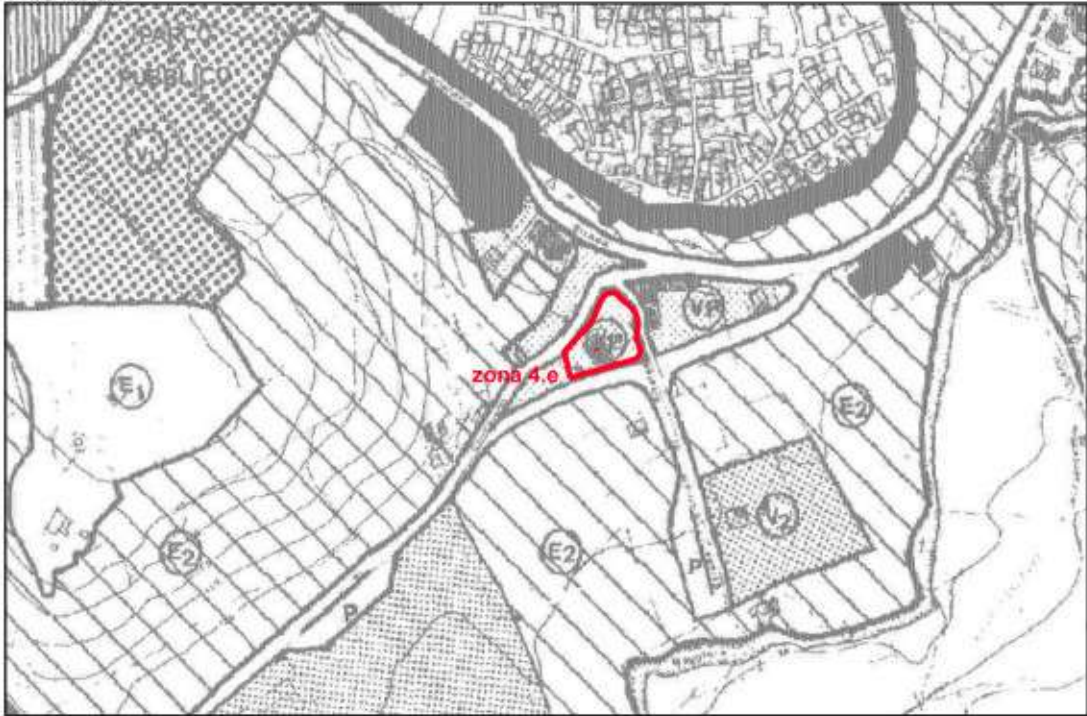


Si specifica che l'elaborato grafico riporta il perimetro dell'ex art.43 del PTPR adottato che è stato modificato dal PTPR approvato

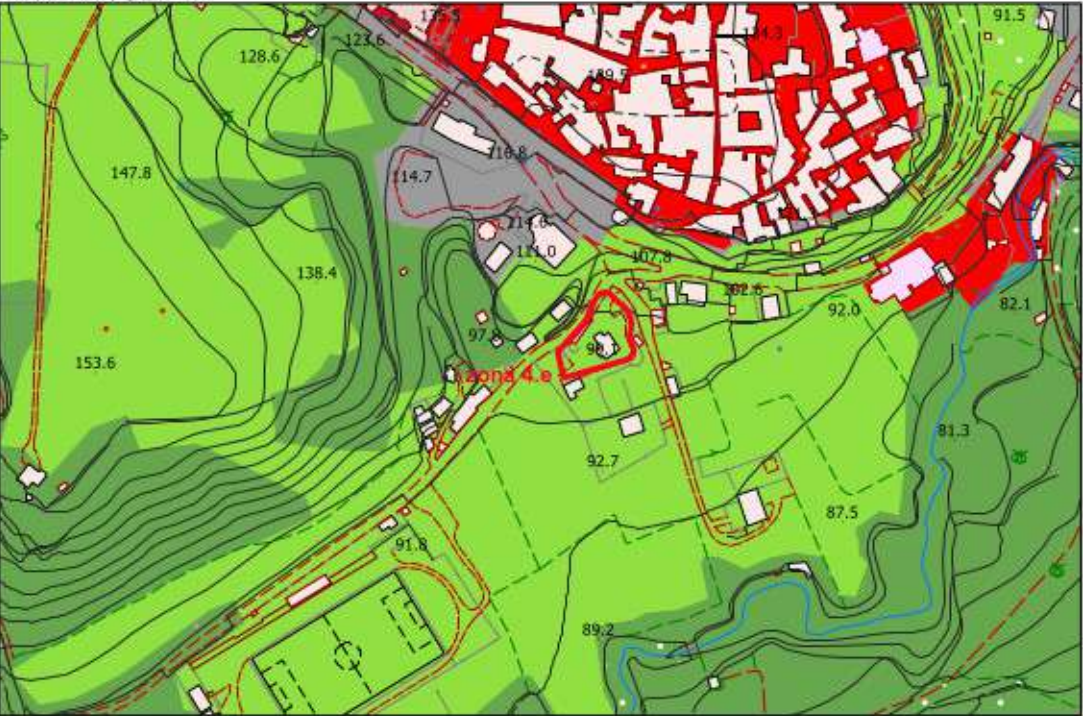
Zona N.4.E	
PRG vigente	VP - Verde Privato
Previsione di PUCG	TC3 - Turistico commerciale
Disciplina NTA PUCG	Art. 41
Indice previsto	2 mc/mq
Volume max edificabile	2.048 mc (compreso esistente)
Altezza max	7,50 ml
Vincolo	art.44 PTPR
Vincolo art.136 DLgs 42/04	NO
Paesaggio (da PTPR)	Paesaggio Naturale di Continuità
Aree urbanizzate limitrofe da PTPR	NO

Nota: area già edificata prima del 1970. L'edificio ha attualmente destinazione commerciale/residenziale

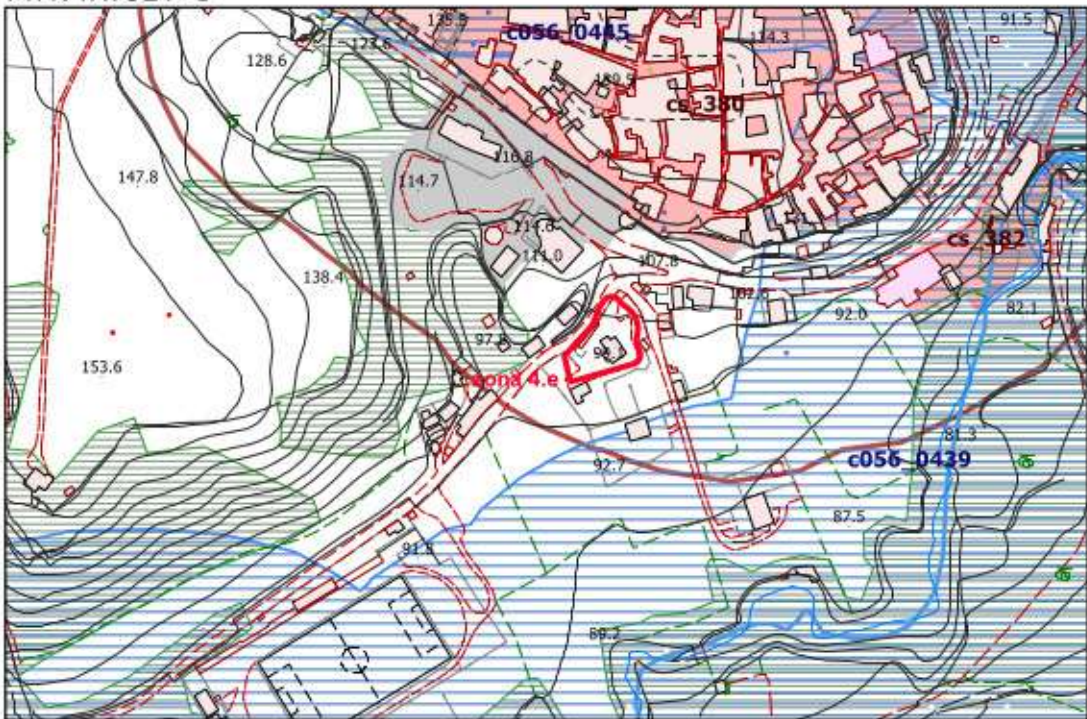
PRG-1982



PTPR TAVOLA - A



PTPR TAVOLA - B

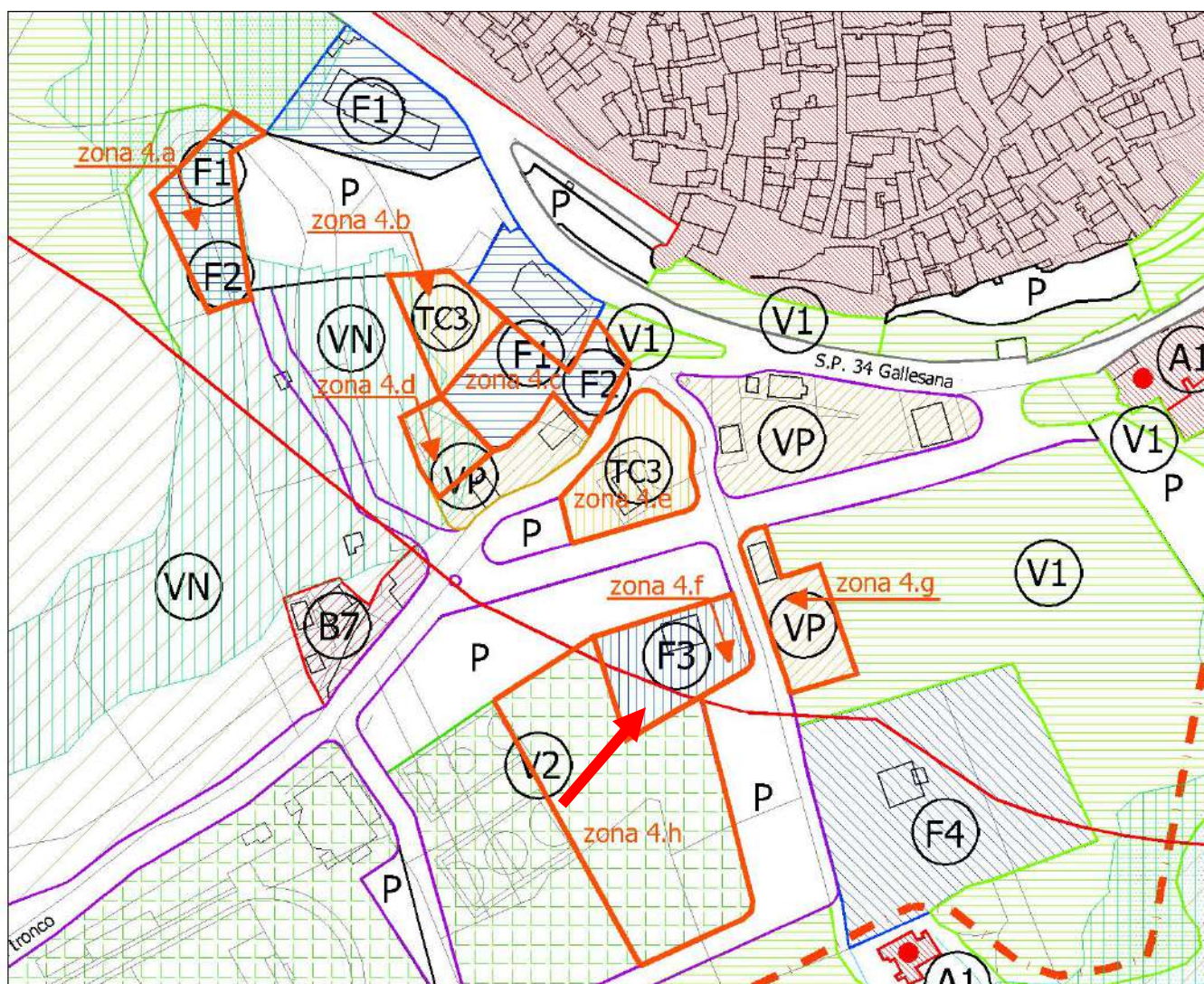


ORTOFOTO





ZONA 4.F

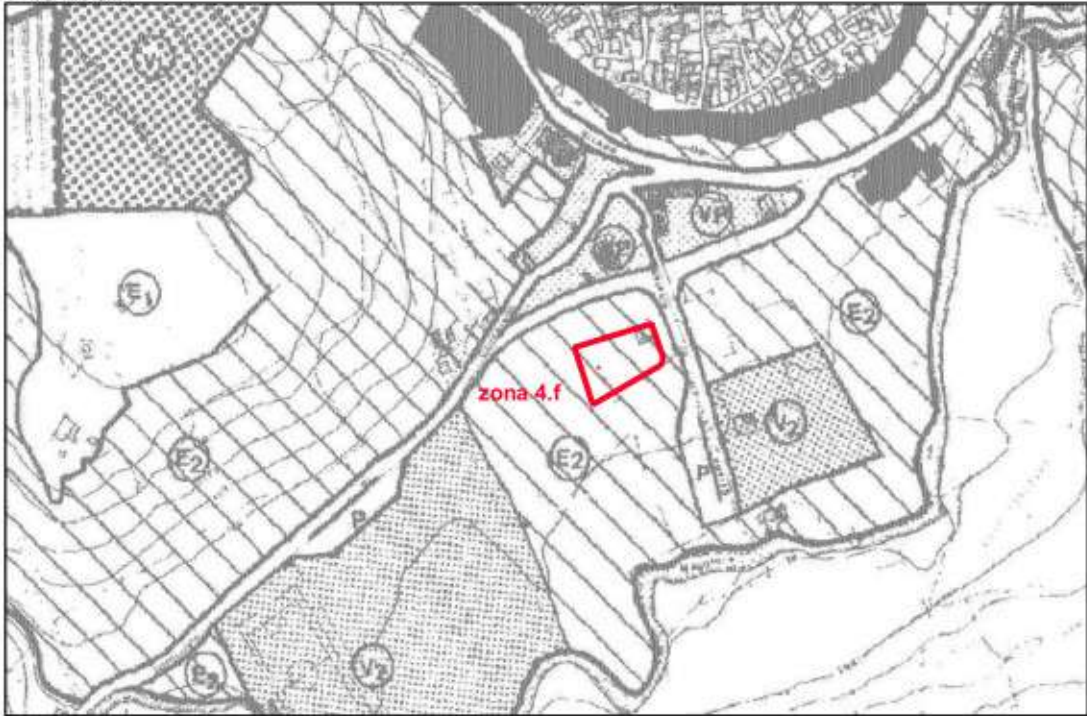


Si specifica che l'elaborato grafico riporta il perimetro dell'ex art.43 del PTPR adottato che è stato modificato dal PTPR approvato

Zona N.4.F	
PRG vigente	E2 - Agricola Vincolata
Previsione di PUCG	F3 - Servizi privati
Disciplina NTA PUCG	Art.33
Indice previsto	IF 1 mc/mq
Volume max edificabile	non ammesso aumento di volumetria
Altezza max	7,50
Vincolo	art.142 lett.c) DLgs 42/04
Vincolo art.136 DLgs 42/04	NO
Vincolo	art.44 PTPR
Paesaggio (da PTPR)	Paesaggio Naturale di Continuità
Aree urbanizzate limitrofe da PTPR	NO

Nota: area già edificata antecedentemente il PRG, ospita cabine a impianti Telecom, si prevede una destinazione a servizi privati senza aumento di volume

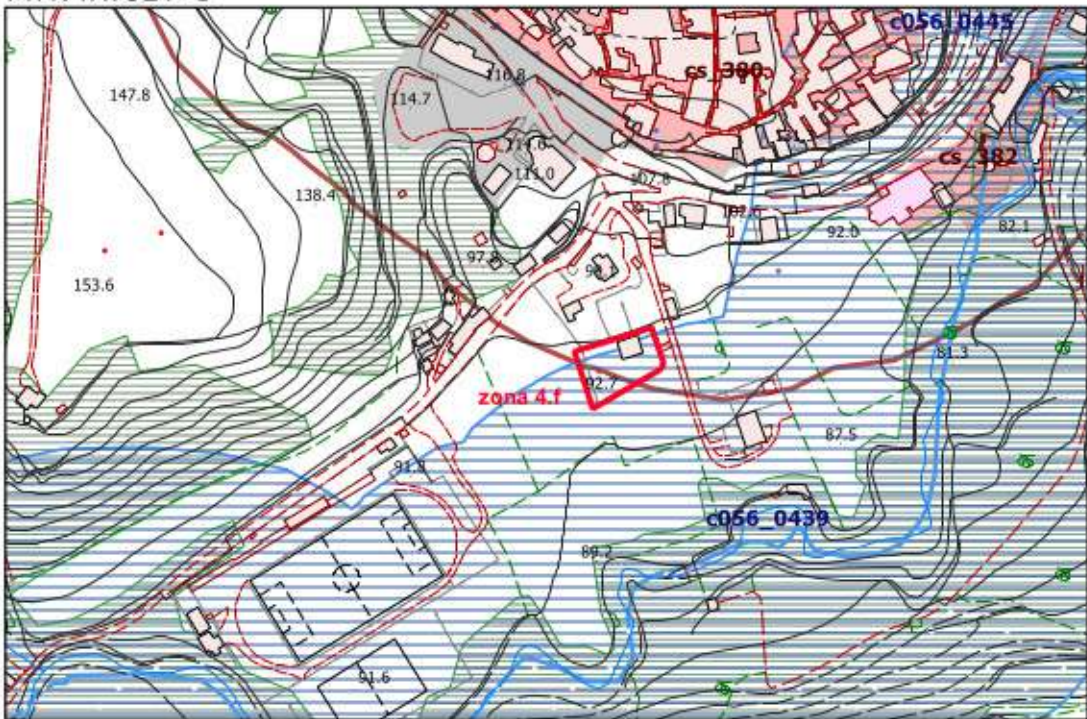
PRG-1982



PTPR TAVOLA - A



PTPR TAVOLA - B

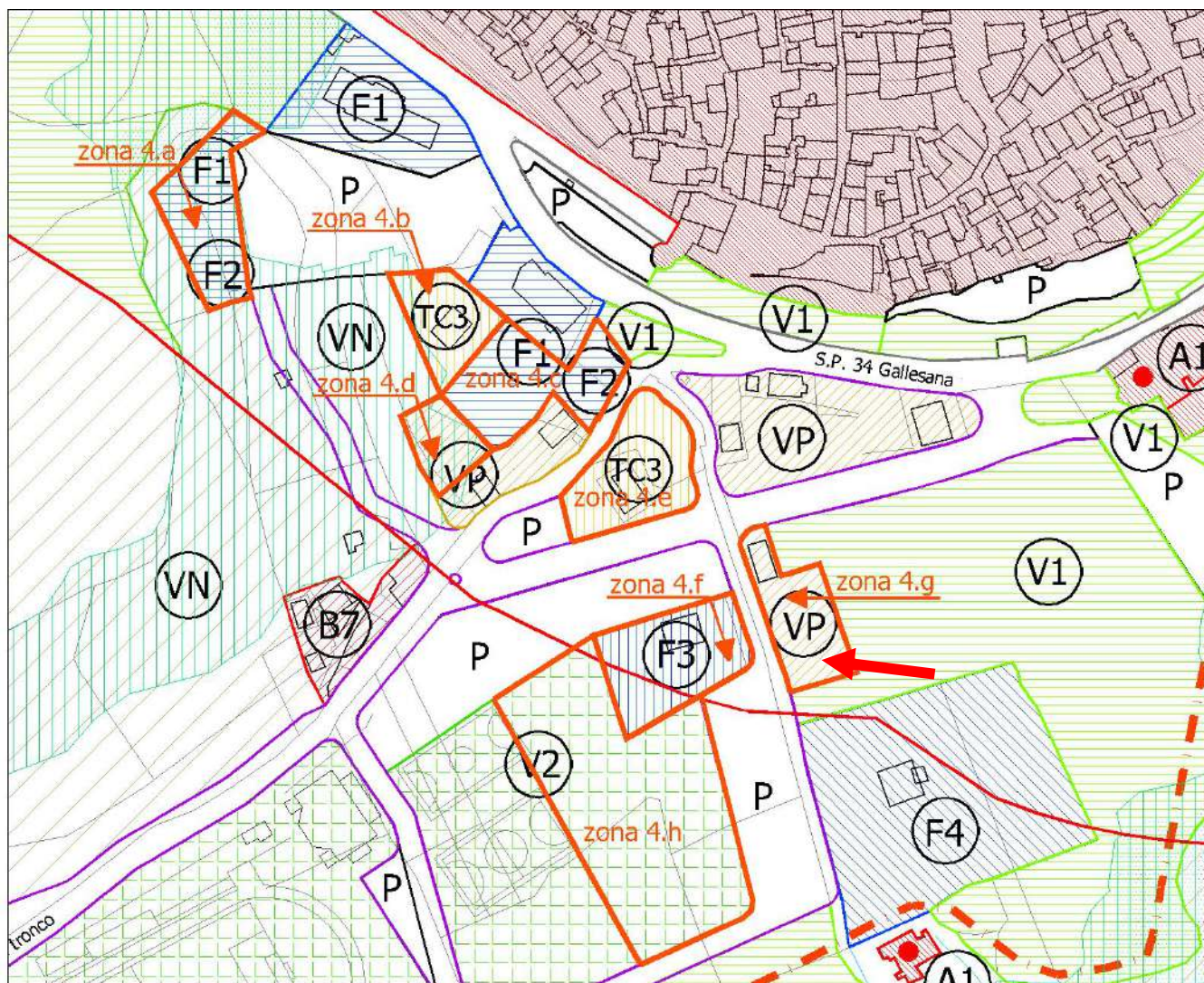


ORTOFOTO

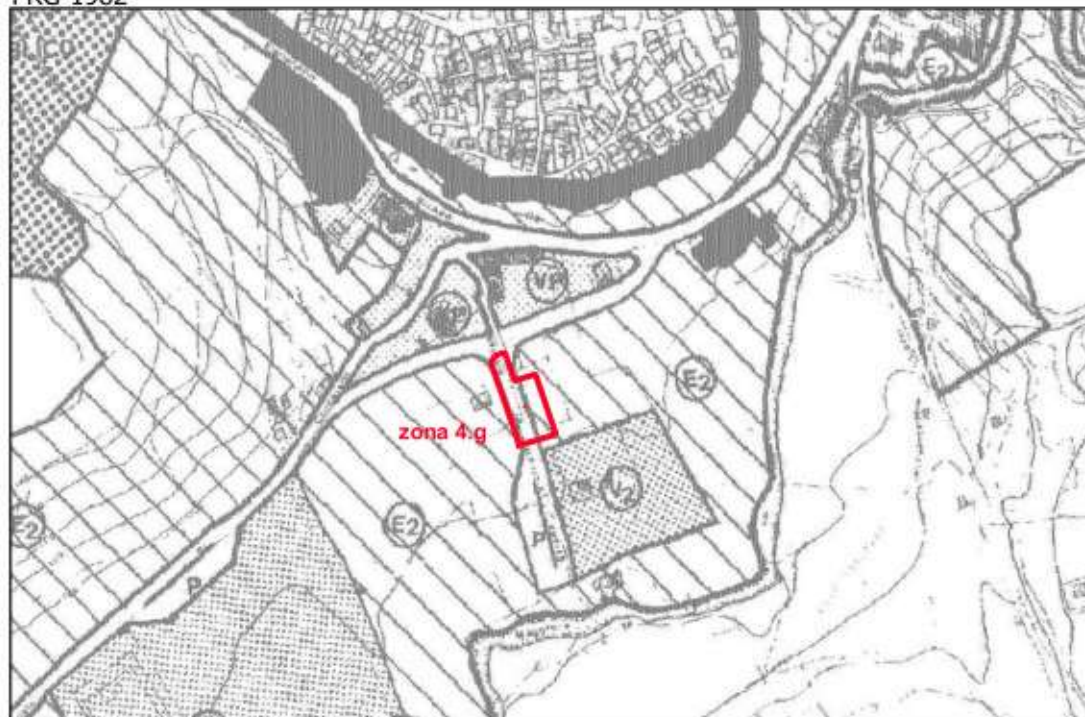




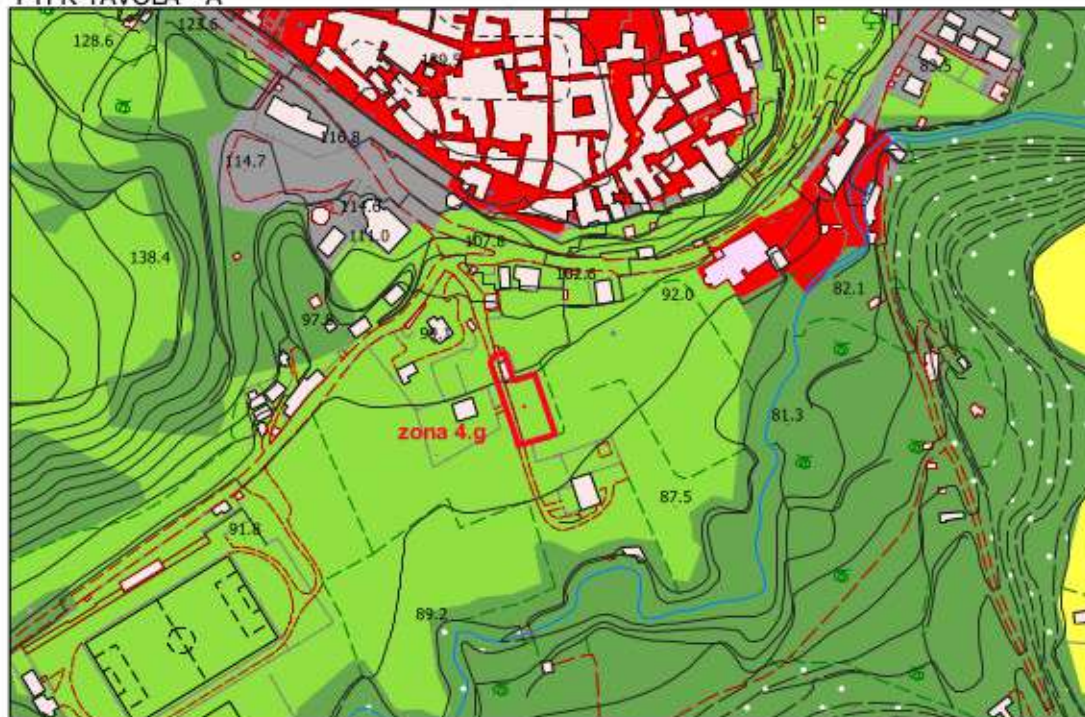
ZONA 4.G



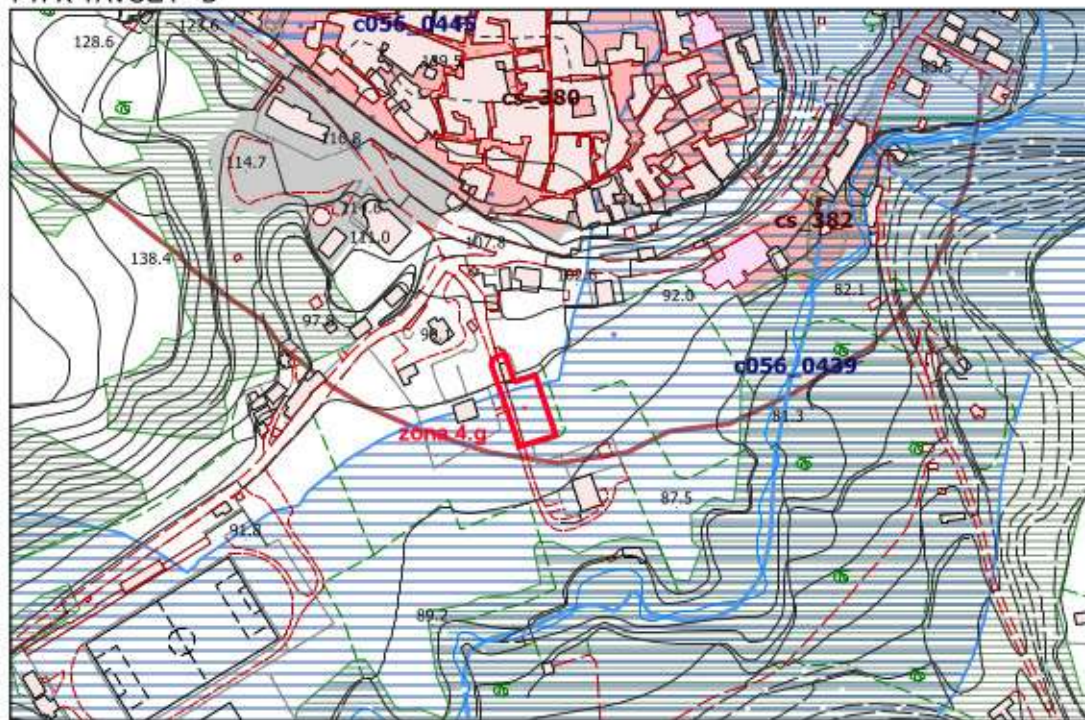
Zona N.4.G	
PRG vigente	E2 - Agricola Vincolata
Previsione di PUCG	VP – Verde Privato
Disciplina NTA PUCG	Art. 34
Indice previsto	-----
Volume max edificabile	-----
Altezza max	-----
Vincolo	art.44 PTPR
Vincolo art.136 DLgs 42/04	NO
Paesaggio (da PTPR)	Paesaggio Naturale di Continuità
Aree urbanizzate limitrofe da PTPR	NO

PRG-1982

PTPR TAVOLA - A



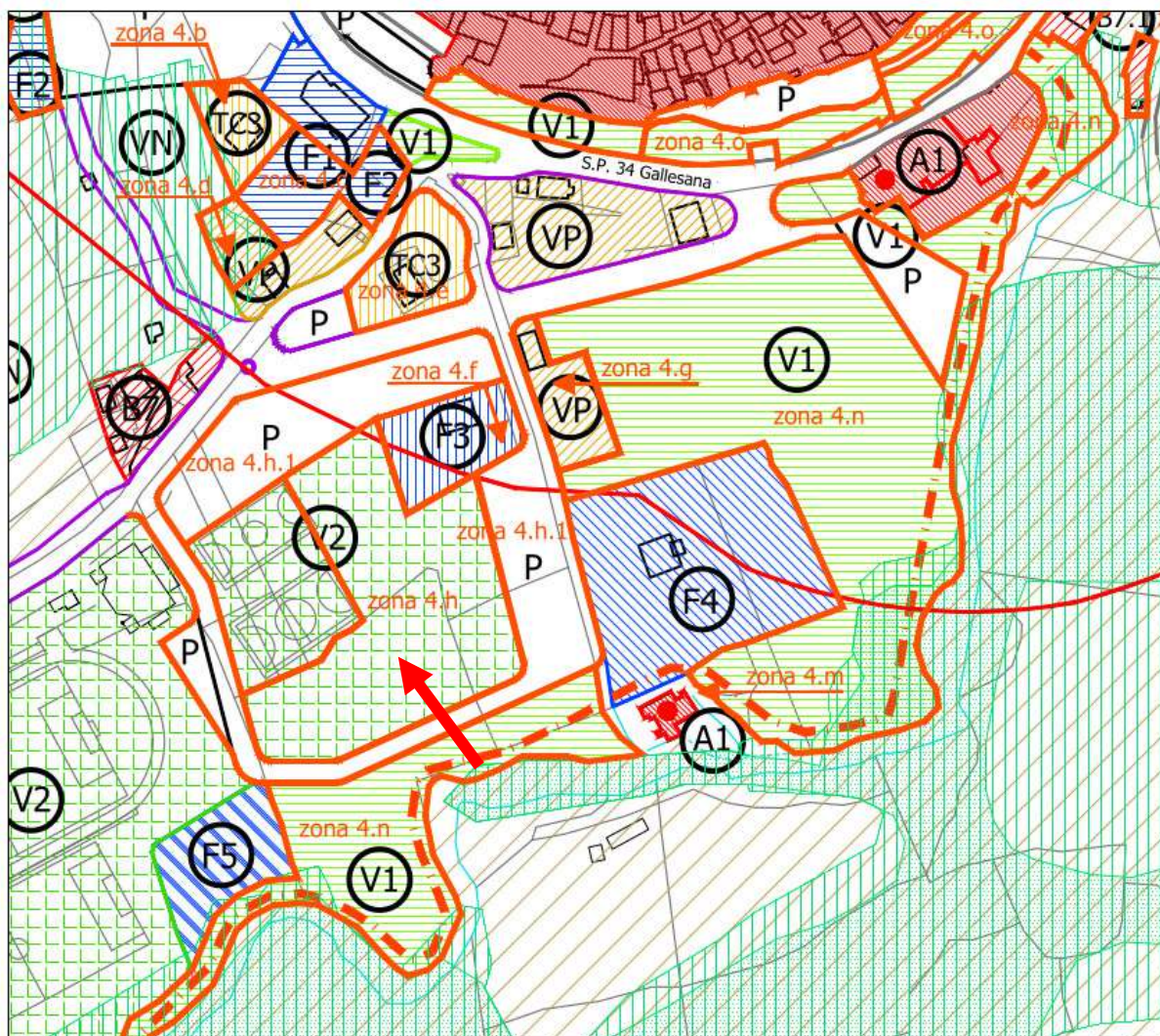
PTPR TAVOLA - B



ORTOFOTO



ZONA 4.H



Si specifica che l'elaborato grafico riporta il perimetro dell'ex art.43 del PTPR adottato che è stato modificato dal PTPR approvato

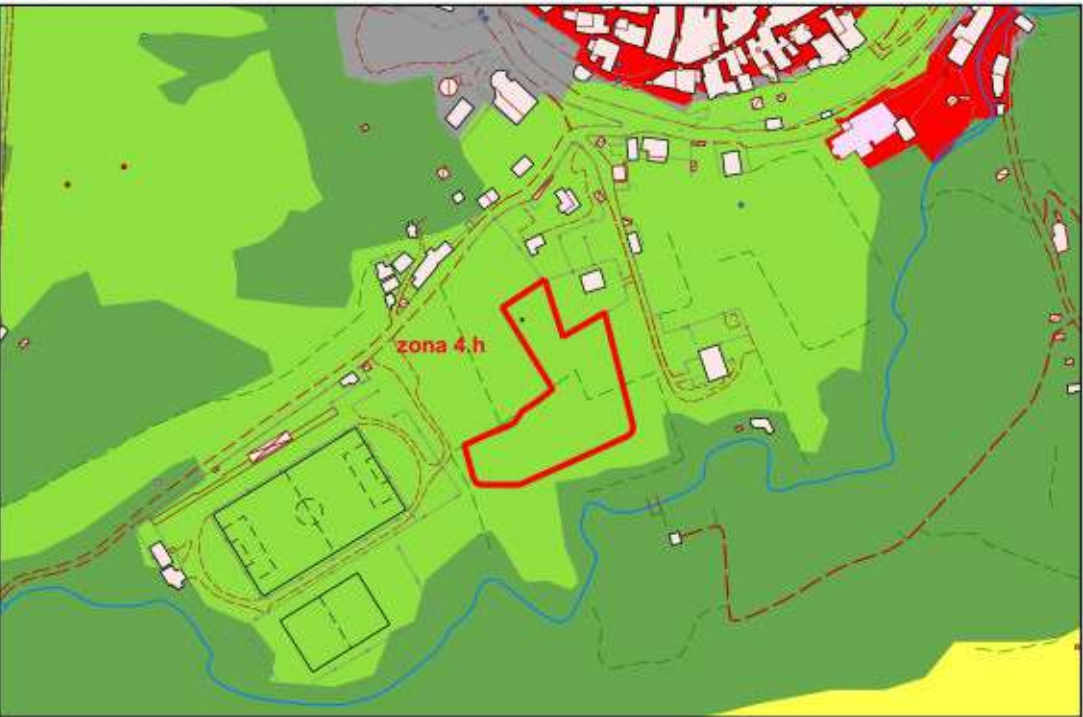
Zona N.4.H	
PRG vigente	E2 - Agricola Vincolata
Previsione di PUCG	V2 - Verde e attrezzature sportive
Disciplina NTA PUCG	Art. 36
Indice previsto	IF 0,20 mc/mq
Volume max edificabile	2.284 mc
Altezza max	3,20 ml o secondo norme Coni
Vincolo	art.142 lett.c) DLgs 42/04
Vincolo art.136 DLgs 42/04	NO
Paesaggio (da PTPR)	Paesaggio Naturale di Continuità
Aree urbanizzate limitrofe da PTPR	NO

L'area è stata individuata dal PUCG come continuità con la zona V2 ad impianti sportivi già prevista dal PRG ed ampliata con variante nel 2011. Tale scelta deriva dalla necessità di accorpare in un'unica zona tutte le funzioni dedicate allo sport e al tempo libero sia per motivi di economicità sia perché lo spazio è dotato di infrastrutture – depurazione, acquedotto – nell'area adiacente sono attualmente presenti 2 campi da calcio e la palestra comunale. L'amministrazione è disponibile ad introdurre una specifica all'art.36 delle NTA per adeguarle alle prescrizioni previste dall'art.24 punti 5.6 e 5.7 del PTPR

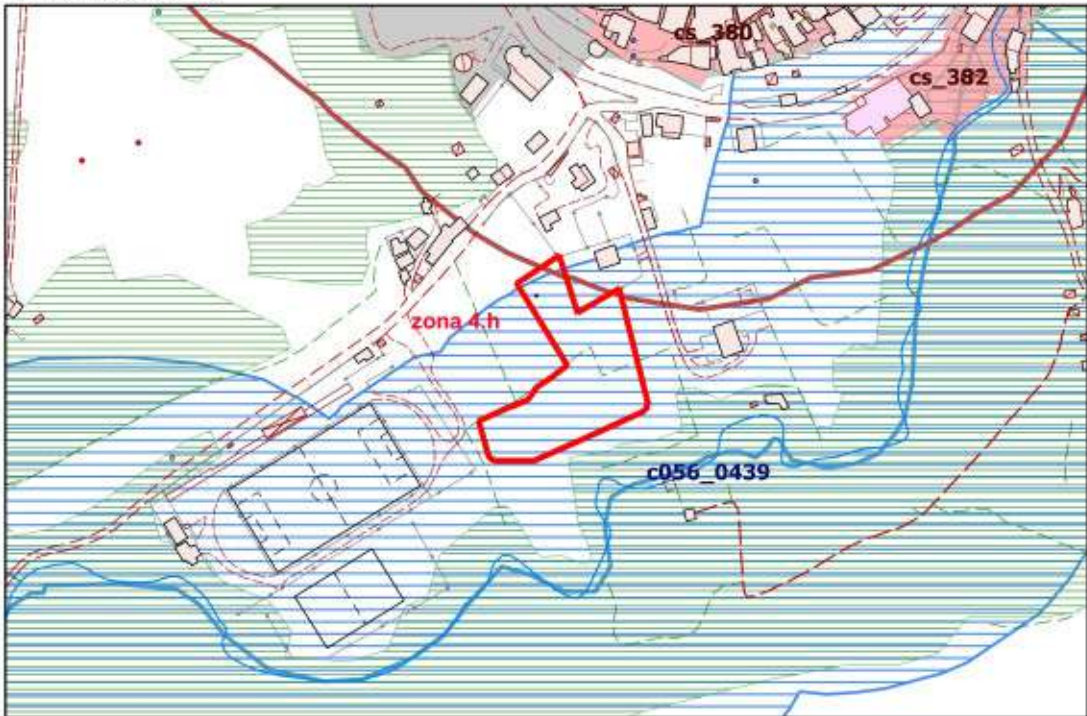
PRG-1982



PTPR TAVOLA - A



PTPR TAVOLA - B

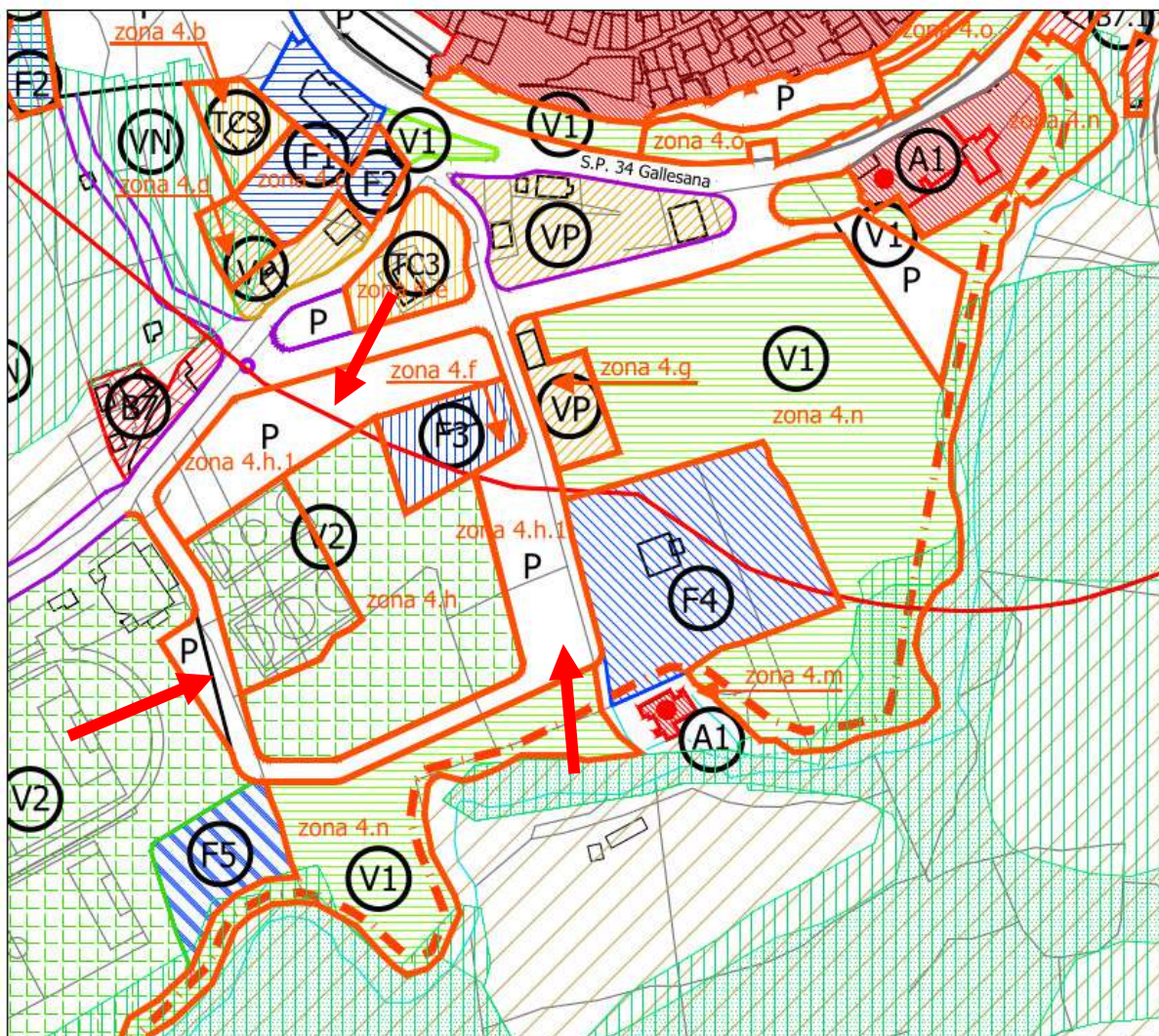


ORTOFOTO





ZONA 4.h.1



Si specifica che l'elaborato grafico riporta il perimetro dell'ex art.43 del PTPR adottato che è stato modificato dal PTPR approvato

Zona N.4.H	
PRG vigente	E2 - Agricola Vincolata – P Parcheggio Viabilità
Previsione di PUCG	P parcheggio - Viabilità
Disciplina NTA PUCG	Art. 44
Indice previsto	-----
Volume max edificabile	-----
Altezza max	-----
Vincolo	art.142 lett.c) DLgs 42/04
Vincolo	art.44 PTPR
Vincolo art.136 DLgs 42/04	NO
Paesaggio (da PTPR)	Paesaggio Naturale di Continuità
Aree urbanizzate limitrofe da PTPR	NO

Zona destinata ad infrastrutture (viabilità e parcheggi) a servizio della zona sportiva (V2) e del parco pubblico (V1). Parte dell'area a parcheggio era già prevista nel PRG e un tratto della viabilità e parcheggio è attualmente esistente a servizio dello stadio Dino Nelli, della palestra comunale e dell'impianto di fitodepurazione.

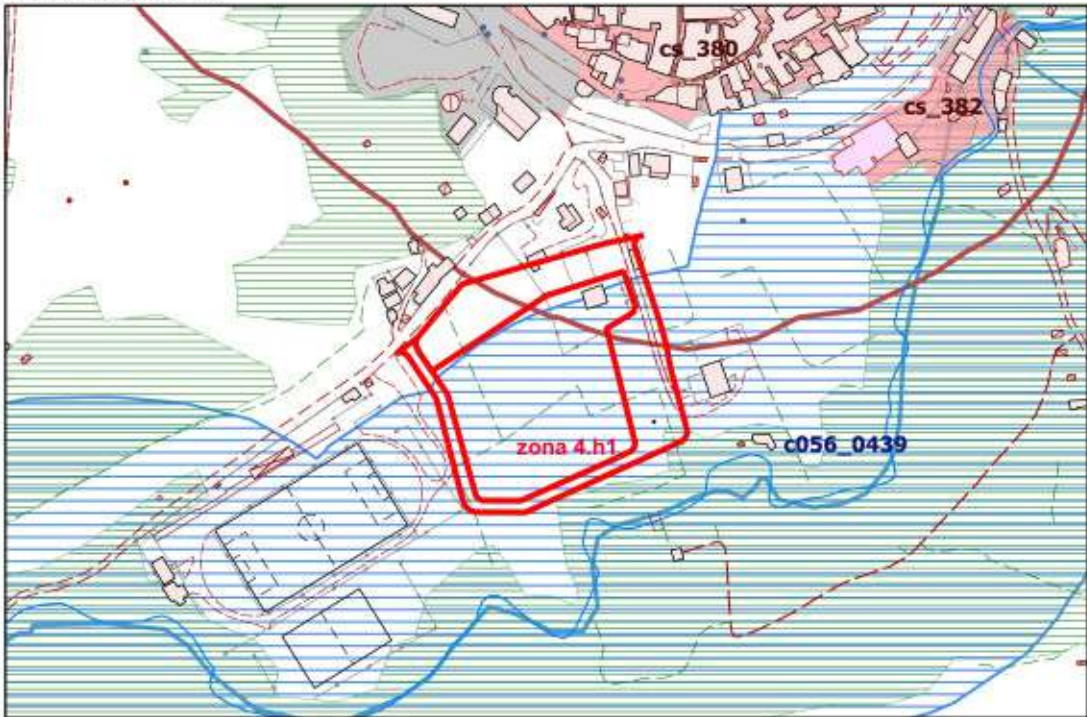
PRG-1982



PTPR TAVOLA - A



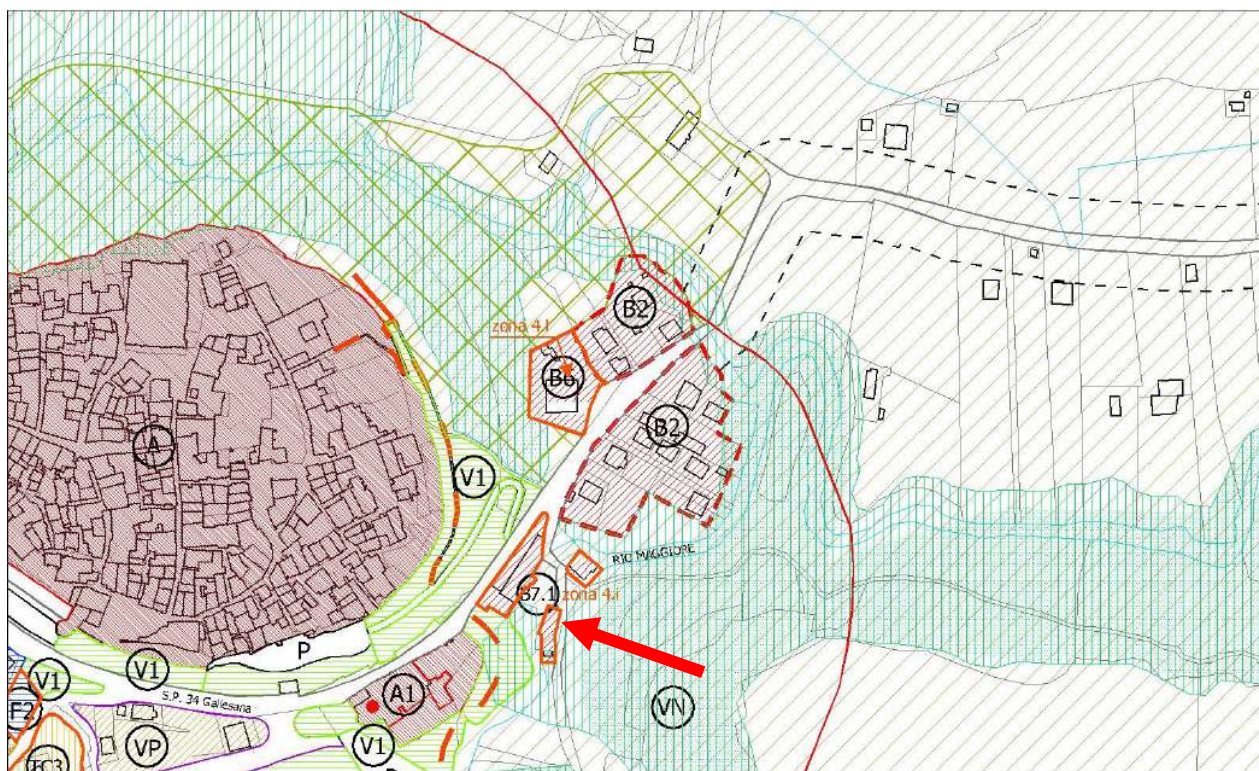
PTPR TAVOLA - B



ORTOFOTO



ZONA 4.i

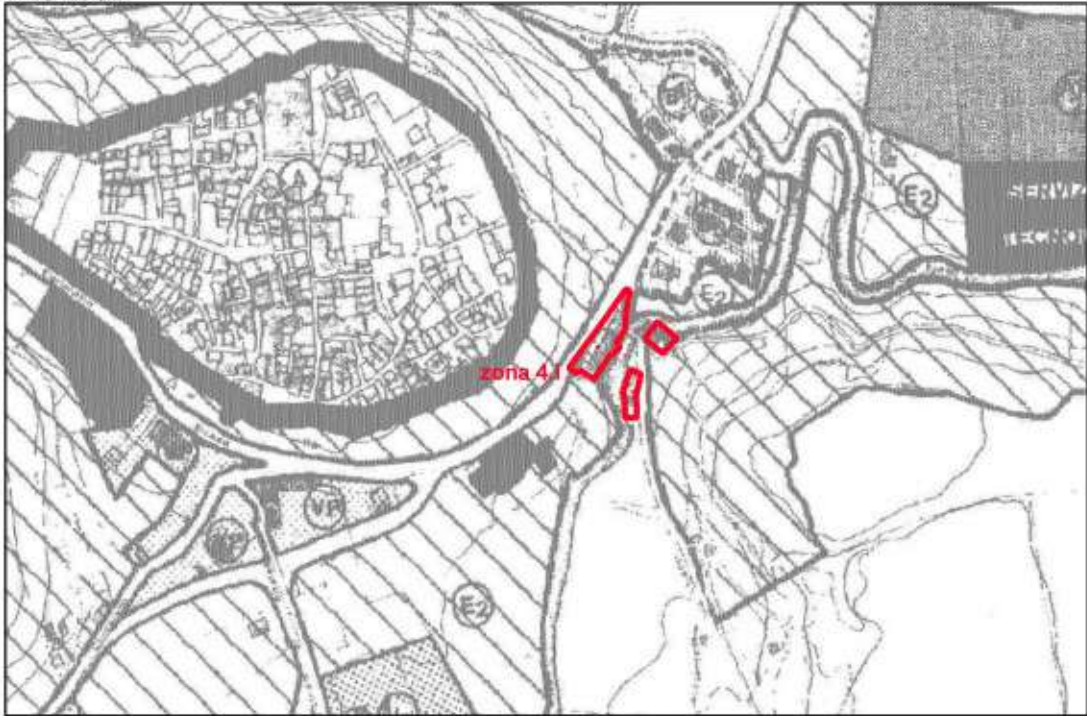


Si specifica che l'elaborato grafico riporta il perimetro dell'ex art.43 del PTPR adottato che è stato modificato dal PTPR approvato

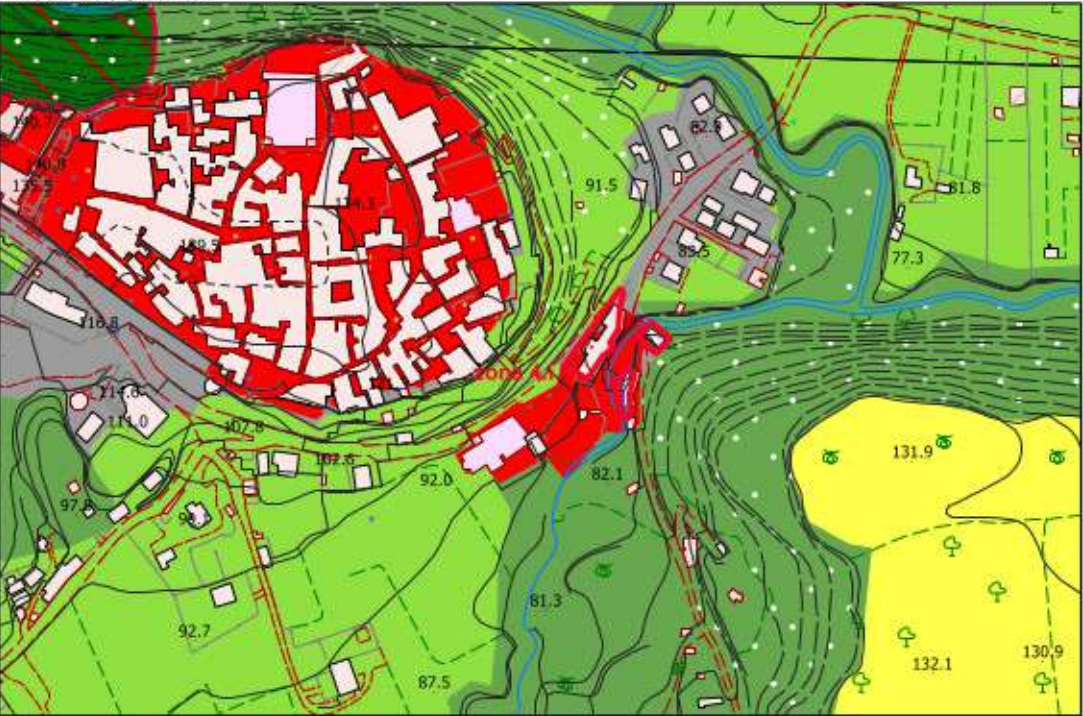
Zona N.4.i	
PRG vigente	E1 – Agricola Normale - E2 - Agricola Vincolata
Previsione di PUCG	B7.1 Completamento
Disciplina NTA PUCG	Art.27
Indice previsto	-----
Volume max edificabile	esistente
Altezza max	esistente
Vincolo	art.142 lett.c) DLgs 42/04
Vincolo	art.44 PTPR
Vincolo art.136 DLgs 42/04	NO
Paesaggio (da PTPR)	Paesaggio Insediamenti Urbani Paesaggio Naturale di Continuità Paesaggio dei Centri e Nuclei Storici
Aree urbanizzate limitrofe da PTPR	SI

Gruppo di edifici realizzati antecedentemente il 1967 a destinazione mista residenziale-agricola-magazzini-produzione (mulino). La variante tende a consentire un recupero degli stessi a fini residenziali/commerciali/turistici.,

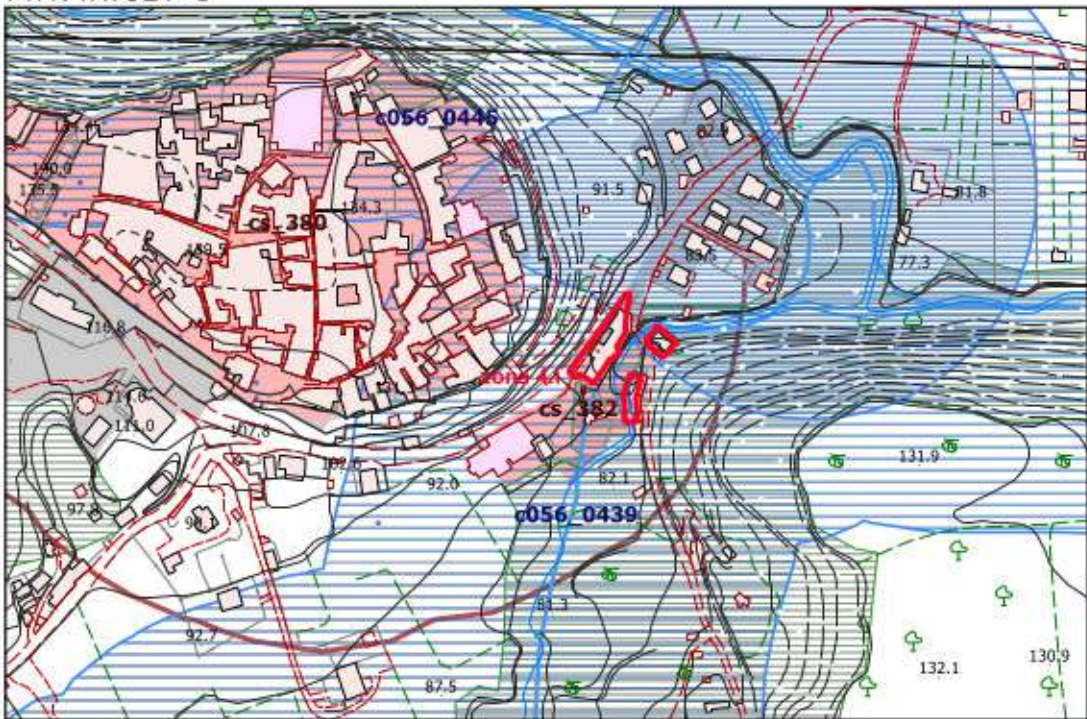
PRG-1982



PTPR TAVOLA - A



PTPR TAVOLA - B



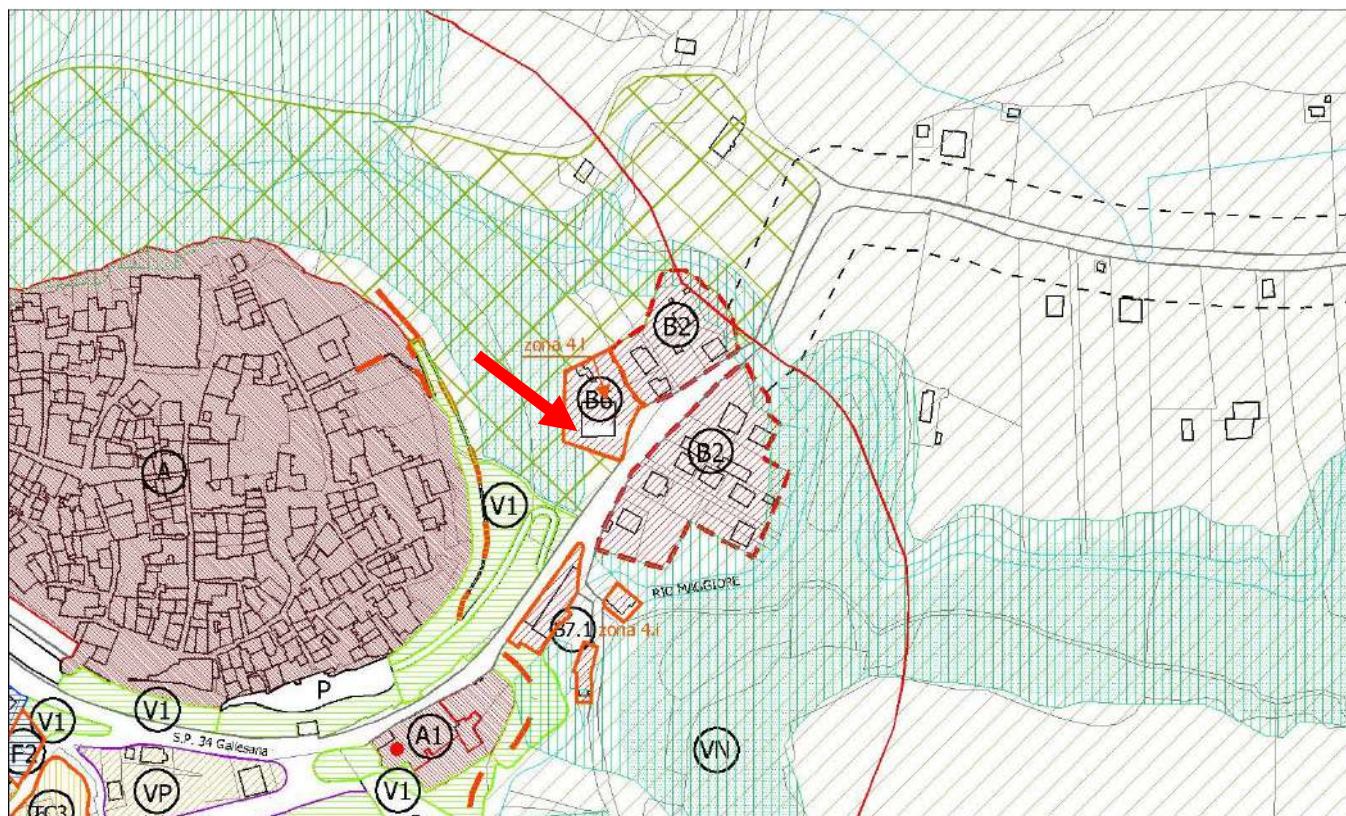
ORTOFOTO







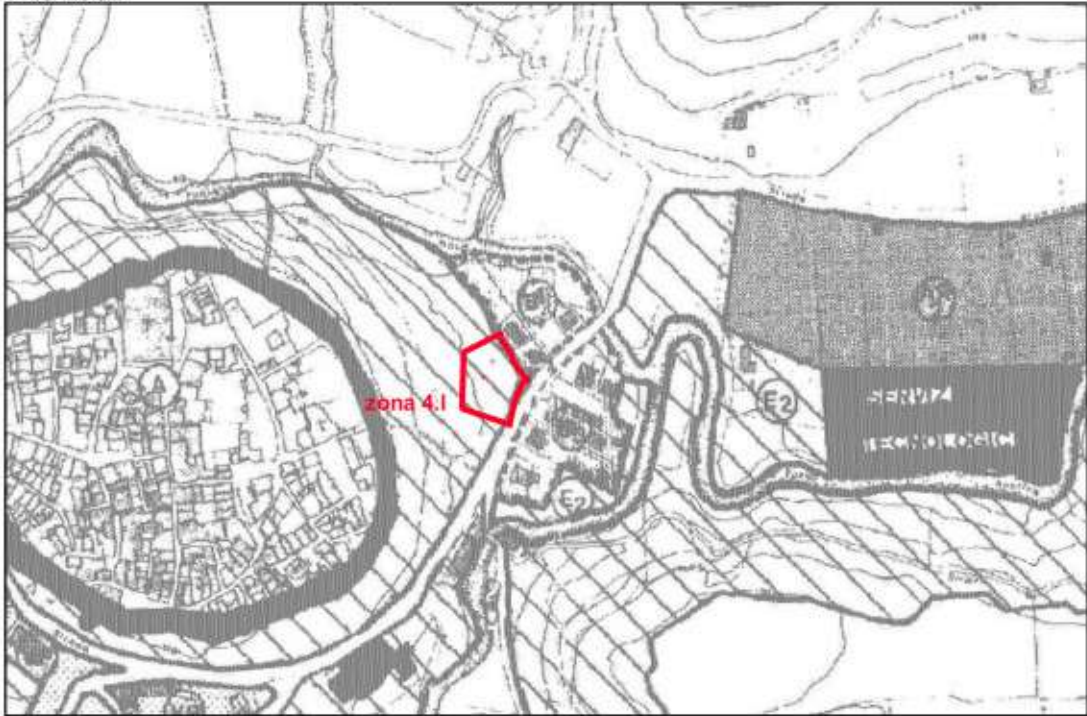
ZONA 4.L



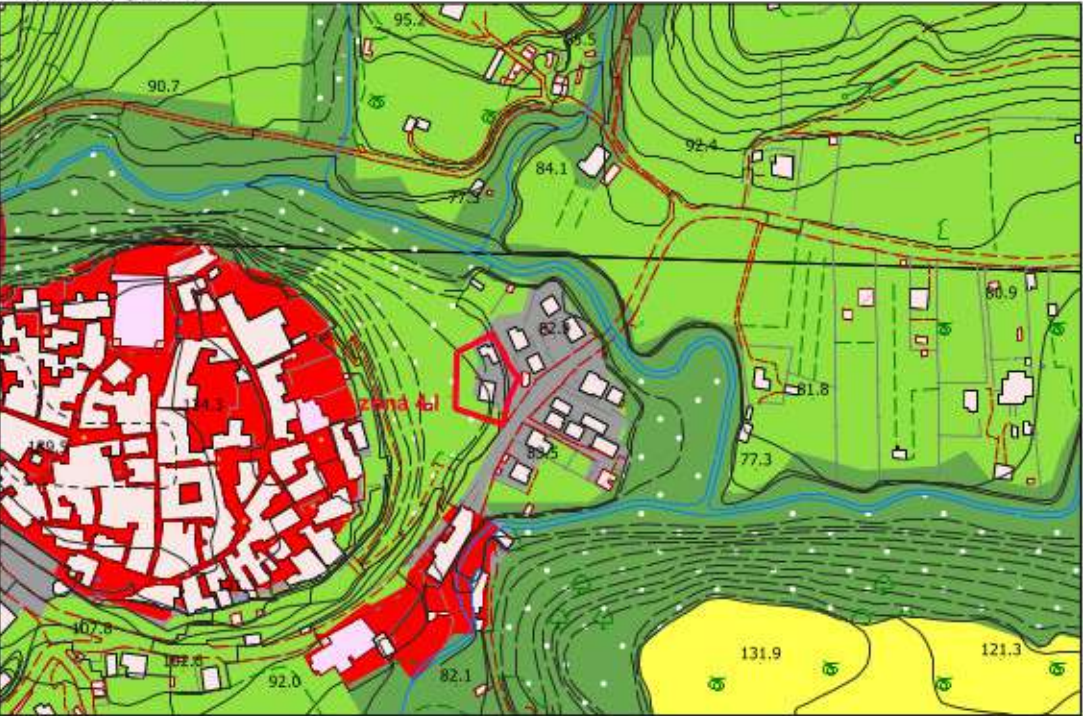
Si specifica che l'elaborato grafico riporta il perimetro dell'ex art.43 del PTPR adottato che è stato modificato dal PTPR approvato

Zona N.4.L	
PRG vigente	E2 - Agricola Vincolata
Previsione di PUCG	B6 Completamento
Disciplina NTA PUCG	Art.27
Indice previsto	IF 0,50 mc/mq
Volume max edificabile	853 mc
Altezza max	7,50 ml
Vincolo	art.142 lett.c) DLgs 42/04
Vincolo	art.44 PTPR
Vincolo art.136 DLgs 42/04	NO
Paesaggio (da PTPR)	Paesaggio Insediamenti Urbani Paesaggio Naturale di Continuità
Aree urbanizzate limitrofe da PTPR	SI

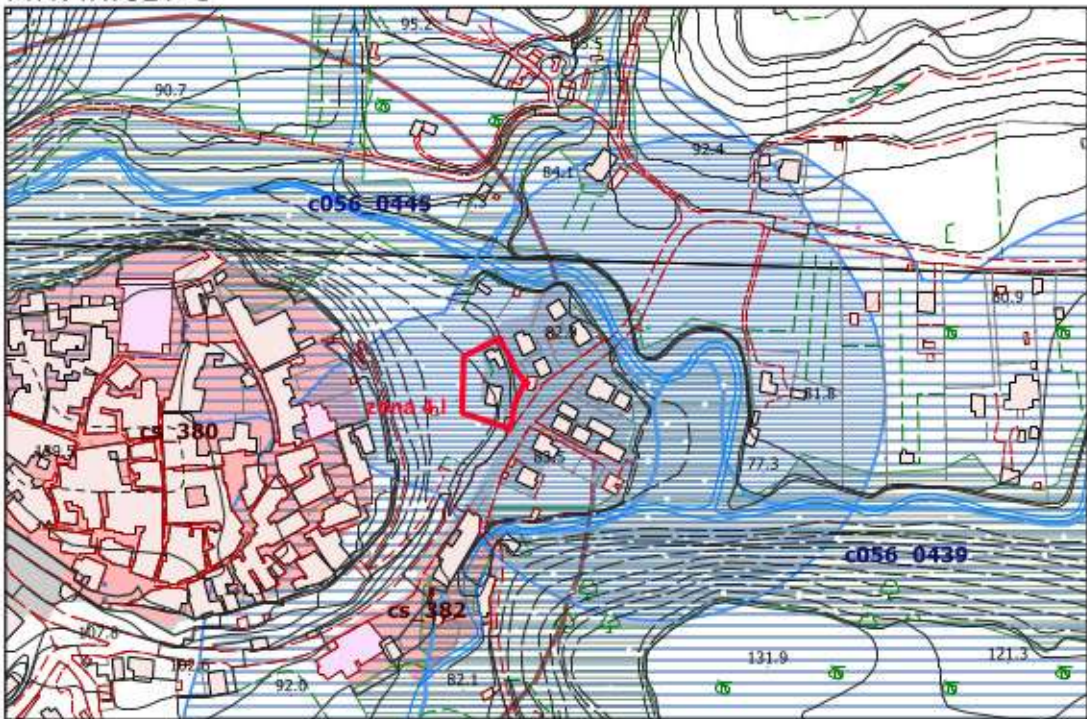
PRG-1982



PTPR TAVOLA - A



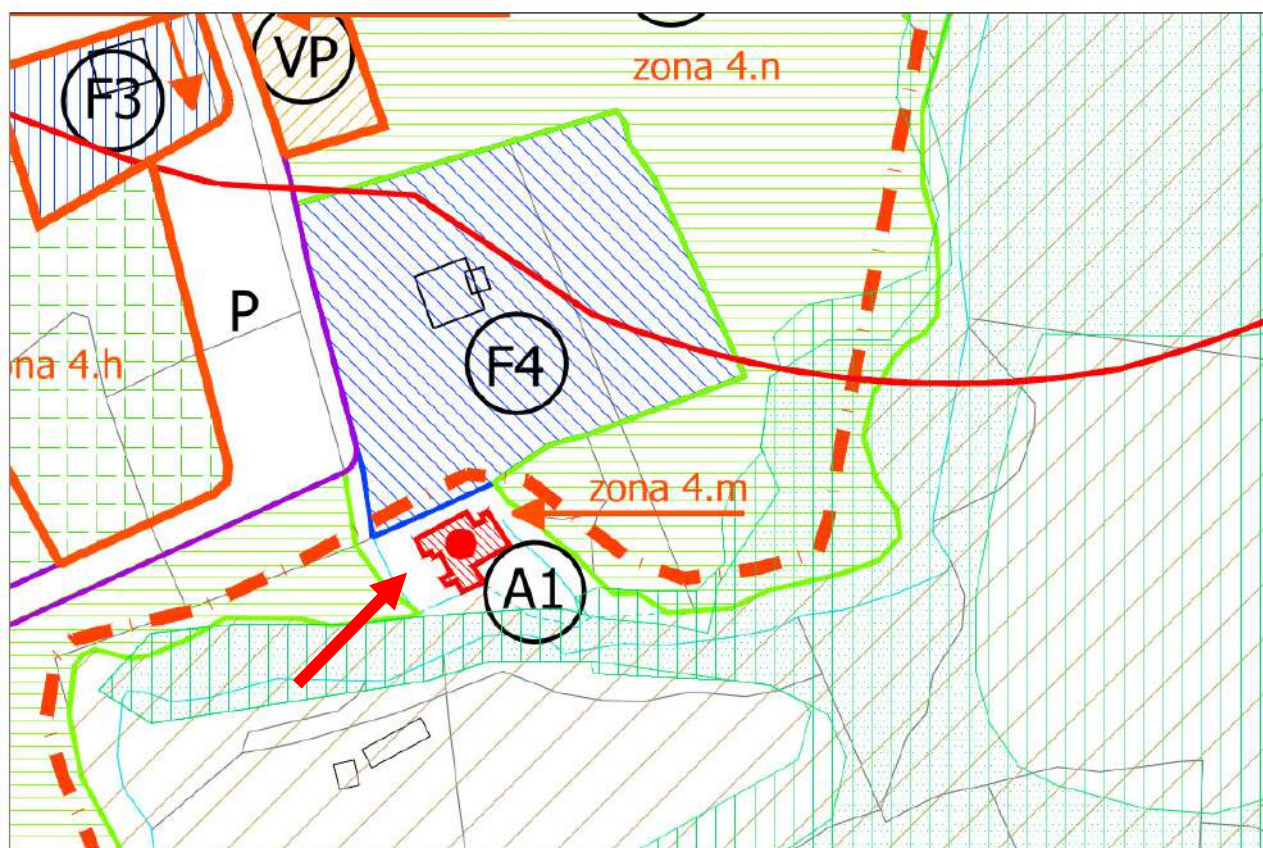
PTPR TAVOLA - B



ORTOFOTO



ZONA 4.M



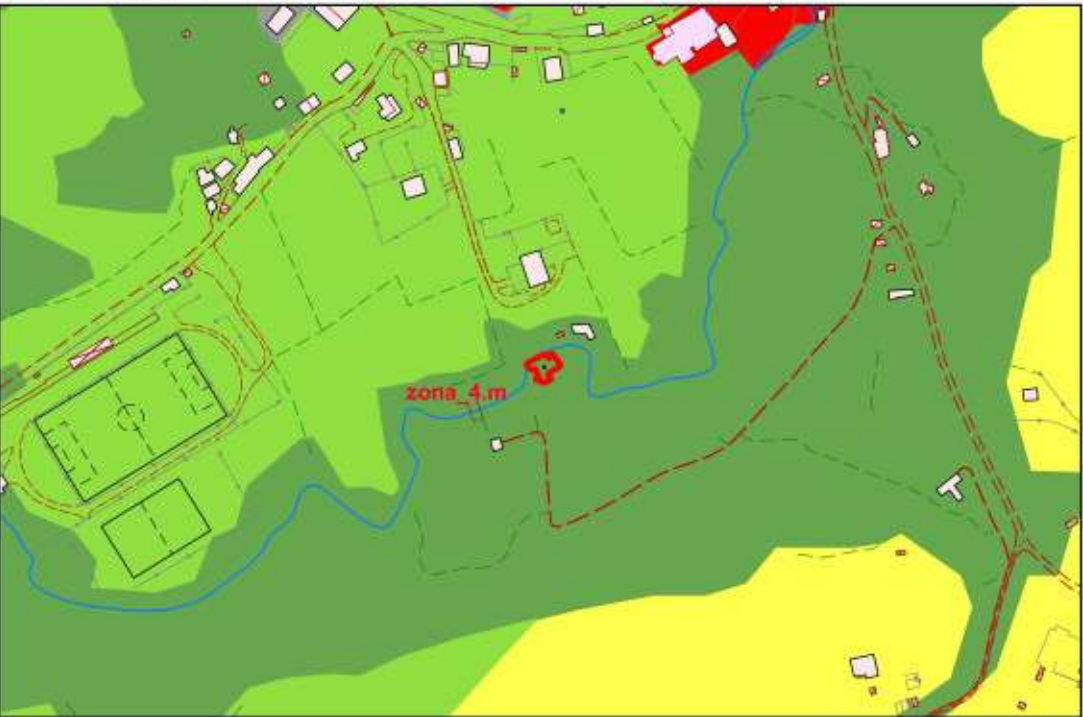
Zona N.4.M	
PRG vigente	E2 - Agricola Vincolata
Previsione di PUCG	A1 Nuclei ed edifici storici
Disciplina NTA PUCG	Art.26
Indice previsto	-----
Volume max edificabile	conservazione dei volumi
Altezza max	-----
Vincolo	art.142 lett.c) DLgs 42/04
Vincolo art.136 DLgs 42/04	NO
Paesaggio (da PTPR)	Paesaggio Naturale
Aree urbanizzate limitrofe da PTPR	NO

Antico mulino. Si vuole consentire il recupero della struttura e destinarla a funzioni diverse da quelle agricole – ormai abbandonate.

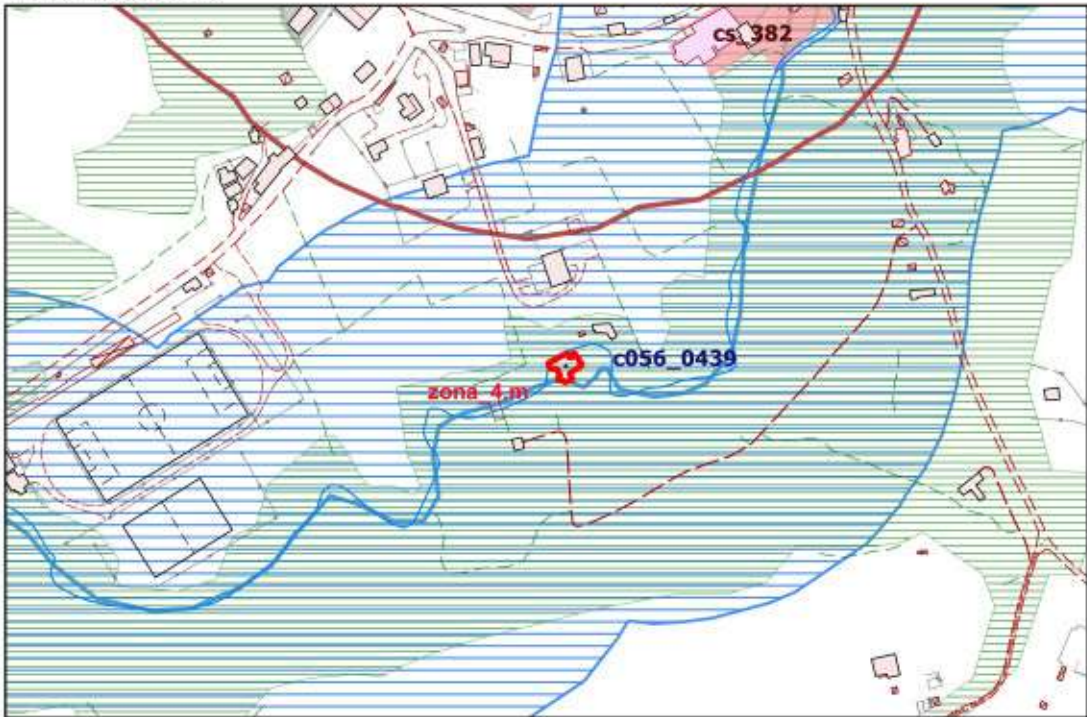
PRG-1982



PTPR TAVOLA - A



PTPR TAVOLA - B

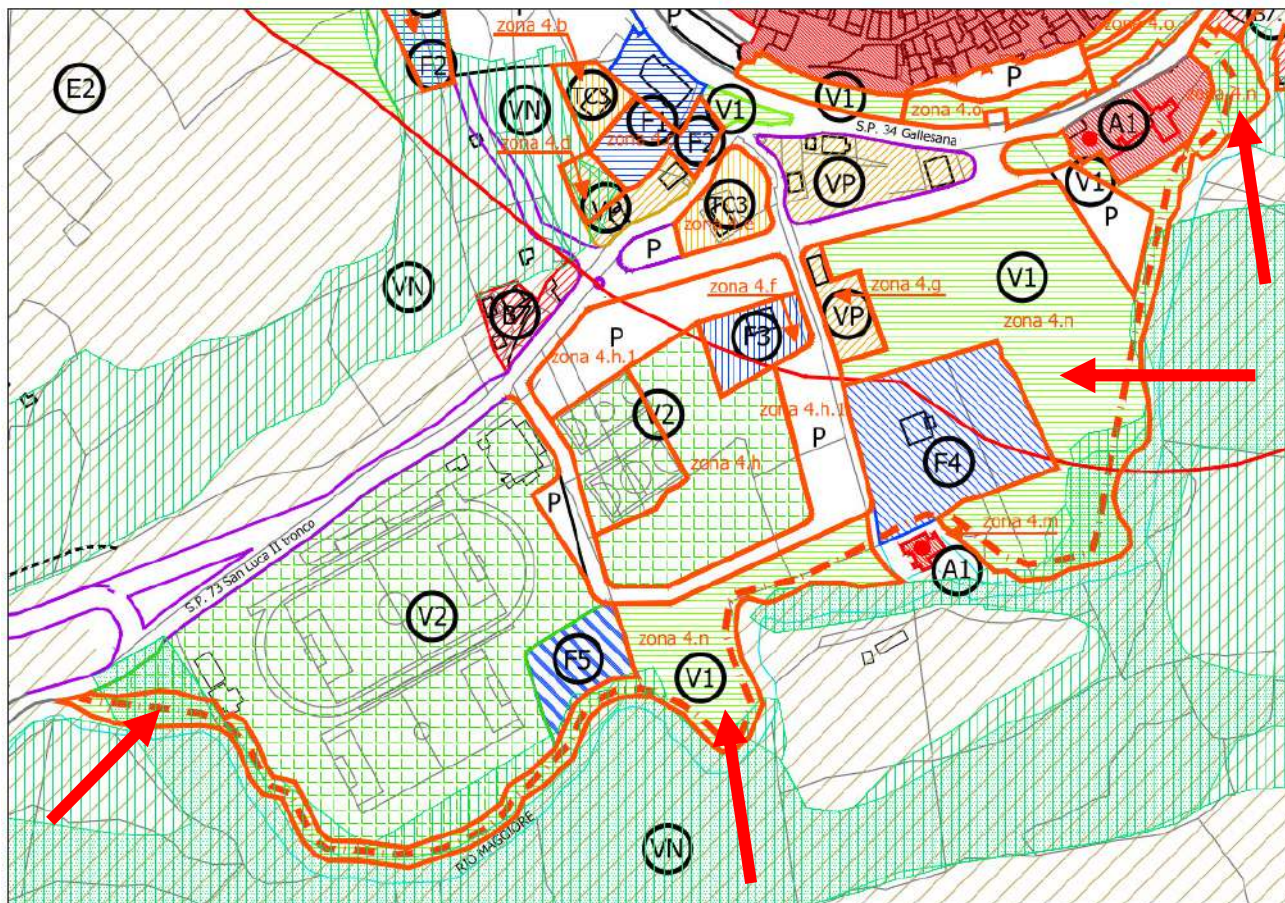


ORTOFOTO





ZONA 4.N



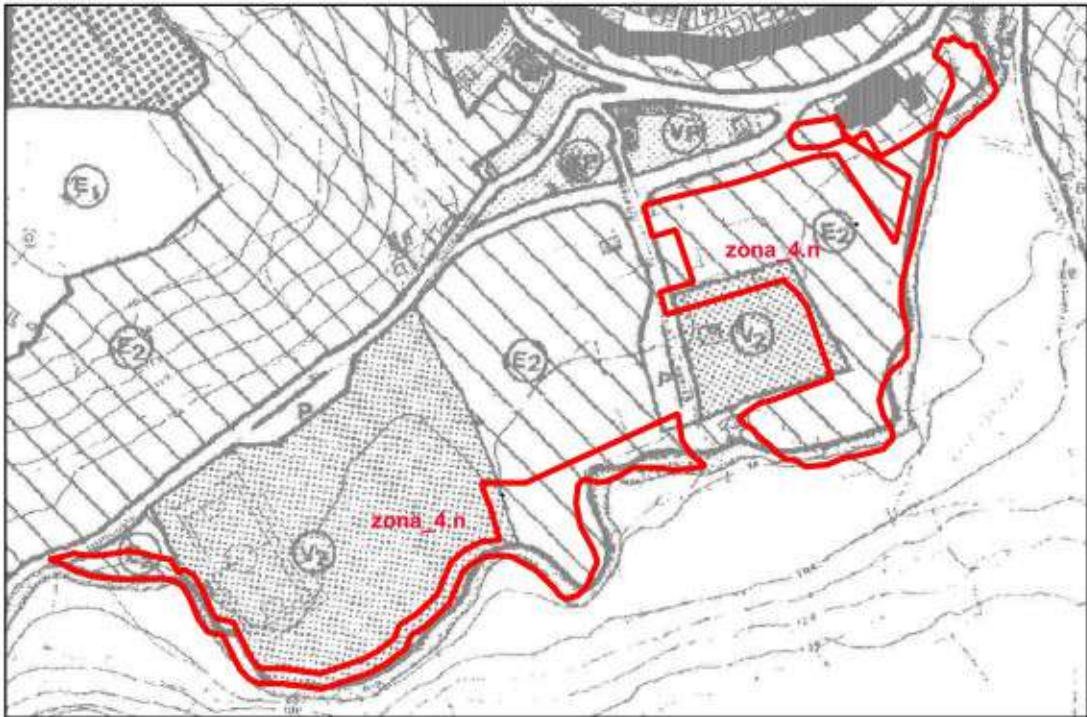
Si specifica che l'elaborato grafico riporta il perimetro dell'ex art.43 del PTPR adottato che è stato modificato dal PTPR approvato

Zona N.4.N	
PRG vigente	E2 - Agricola Vincolata
Previsione di PUCG	V1 Parco pubblico
Disciplina NTA PUCG	Art.35
Indice previsto	0,20 mc/mq
Volume max edificabile	
Altezza max	3,20 ml
Vincolo	art.142 lett.c) DLgs 42/04
Vincolo art.136 DLgs 42/04	NO
Paesaggio (da PTPR)	Paesaggio Naturale di Continuità
Aree urbanizzate limitrofe da PTPR	NO

Intenzione del Piano è quella di creare una fascia verde di rispetto tra l'area urbanizzata e il corso del Rio Maggiore con un percorso pedonale che colleghi la Basilica di San Famiano a nord-est con l'area dei servizi sportivi a sud ovest

L'amministrazione ritiene fondamentale la trasformazione di tale aree per destinarla ad uso pubblico pertanto è possibile inserire delle integrazioni, all'interno dell'art.35 delle NTA, che ne limitino l'edificazione

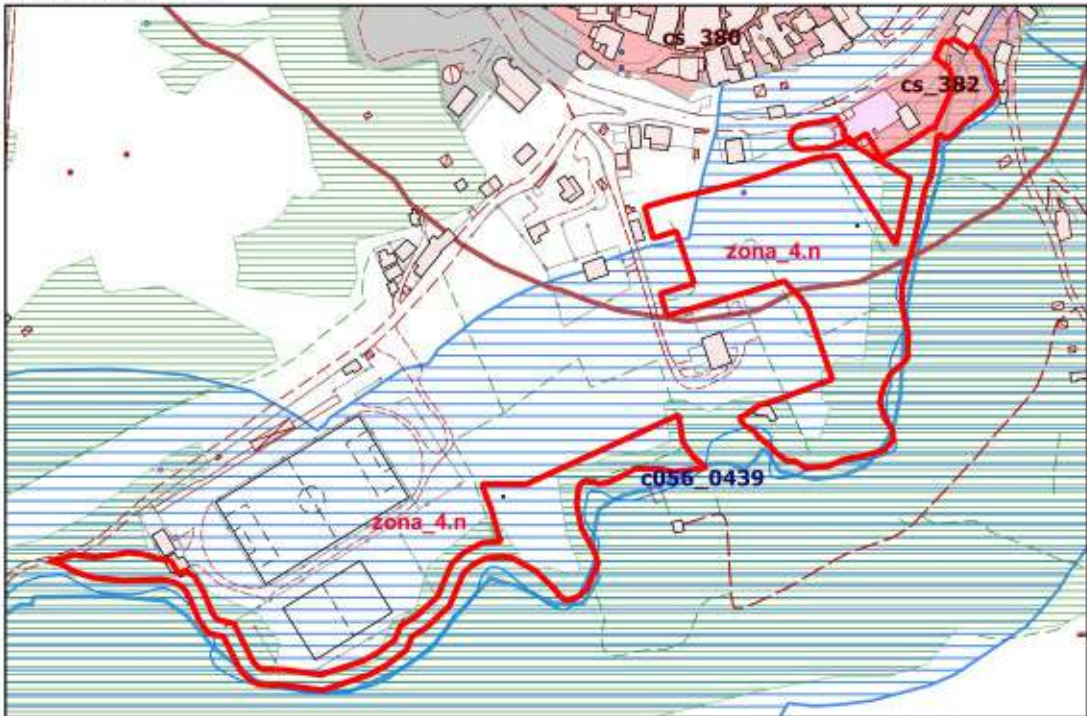
PRG-1982



PTPR TAVOLA - A



PTPR TAVOLA - B



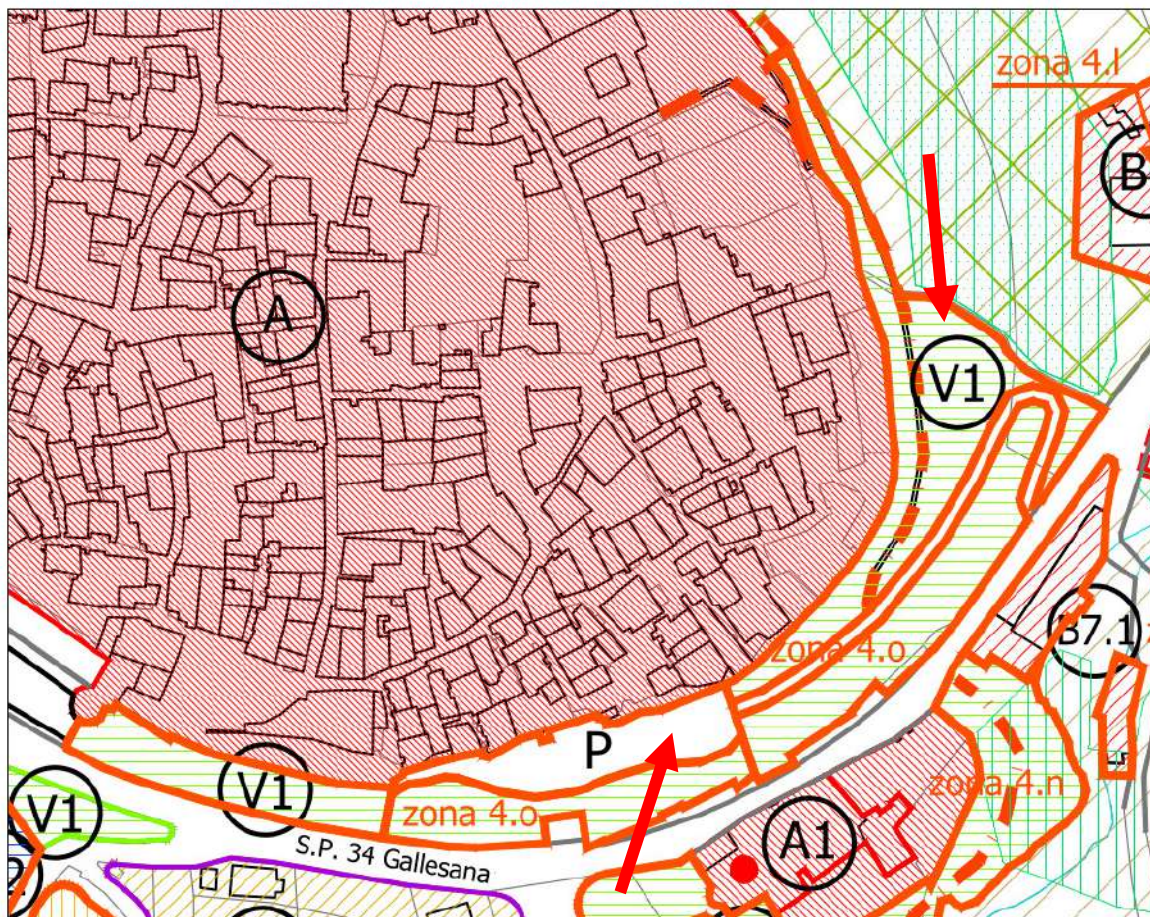
ORTOFOTO





PARCO PUBBLICO

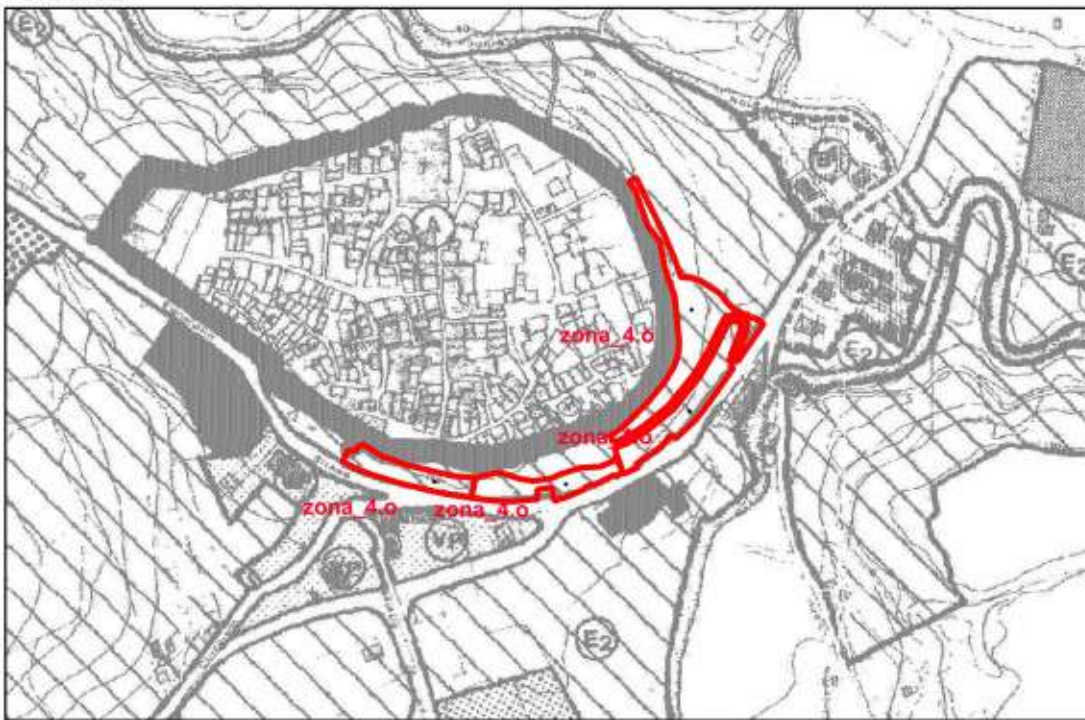
ZONA 4.0



Zona N.4.O	
PRG vigente	E2 - Agricola Vincolata
Previsione di PUCG	V1 Parco pubblico – P Parcheggio
Disciplina NTA PUCG	Art.35 – Art. 44
Indice previsto	0,20 mc/mq
Volume max edificabile	-----
Altezza max	3,20 ml
Vincolo	art.142 lett.c) DLgs 42/04
Vincolo	Art. 44 PTPR
Vincolo art.136 DLgs 42/04	NO
Paesaggio (da PTPR)	Paesaggio Naturale di Continuità
Aree urbanizzate limitrofe da PTPR	SI

Intorno al Centro Storico esiste un fascia verde di rispetto destinata a verde pubblico e un percorso di accesso in parte carrabile. L'area è di proprietà comunale non è necessario edificare strutture pertanto è possibile inserire delle integrazioni, all'interno dell'art.35 delle NTA, che ne limitino l'edificazione

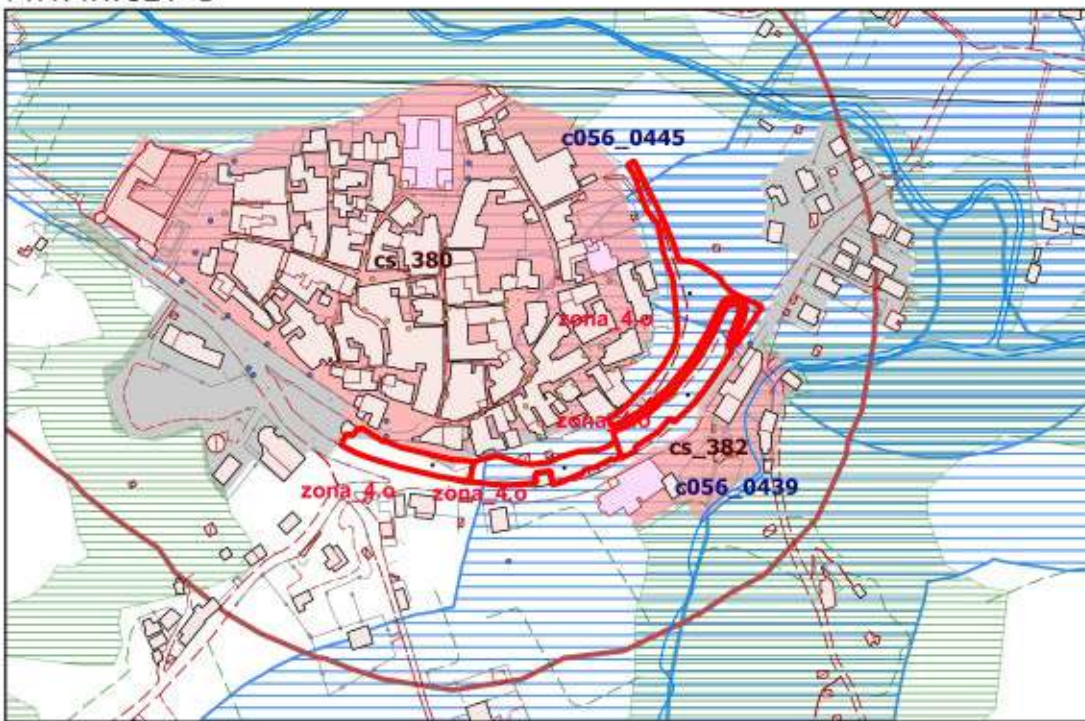
PRG-1982



PTPR TAVOLA - A



PTPR TAVOLA - B



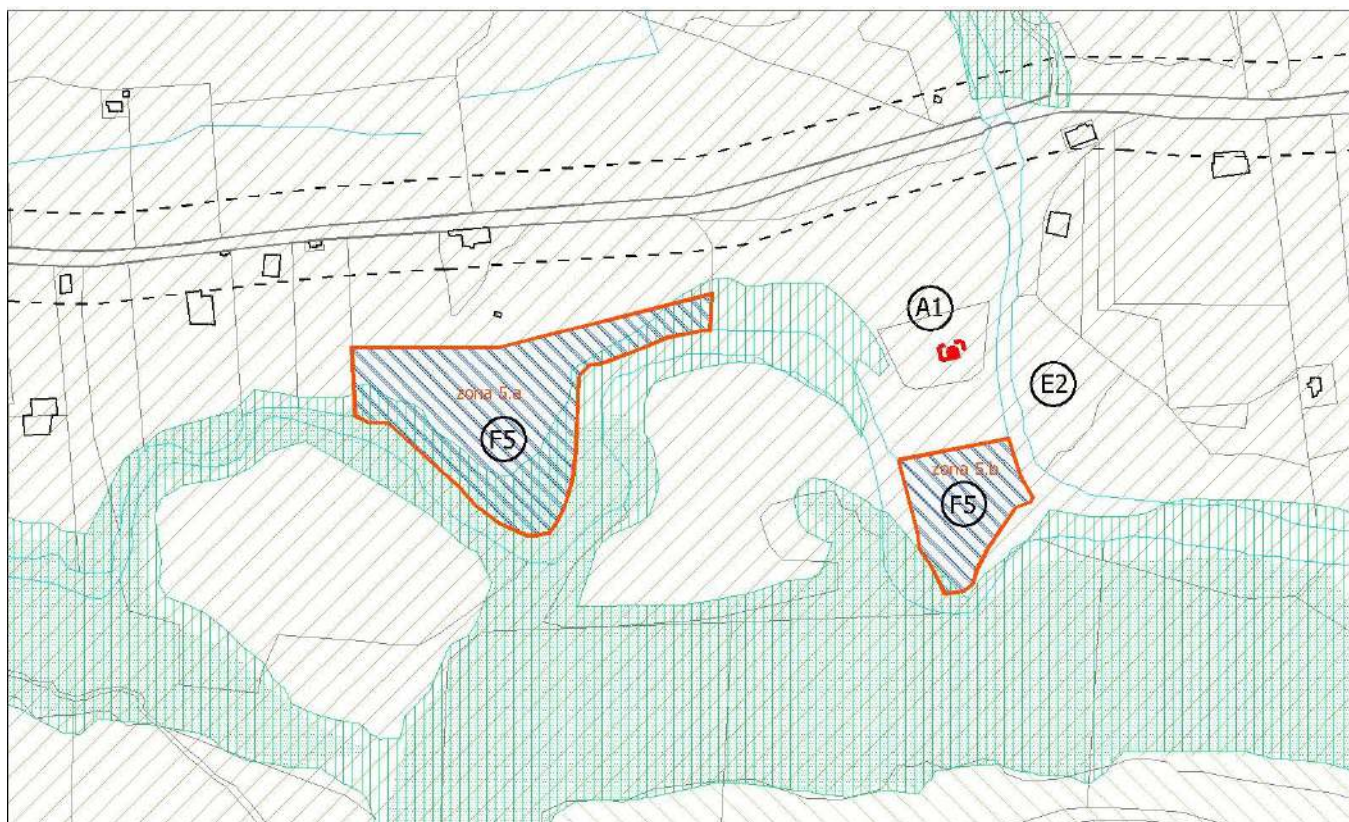
ORTOFOTO







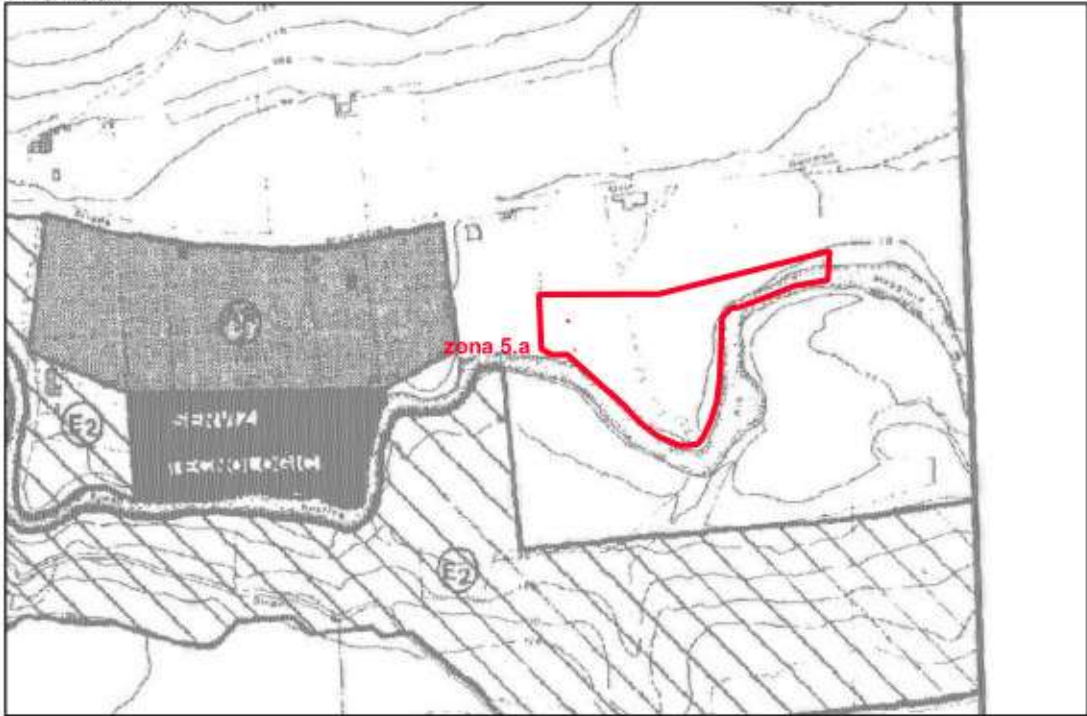
ZONA 5.A – 5.B



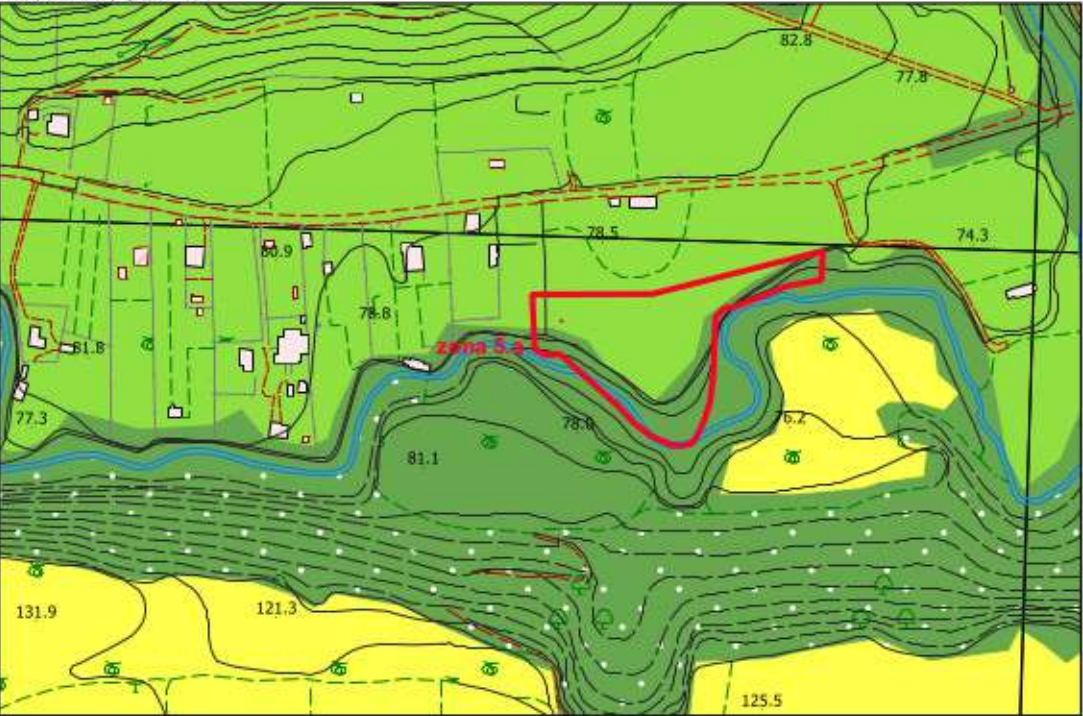
Zona N.5	
PRG vigente	E1 - Agricola Normale
Previsione di PUCG	F5 Aree per impianti tecnologici
Disciplina NTA PUCG	Art.33
Indice previsto	-----
Volume max edificabile	-----
Altezza max	-----
Vincolo art.136 DLgs 42/04	NO
Vincolo	art.142 lett.c) DLgs 42/04
Paesaggio (da PTPR)	Paesaggio Naturale di Continuità Paesaggio Naturale
Aree urbanizzate limitrofe da PTPR	NO

Nota: aree destinate ad impianti di fitodepurazione comunali

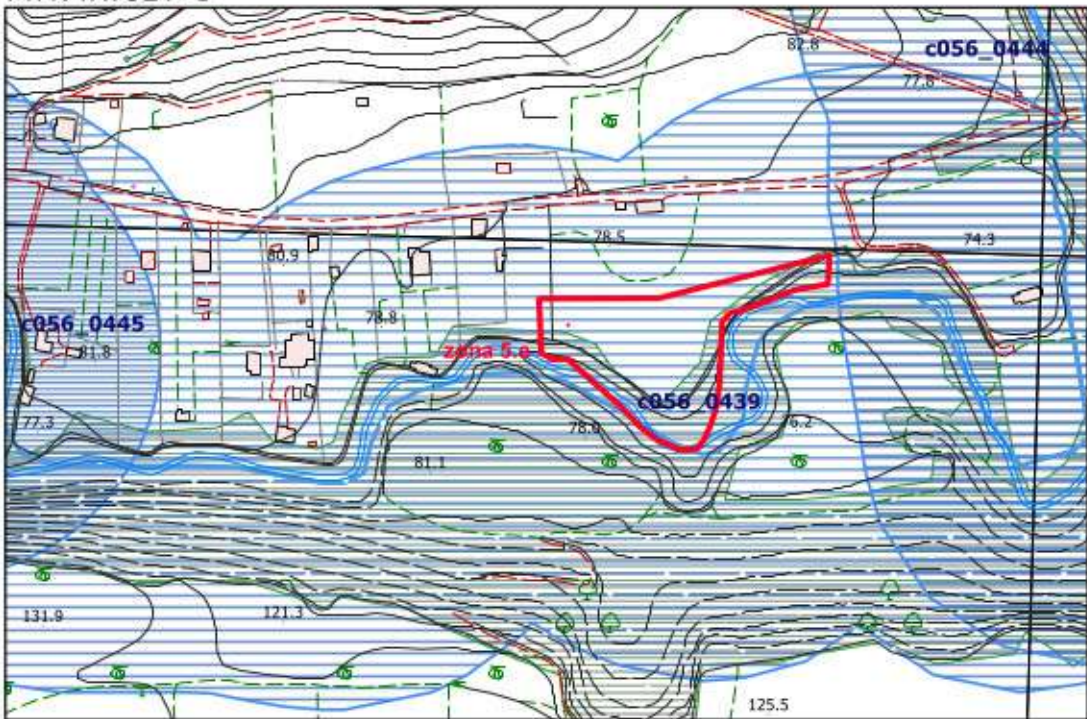
PRG-1982



PTPR TAVOLA - A



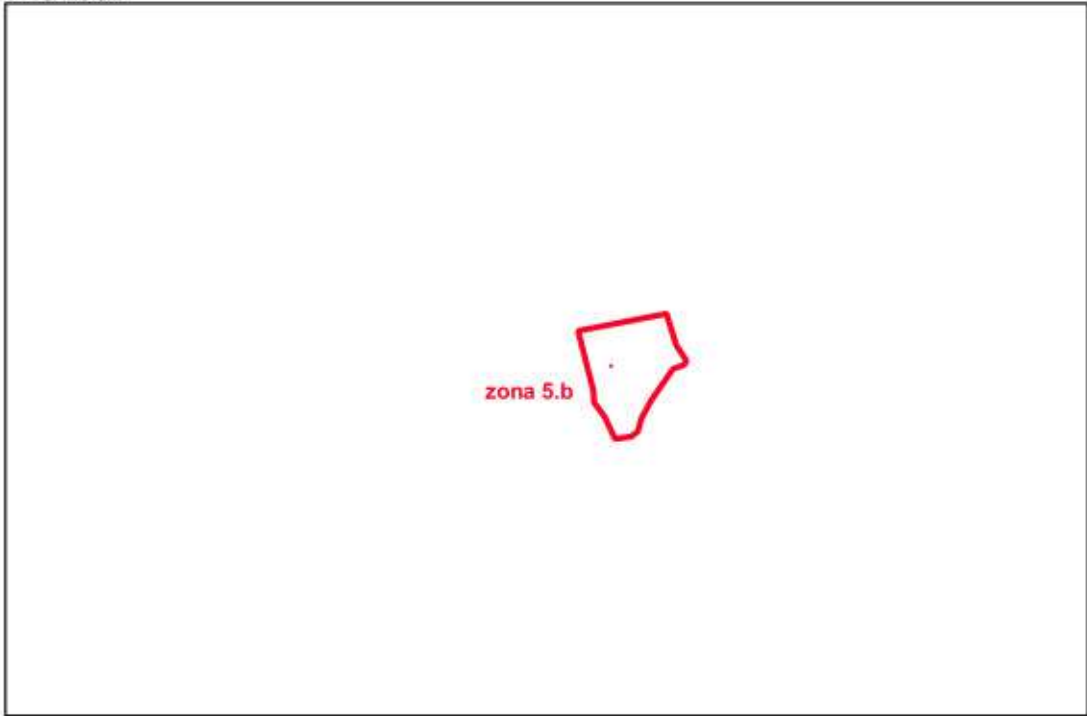
PTPR TAVOLA - B



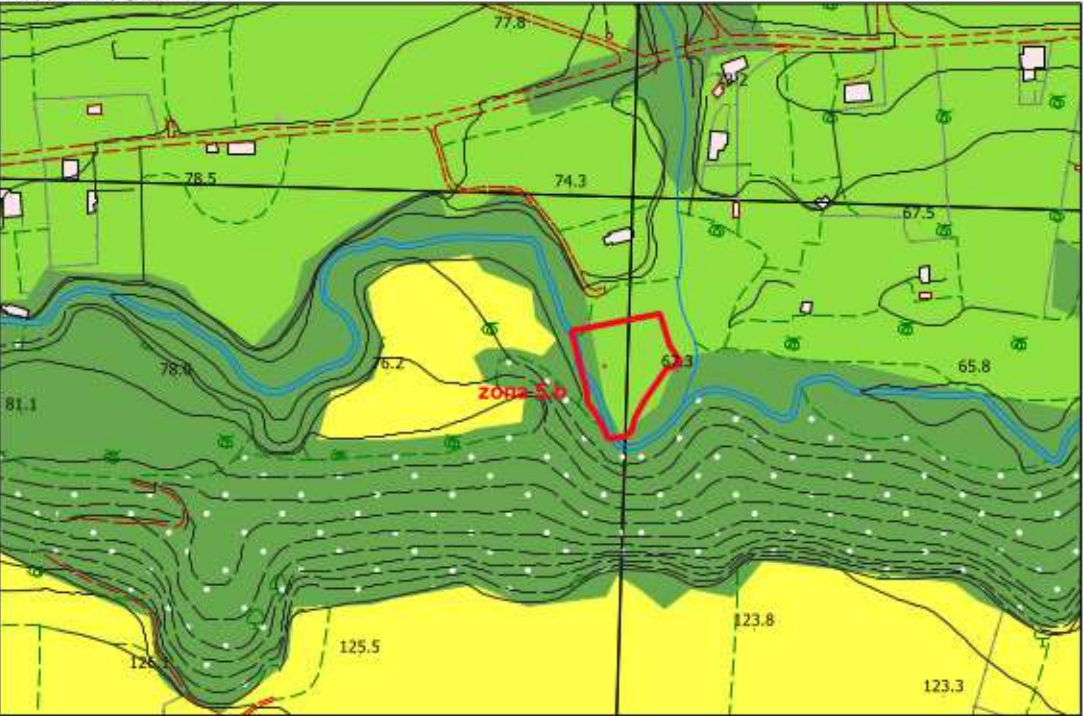
ORTOFOTO



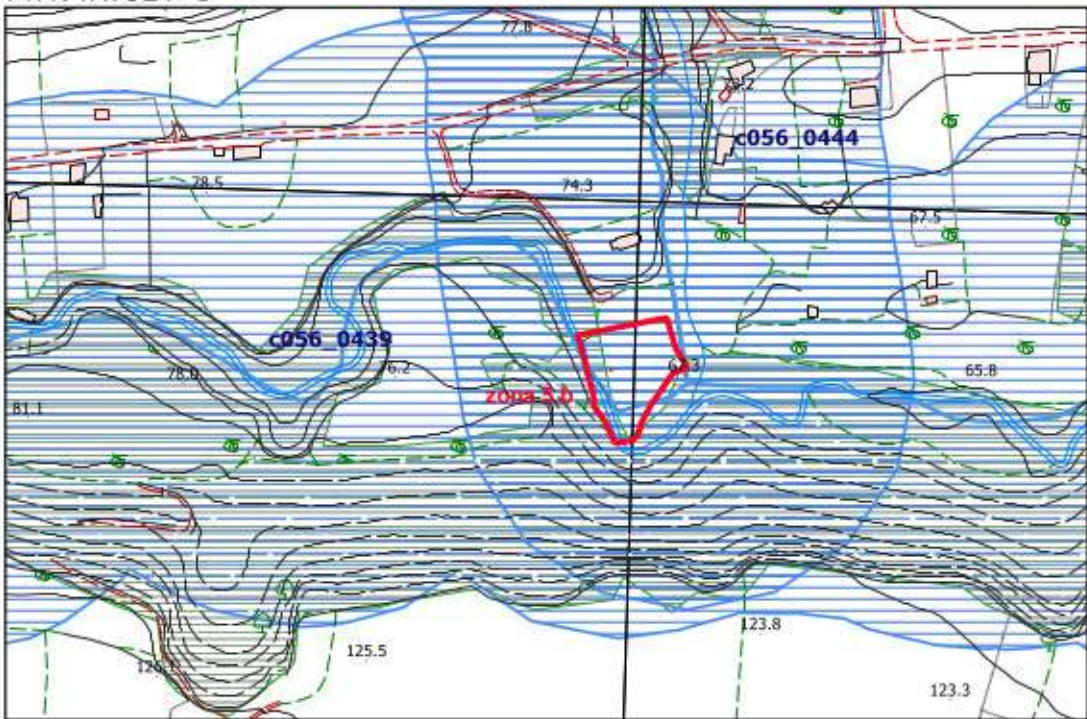
PRG-1982



PTPR TAVOLA - A



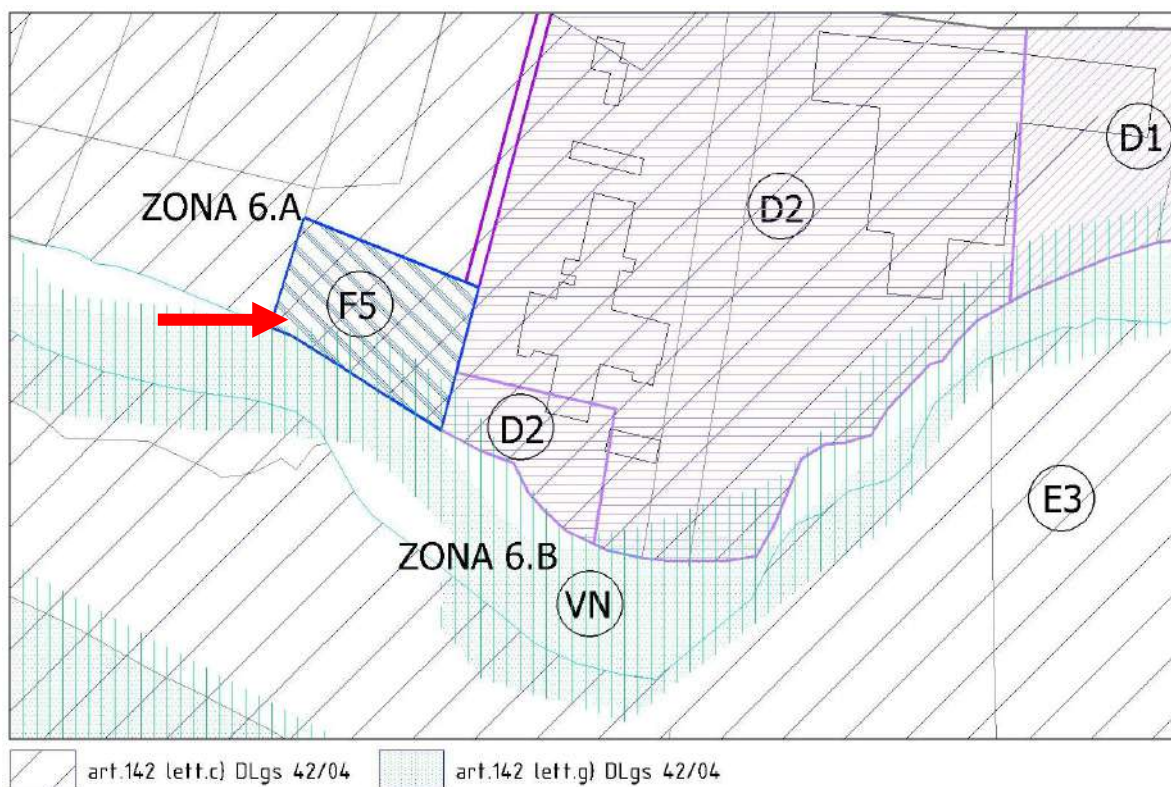
PTPR TAVOLA - B



ORTOFOTO



ZONA 6.A



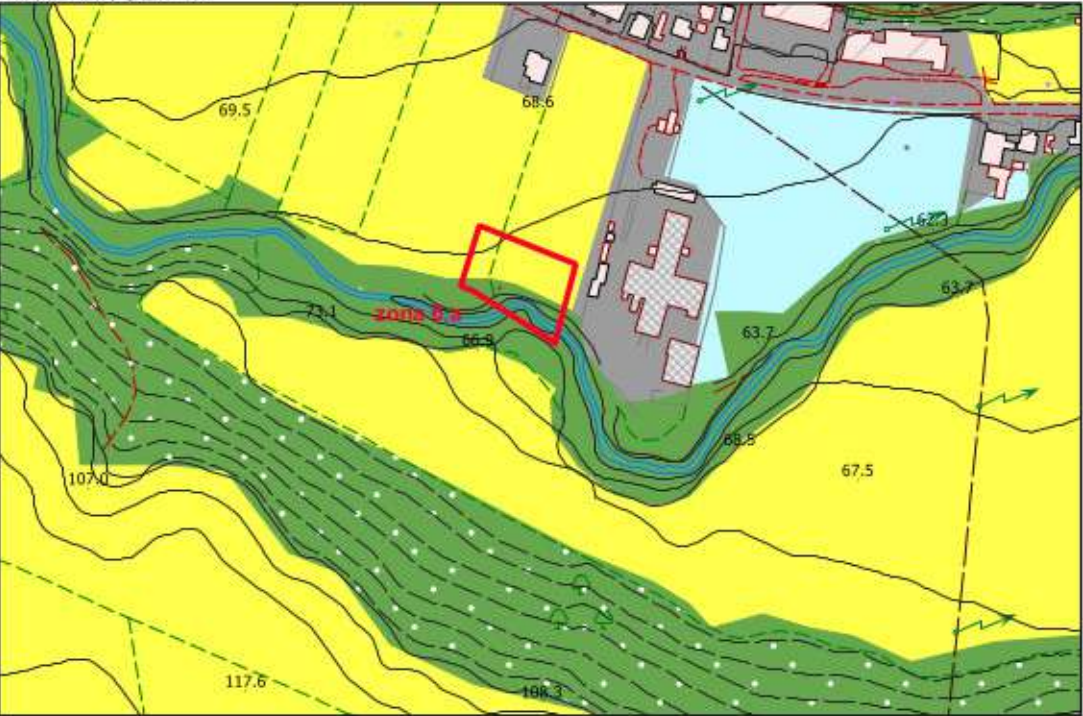
Zona N.6.A	
PRG vigente	E1 - Agricola Normale
Previsione di PUCG	F5 Aree per impianti tecnologici
Disciplina NTA PUCG	Art.33
Indice previsto	-----
Volume max edificabile	-----
Altezza max	-----
Vincolo	art.142 lett.c) DLgs 42/04
Vincolo art.136 DLgs 42/04	NO
Paesaggio (da PTPR)	Paesaggio Agrario di Valore Paesaggio Naturale
Aree urbanizzate limitrofe da PTPR	SI

Nota: area destinata ad impianti di fitodepurazione comunali

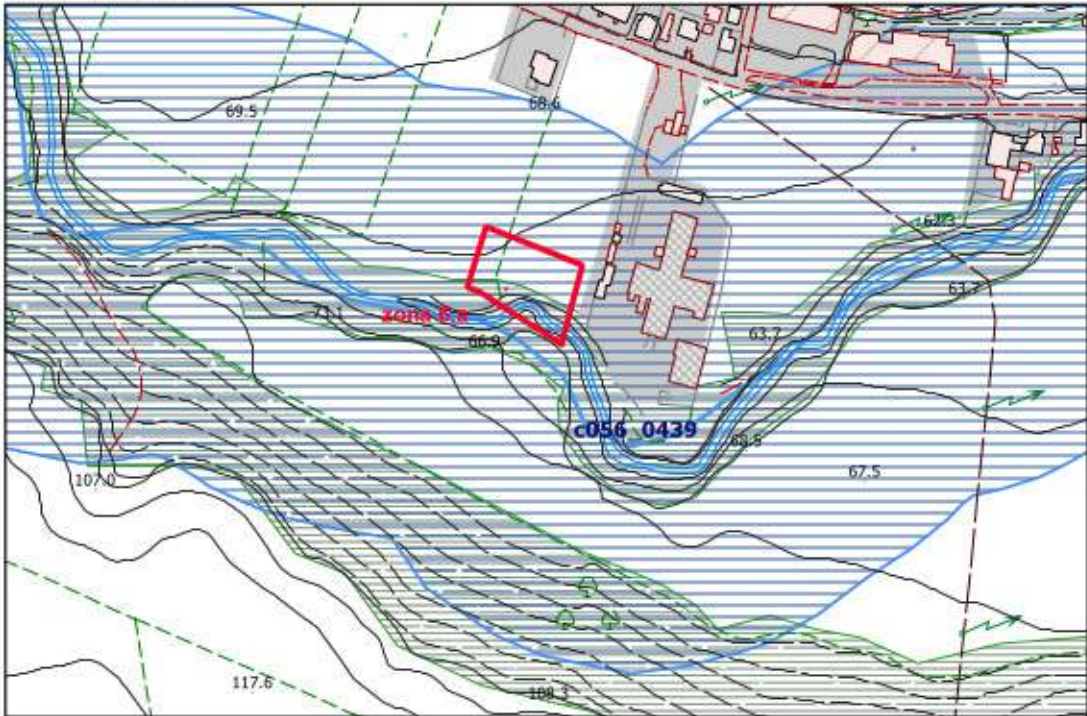
PRG-1982



PTPR TAVOLA - A



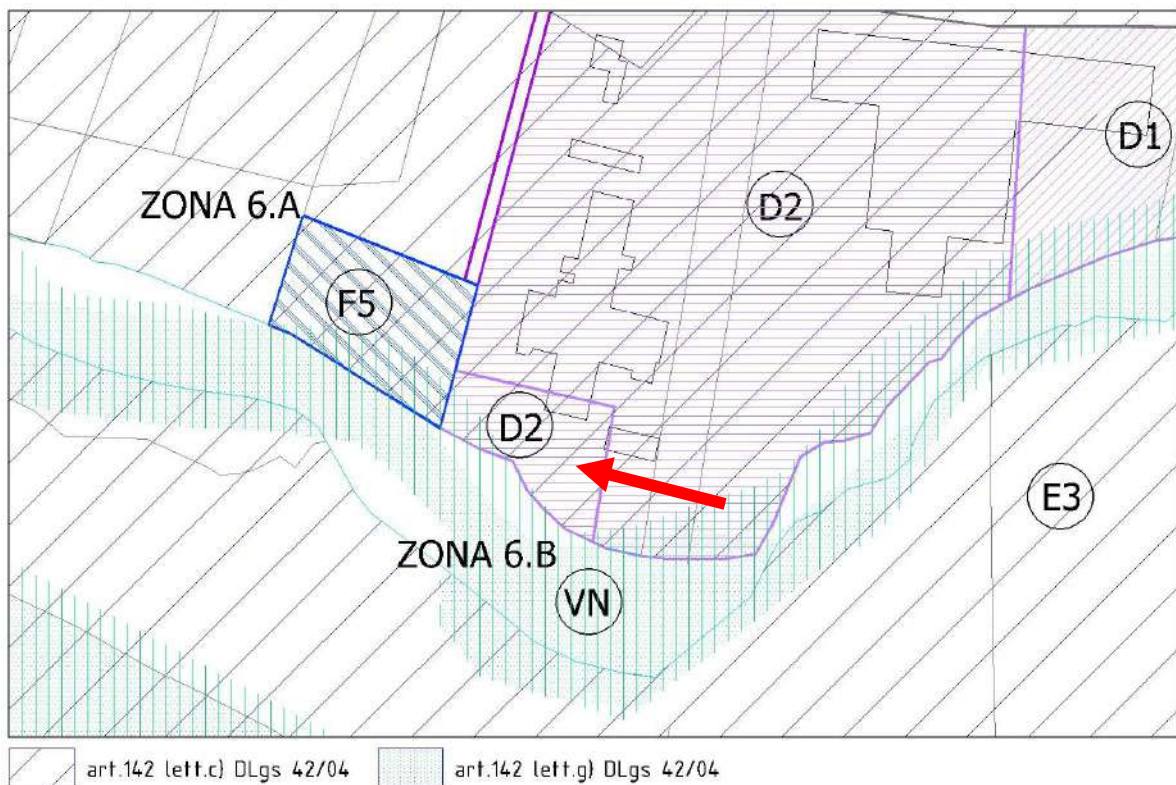
PTPR TAVOLA - B



ORTOFOTO



ZONA 6.B



Zona N.6.B	
PRG vigente	Impianti Tecnologici
Previsione di PUCG	D2 -Industriale esistente e di completamento
Disciplina NTA PUCG	Art.31
Indice previsto	0,60 mq/mq
Volume max edificabile	12.594 mc (fuori fascia 50 m)
Altezza max	10 ml
Vincolo	art.142 lett.c) DLgs 42/04
Vincolo art.136 DLgs 42/04	NO
Paesaggio (da PTPR)	Paesaggio Insediamenti Urbani
Aree urbanizzate limitrofe da PTPR	SI

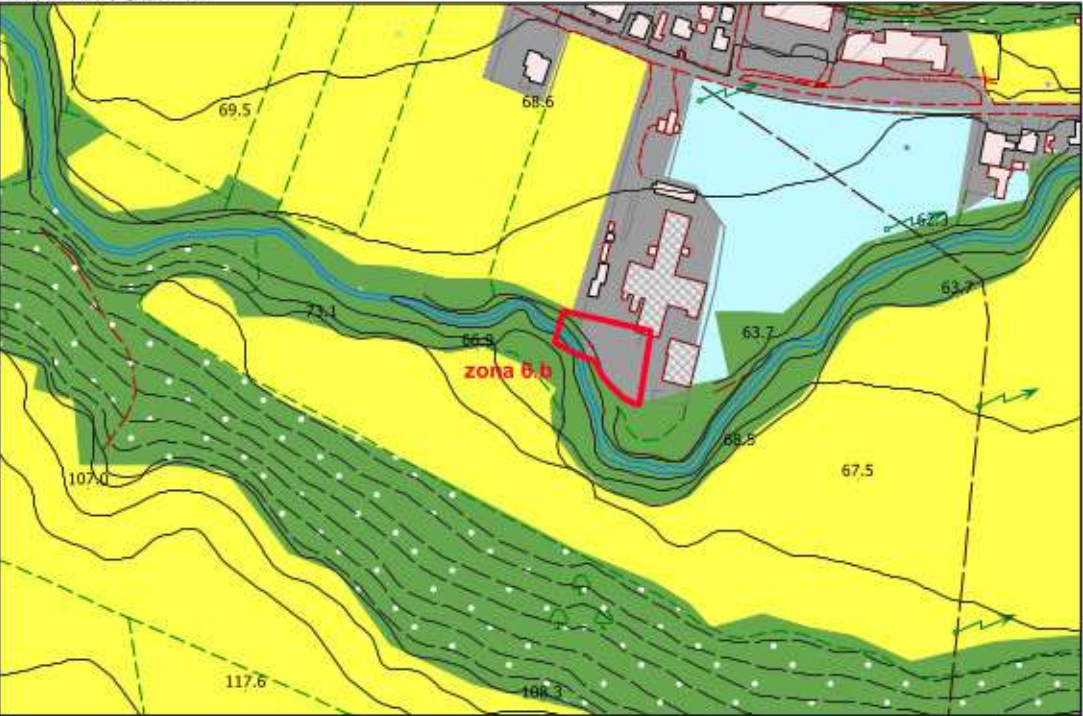
Zona destinata ad impianti tecnologici nel PRG. Considerata la difficoltà di acquisizione dell'area e di realizzazione degli impianti si ritiene di trasformarla in industriale D2 ed individuare lo spazio per l'impianto di depurazione nella limitrova area F2 (6.A).

L'area è comunque inedificabile in quanto dista meno di 50 ml dal corso d'acqua.

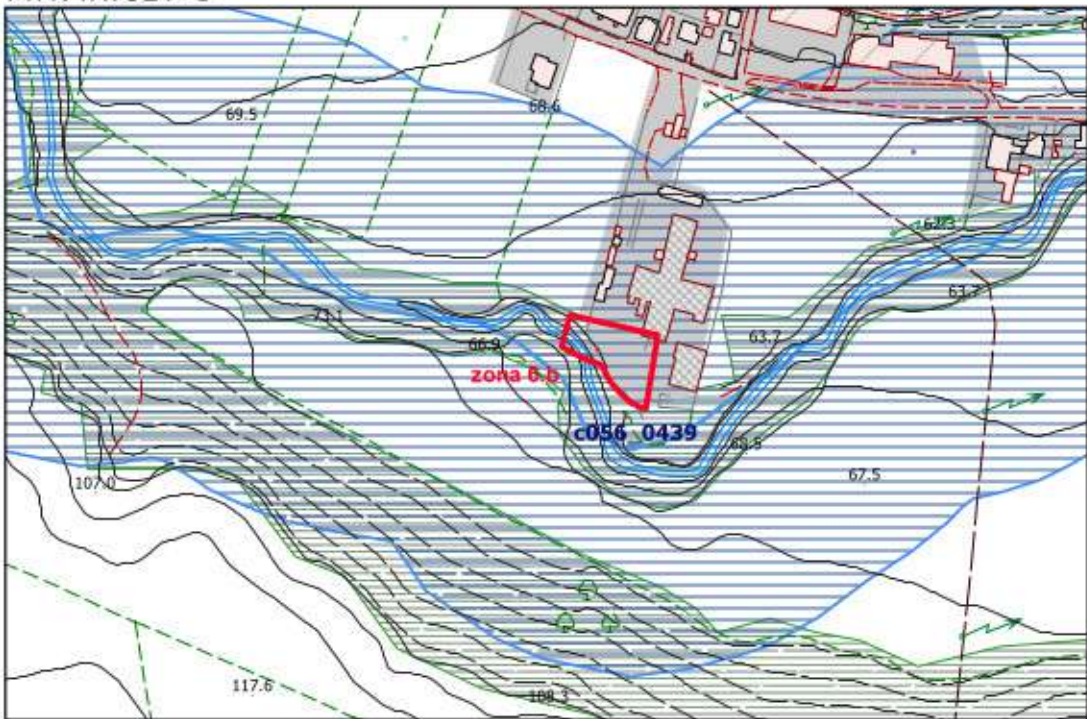
PRG-1982



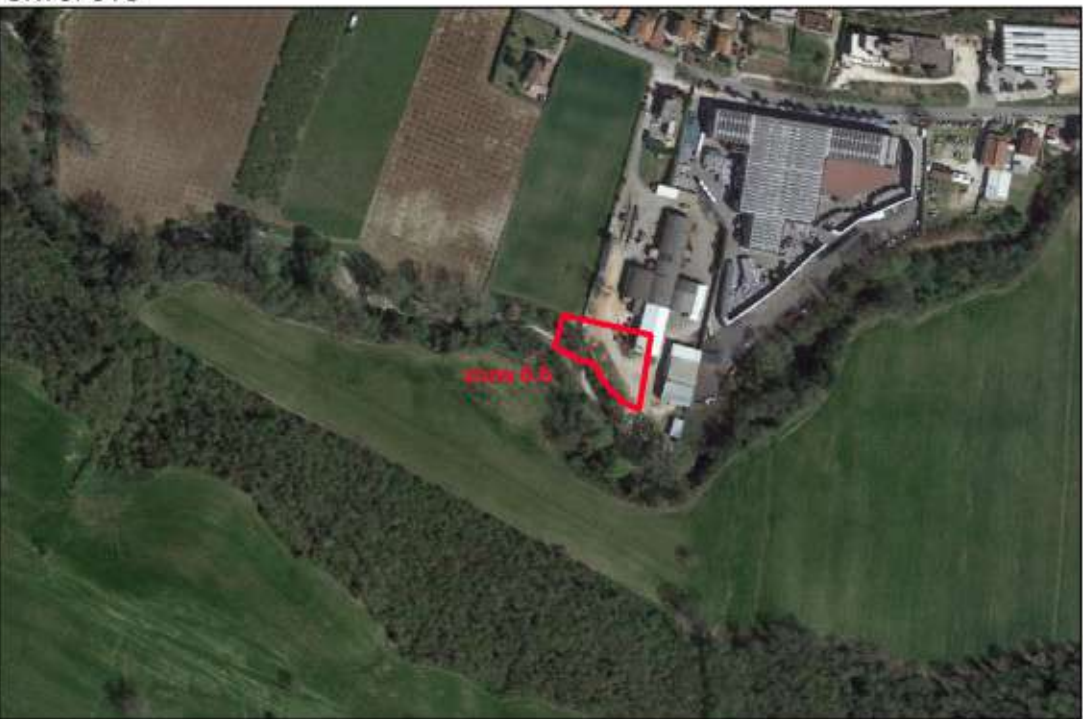
PTPR TAVOLA - A



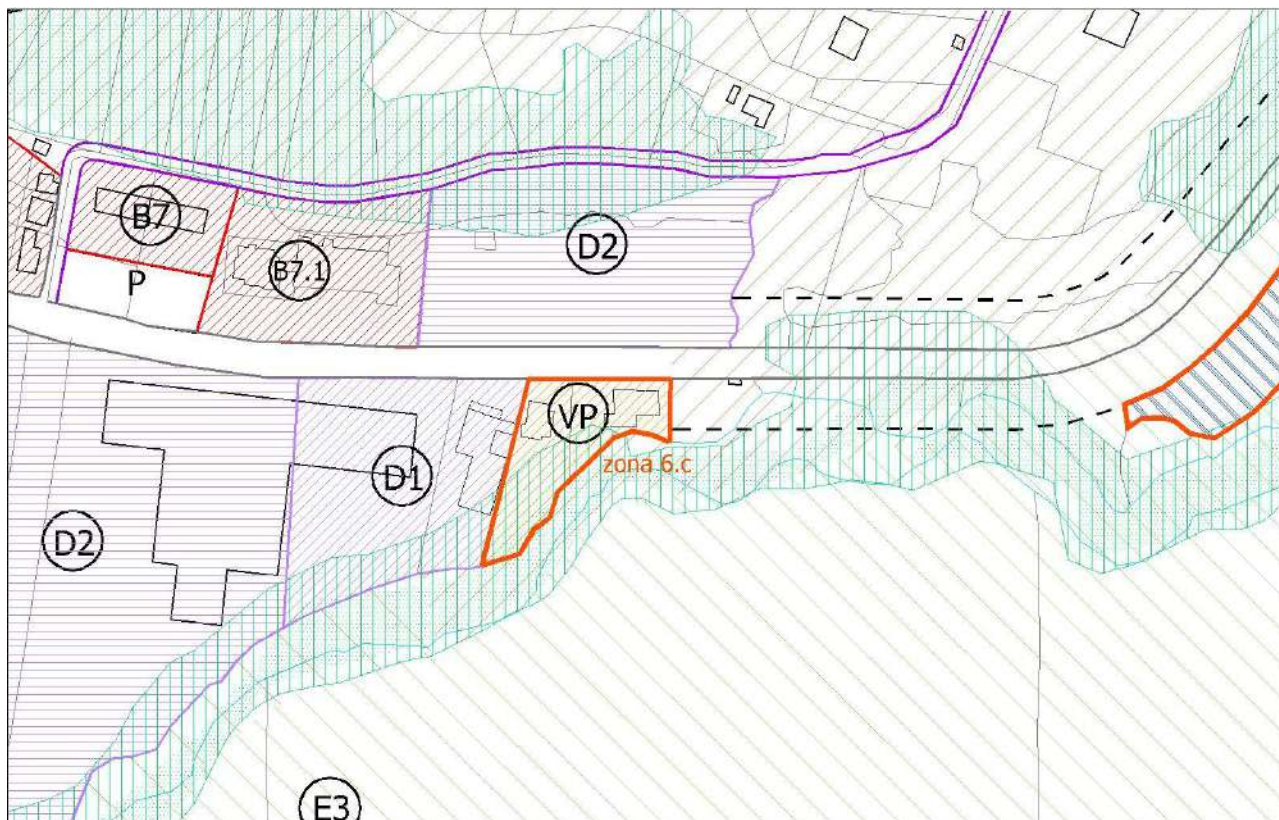
PTPR TAVOLA - B



ORTOFOTO



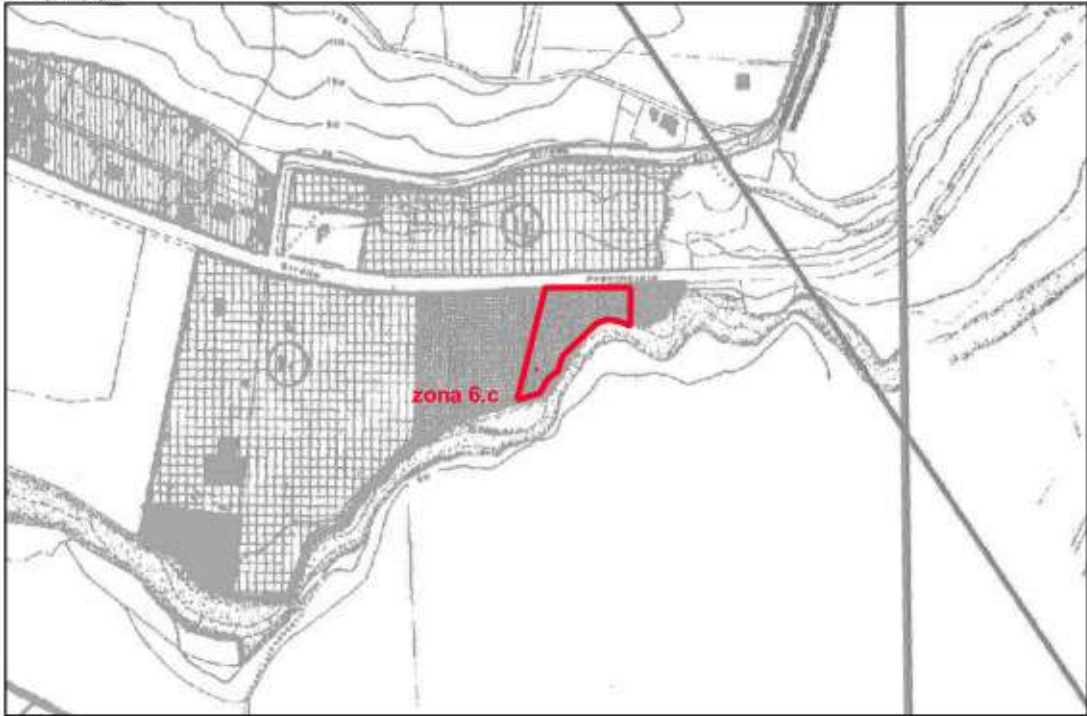
ZONA 6.C



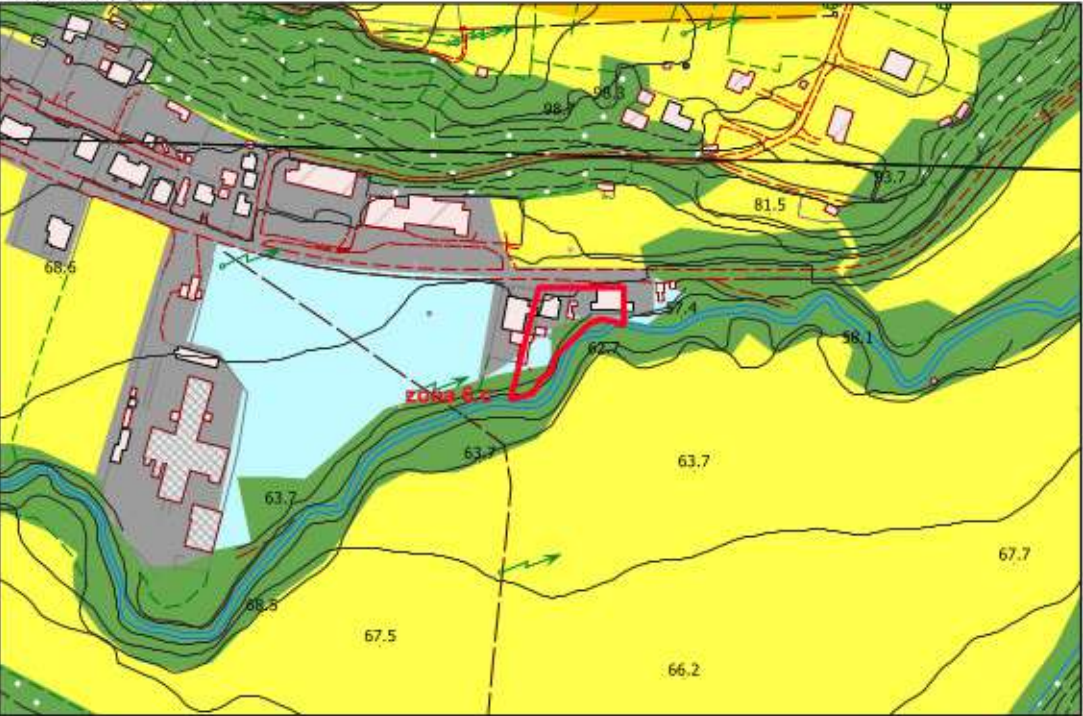
Zona N.6.C	
PRG vigente	AE2 – Artigianale mista
Previsione di PUCG	VP – Verde Privato
Disciplina NTA PUCG	Art. 34
Indice previsto	-----
Volume max edificabile	-----
Altezza max	-----
Vincolo	art.142 lett.c) DLgs 42/04
Vincolo art.136 DLgs 42/04	NO
Paesaggio (da PTPR)	Paesaggio degli Insediamenti Urbani
Aree urbanizzate limitrofe da PTPR	SI

Zona attualmente compresa in Artigianale, vi insistono edifici residenziali edificati regolarmente. Si intende svincolare tale zona dalle norme di piano regolatore in quanto l'area non ha più la vocazione produttiva.

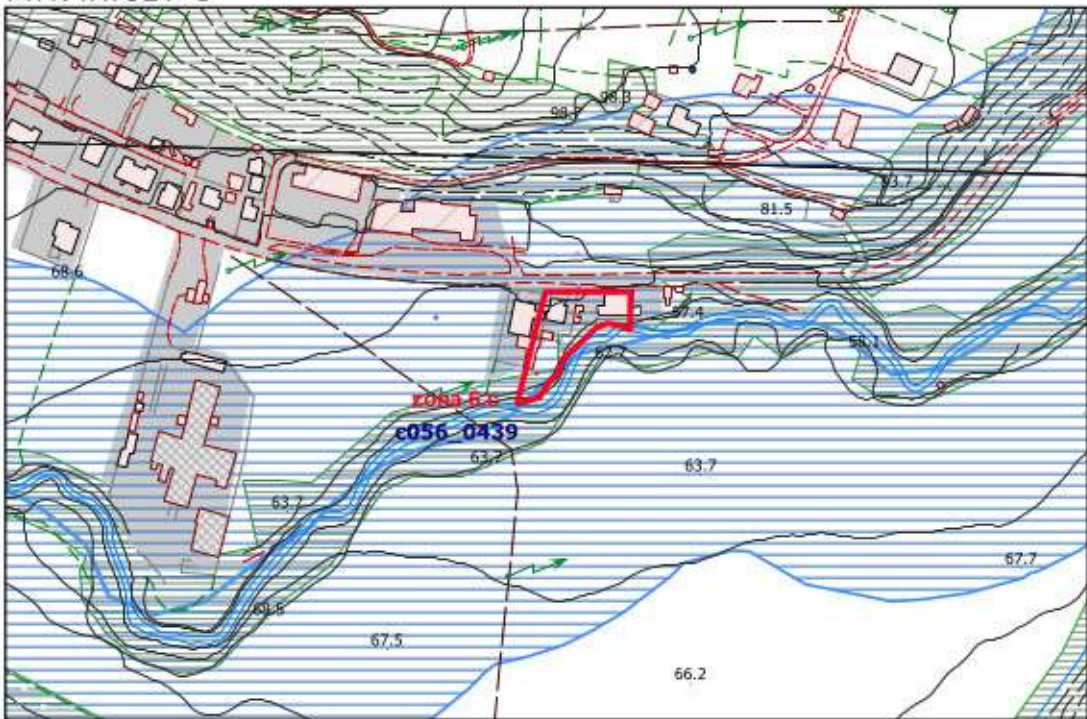
PRG-1982



PTPR TAVOLA - A



PTPR TAVOLA - B



ORTOFOTO





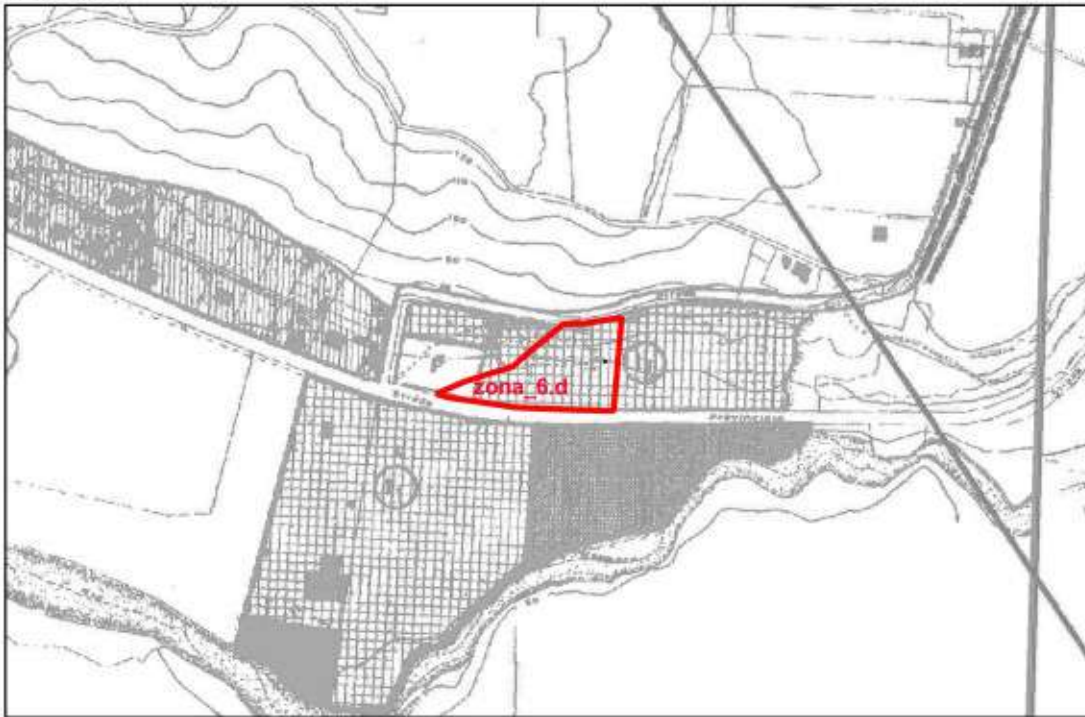
ZONA 6.D



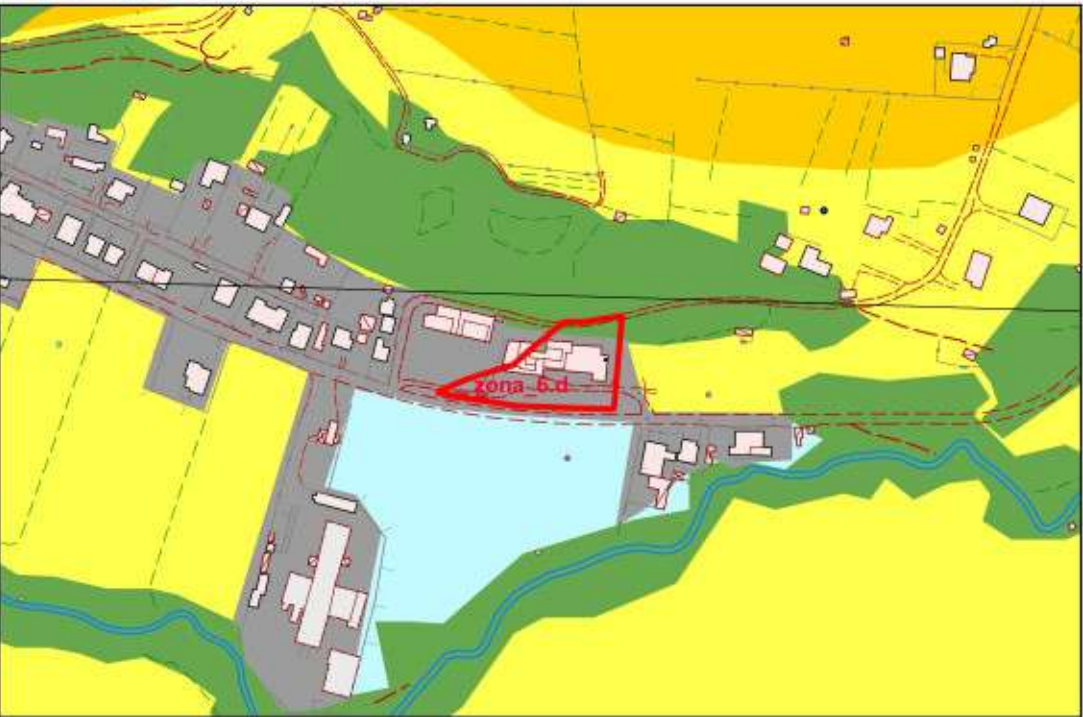
Zona N.6.D	
PRG vigente	I1 - Industriale
Previsione di PUCG	B7 – B7.1
Disciplina NTA PUCG	Art. 27
Indice previsto	-----
Volume max edificabile	conservazione volumi
Altezza max	-----
Vincolo	art.142 lett.c) DLgs 42/04
Vincolo art.136 DLgs 42/04	NO
Paesaggio (da PTPR)	Paesaggio Insediamenti urbani
Aree urbanizzate limitrofe da PTPR	SI

Area urbanizzata, già prevista come industriale nel PdF del 1970. In corso di edificazione durante l'approvazione del PRG. Si prevede il recupero della zona attraverso la trasformazione d'uso da Artigianale a zona residenziale in quanto gli edifici non hanno più le caratteristiche produttive e le attività sono cessate da vari anni

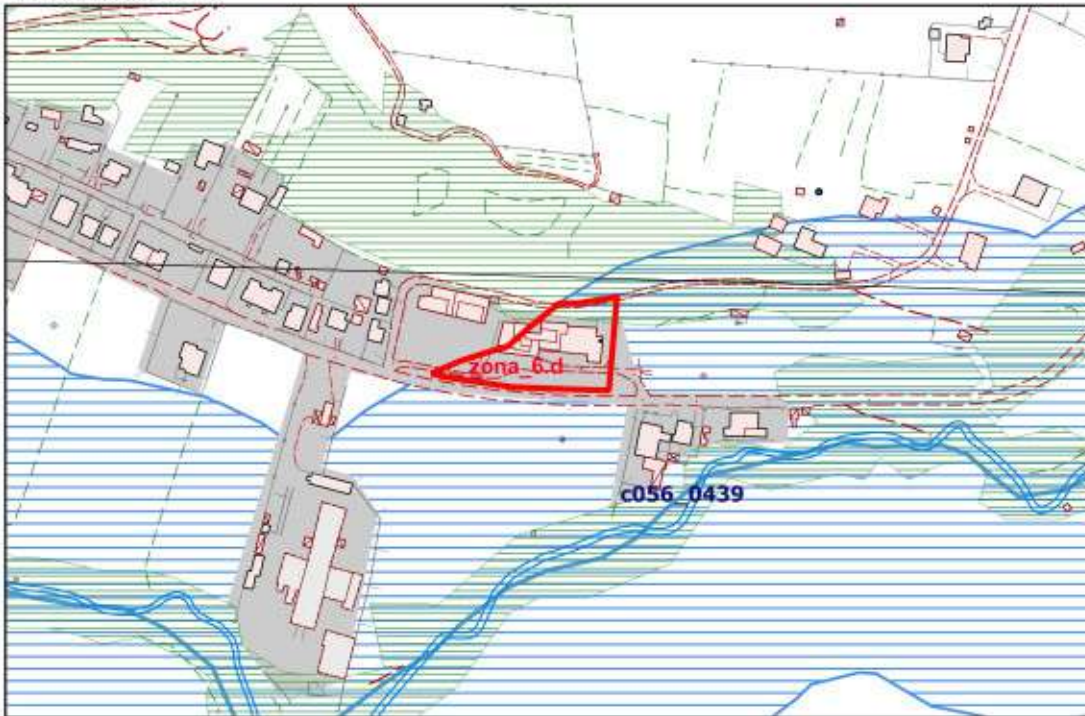
PRG-1982



PTPR TAVOLA - A



PTPR TAVOLA - B

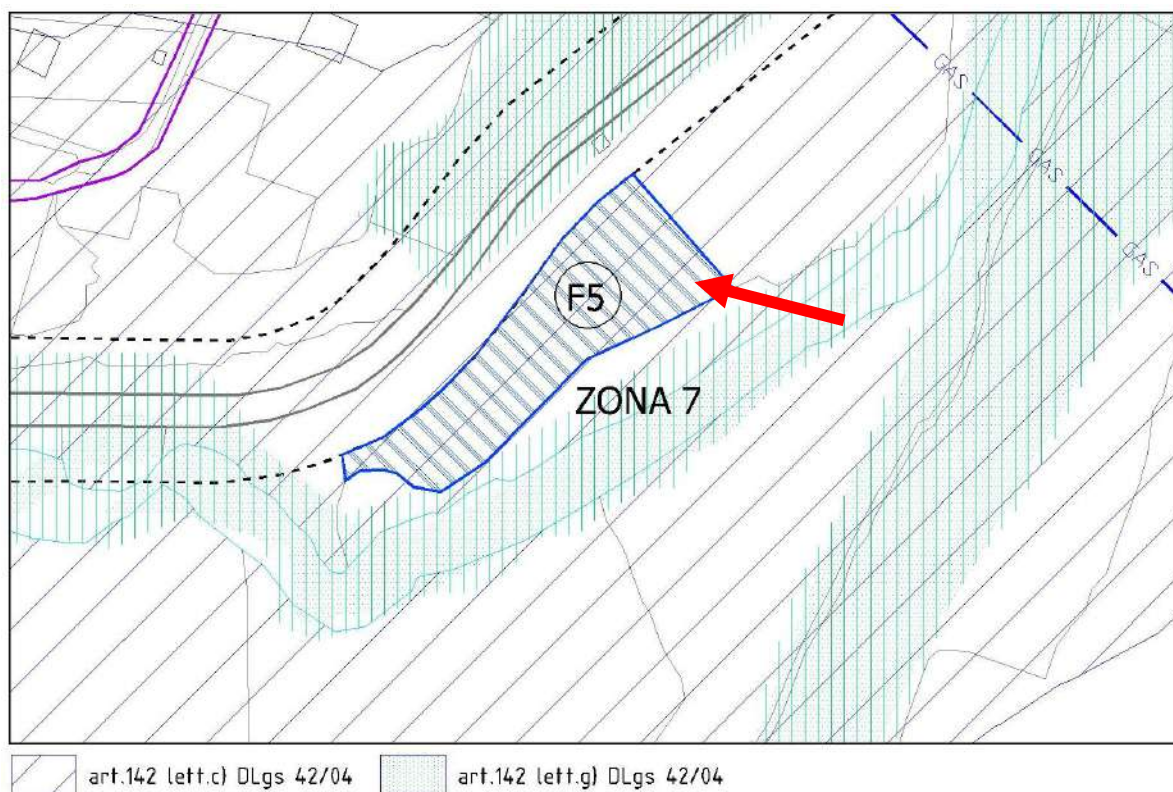


ORTOFOTO





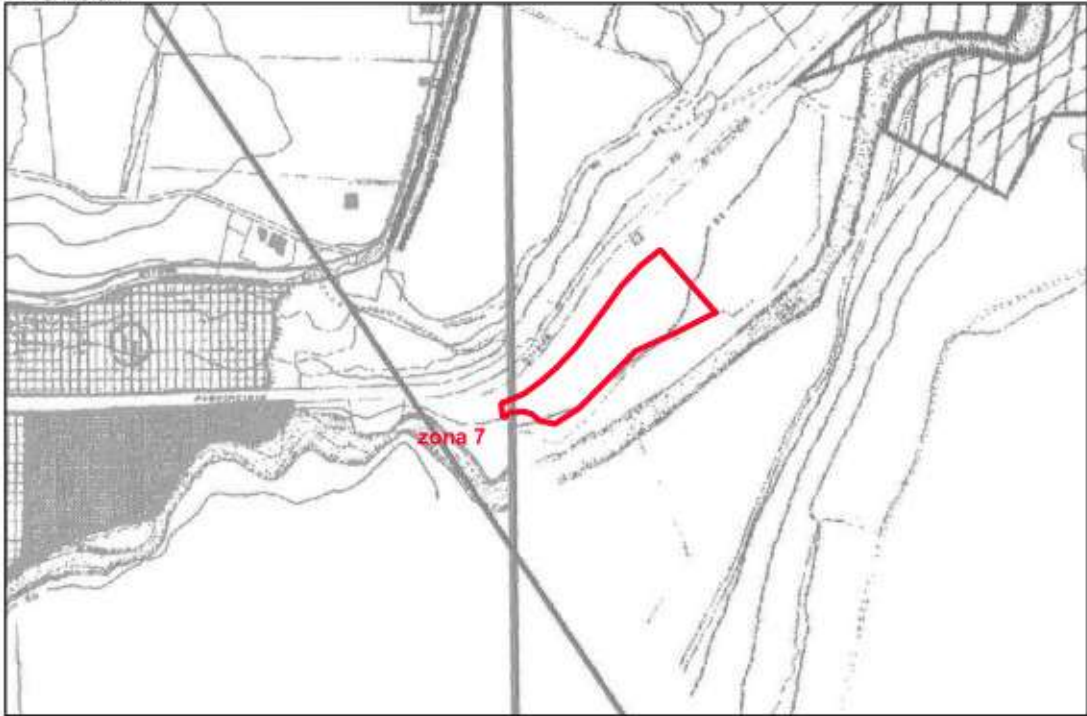
ZONA 7



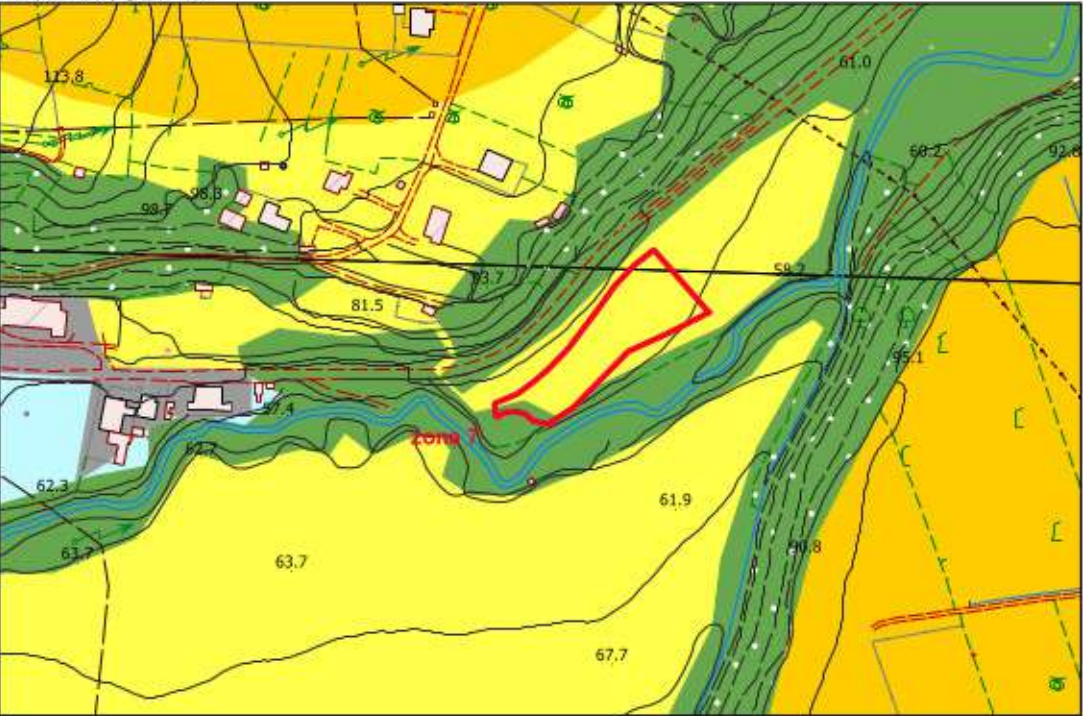
Zona N.7	
PRG vigente	E1 - Agricola Normale
Previsione di PUCG	F5 Aree per impianti tecnologici
Disciplina NTA PUCG	Art.33
Indice previsto	-----
Volume max edificabile	-----
Altezza max	-----
Vincolo	art.142 lett.c) DLgs 42/04
Vincolo art.136 DLgs 42/04	NO
Paesaggio (da PTPR)	Paesaggio Agrario di Valore
Aree urbanizzate limitrofe da PTPR	NO

Nota: area destinata ad impianti di fitodepurazione comunali

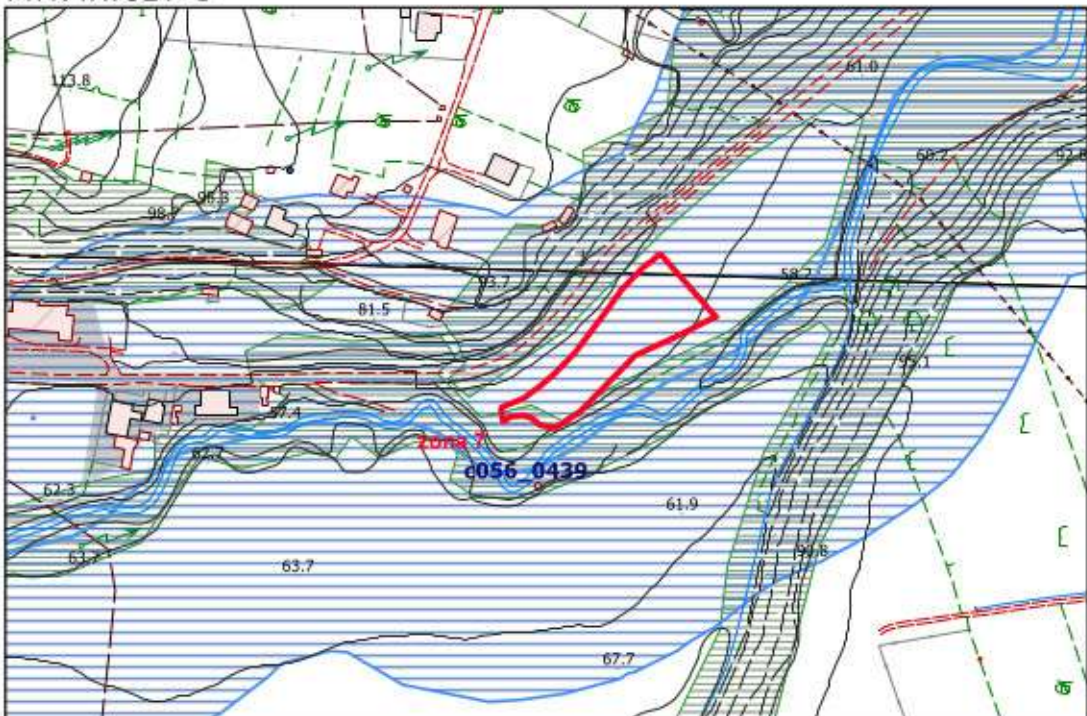
PRG-1982



PTPR TAVOLA - A



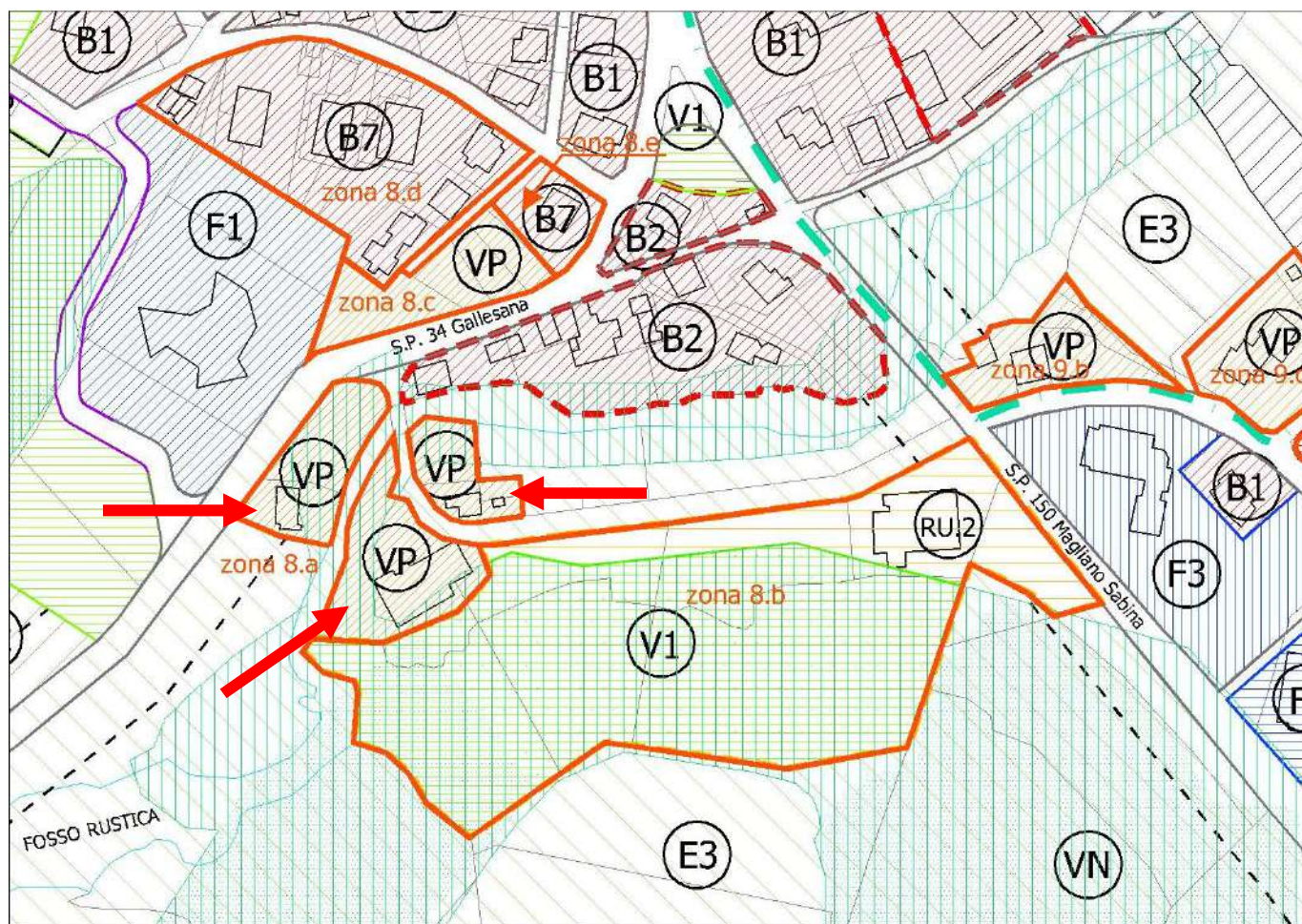
PTPR TAVOLA - B



ORTOFOTO



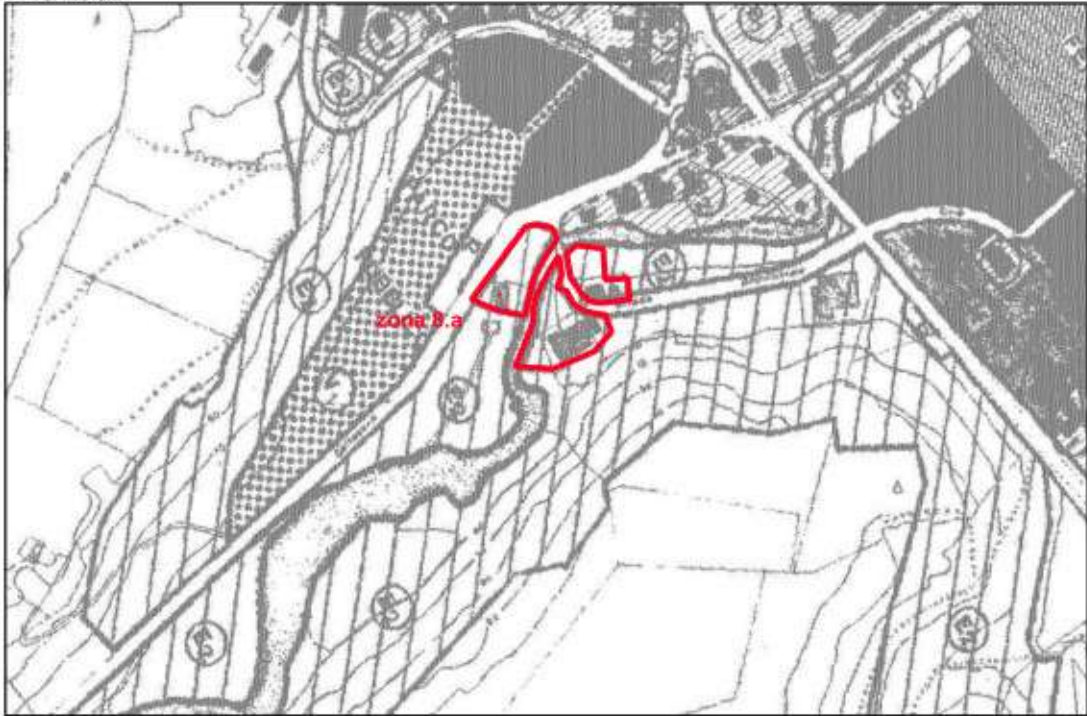
ZONA 8.A



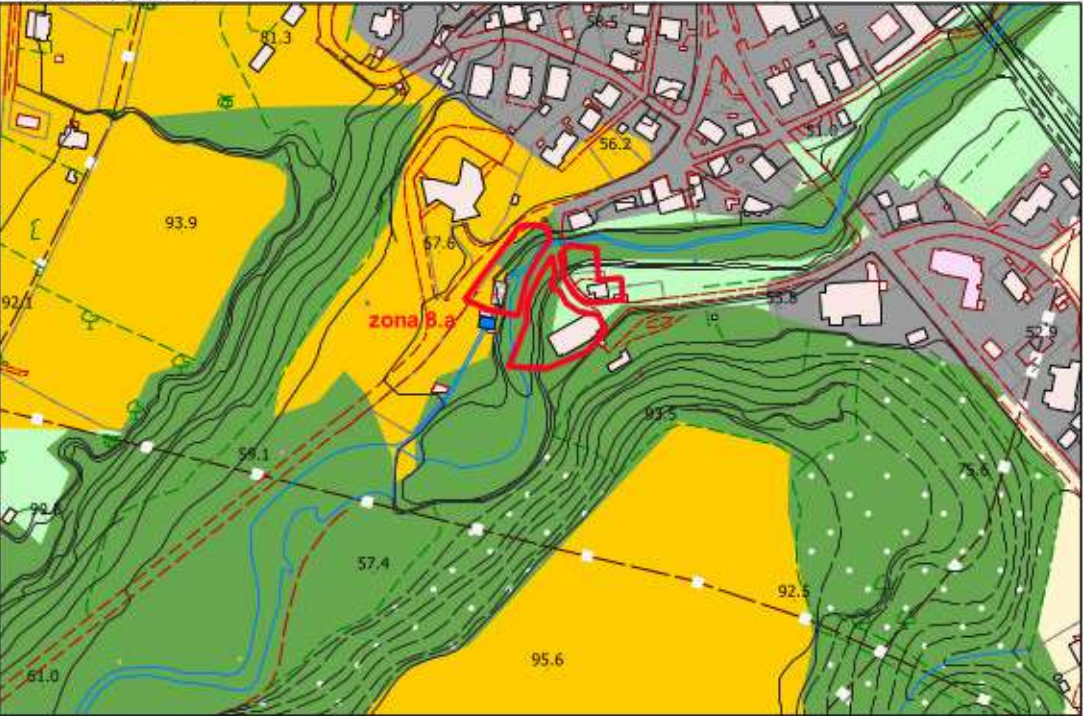
Zona N.8.A	
PRG vigente	E2 – Agricola Vincolata
Previsione di PUCG	VP – Verde Privato
Disciplina NTA PUCG	Art. 34
Indice previsto	-----
Volume max edificabile	-----
Altezza max	-----
Vincolo	art.142 lett.c) DLgs 42/04
Vincolo art.136 DLgs 42/04	NO
Paesaggio (da PTPR)	Paesaggio Naturale Agrario Paesaggio Agrario Rilevante Valore
Aree urbanizzate limitrofe da PTPR	NO

Gruppo di edifici a destinazione prevalentemente residenziale edificati in data antecedente il 1967 lungo il vecchio tracciato della strada provinciale. Non ricadono in area boscata (vedi carta dei boschi)

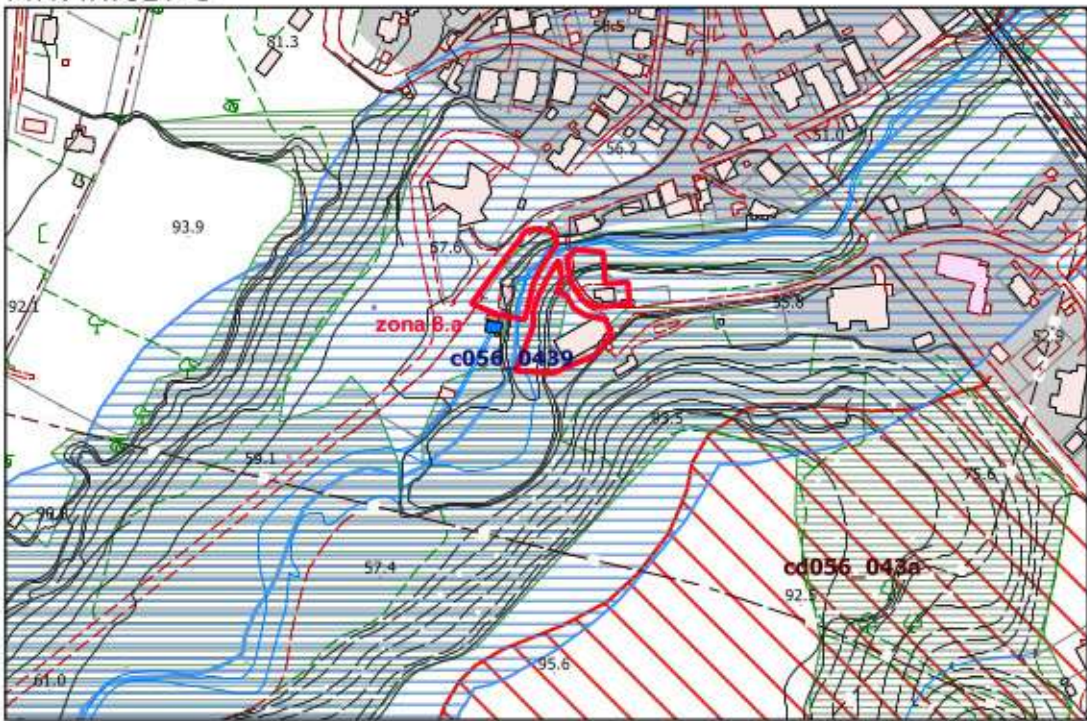
PRG-1982



PTPR TAVOLA - A



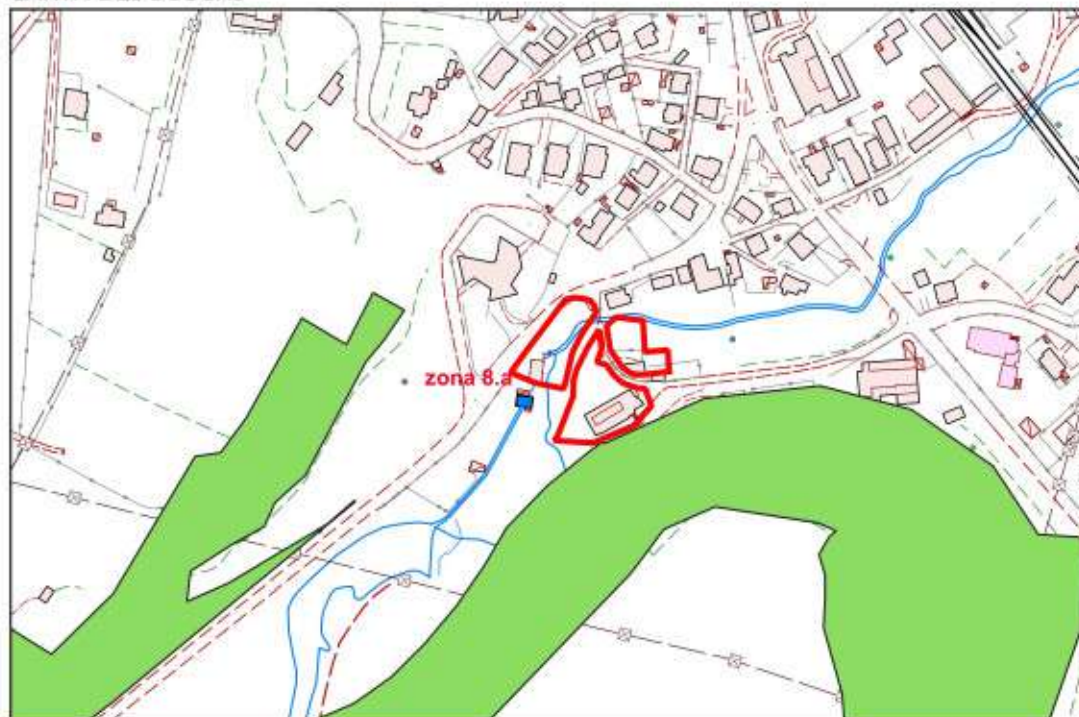
PTPR TAVOLA - B



ORTOFOTO

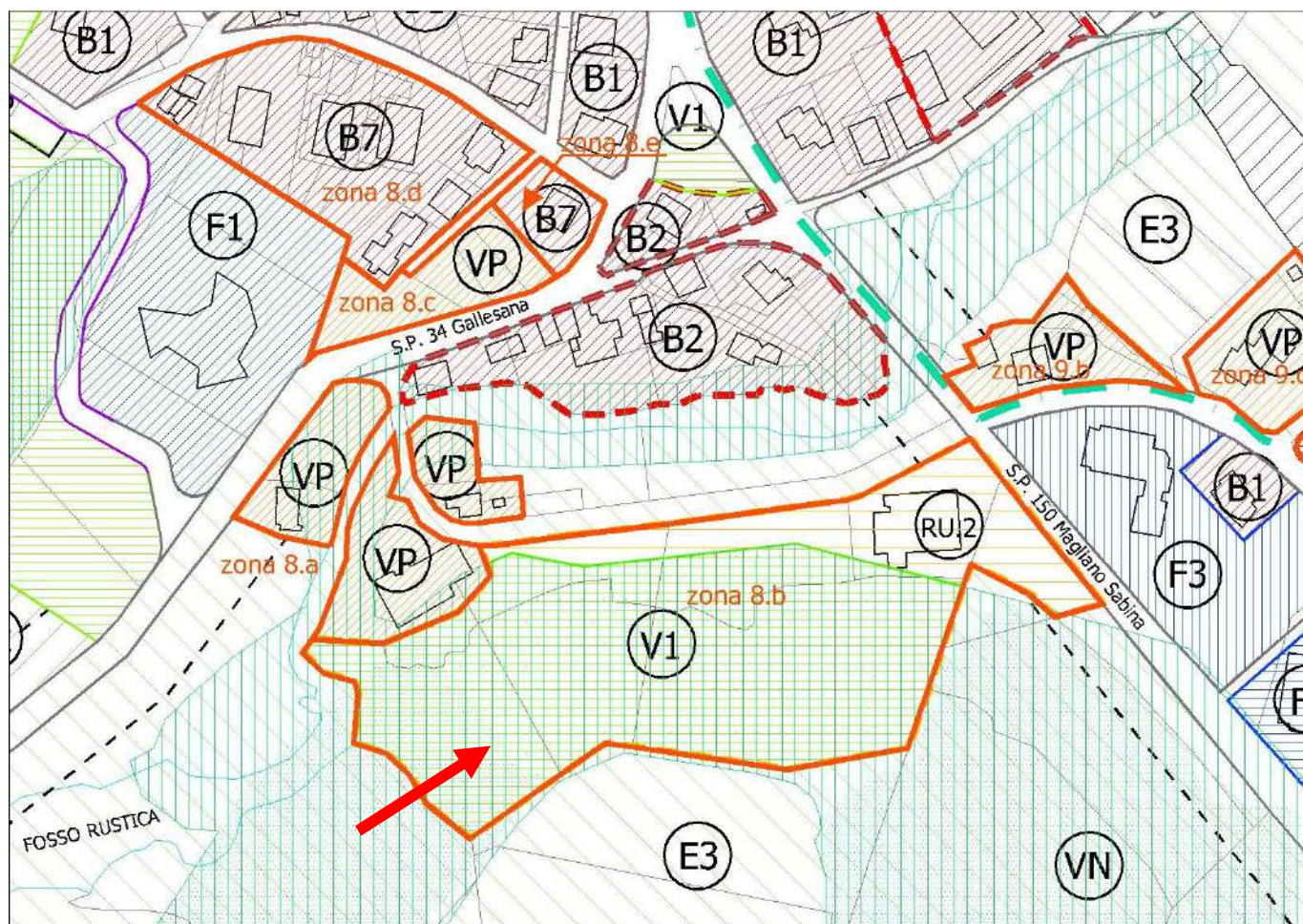


CARTA DEI BOSCHI





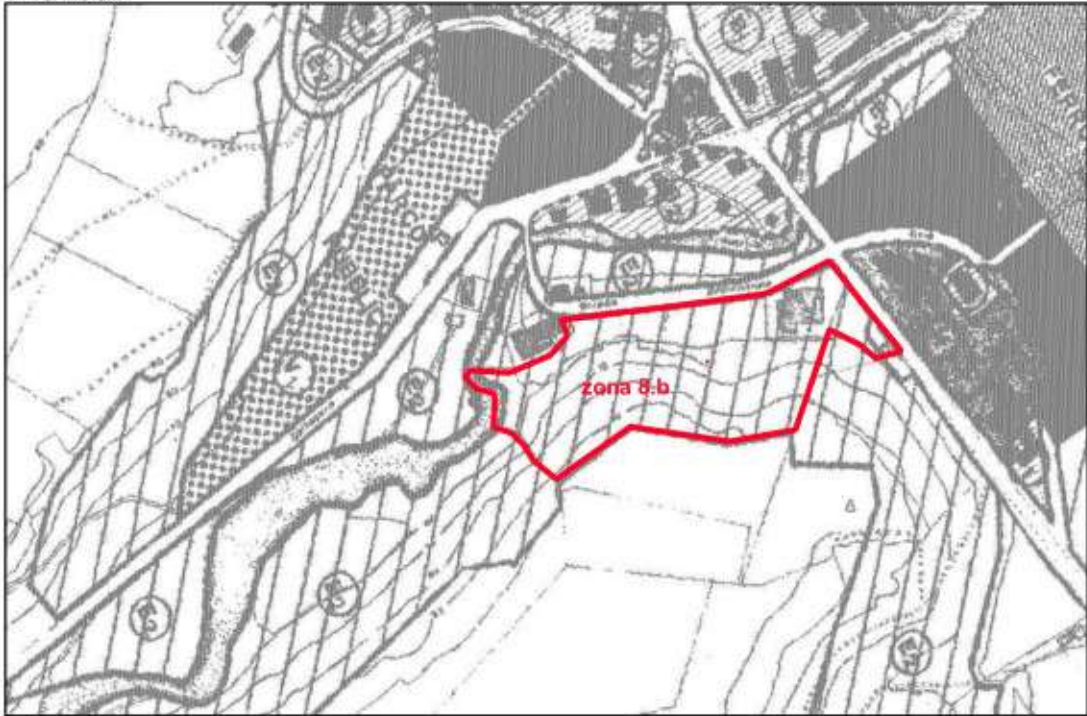
ZONA 8.B



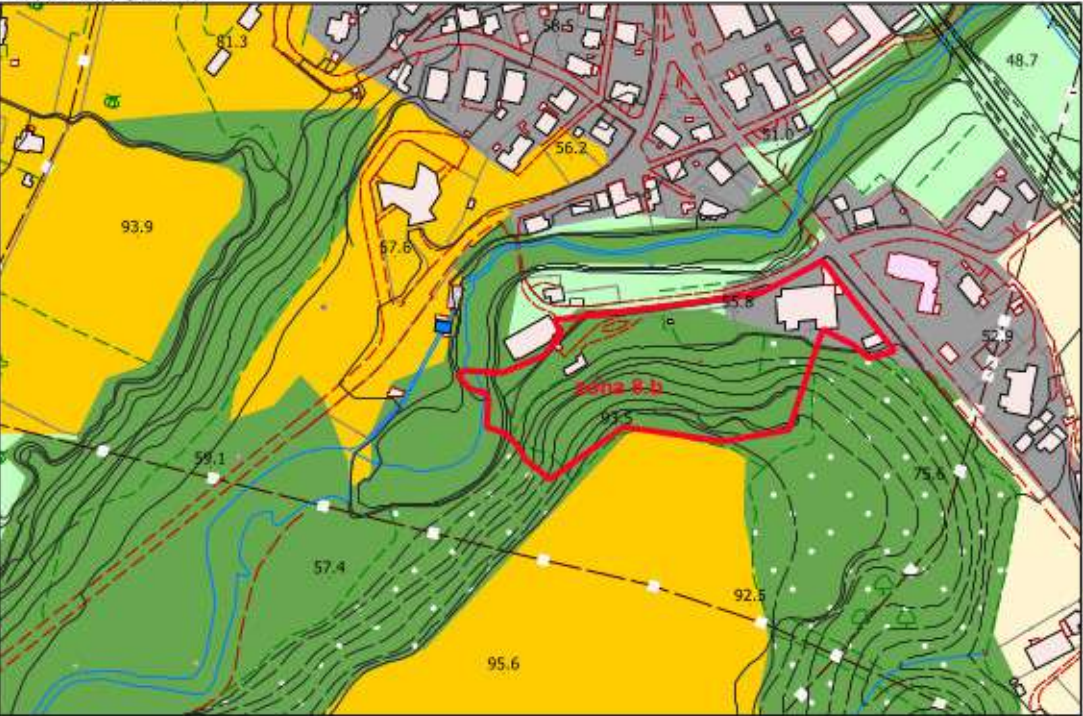
Zona N.8.B	
PRG vigente	E2 - Agricola Vincolata
Previsione di PUCG	RU.2 - Ristrutturazione Urbanistica
Disciplina NTA PUCG	Art. 30
Indice previsto	-----
Volume max edificabile	no aumento di volume
Altezza max	10,50 ml
Vincolo	art.142 lett.c) DLgs 42/04
Vincolo art.136 DLgs 42/04	NO
Paesaggio (da PTPR)	Paesaggio Insediamenti Urbani Paesaggio Naturale Agrario Paesaggio Naturale
Aree urbanizzate limitrofe da PTPR	SI

Zona edificata antecedentemente il PdF del 1970. Occupata da un edificio a destinazione mista (residenziale – ex silos per deposito prodotti agricoli) in parte dismesso. Si prevede il recupero urbanistico dell'area con salvaguardia del verde esistente. Vedi art. 30 delle NTA. L'attuale destinazione agricola dell'area non consente una trasformazione d'uso finalizzata al recupero dell'edificio. La destinazione attribuita all'area boscata è V1 parco pubblico con obbligo di cessione all'amministrazione comunale, non è necessario edificare strutture pertanto è possibile inserire delle integrazioni, all'interno dell'art.35 delle NTA, che ne limitino l'edificazione

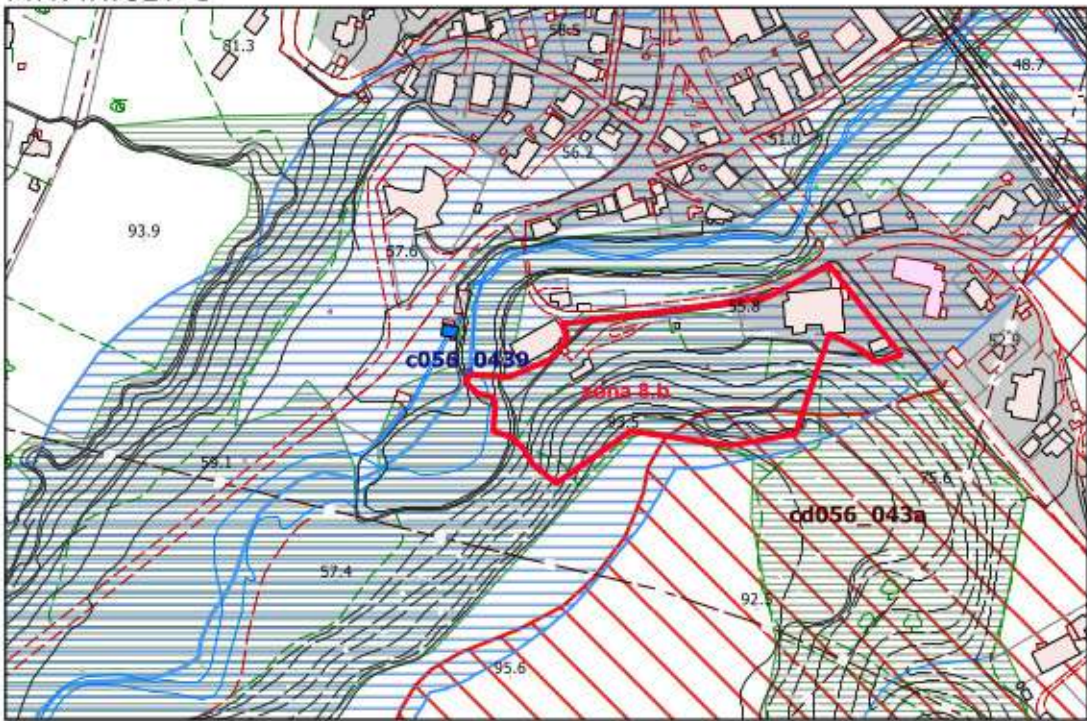
PRG-1982



PTPR TAVOLA - A



PTPR TAVOLA - B

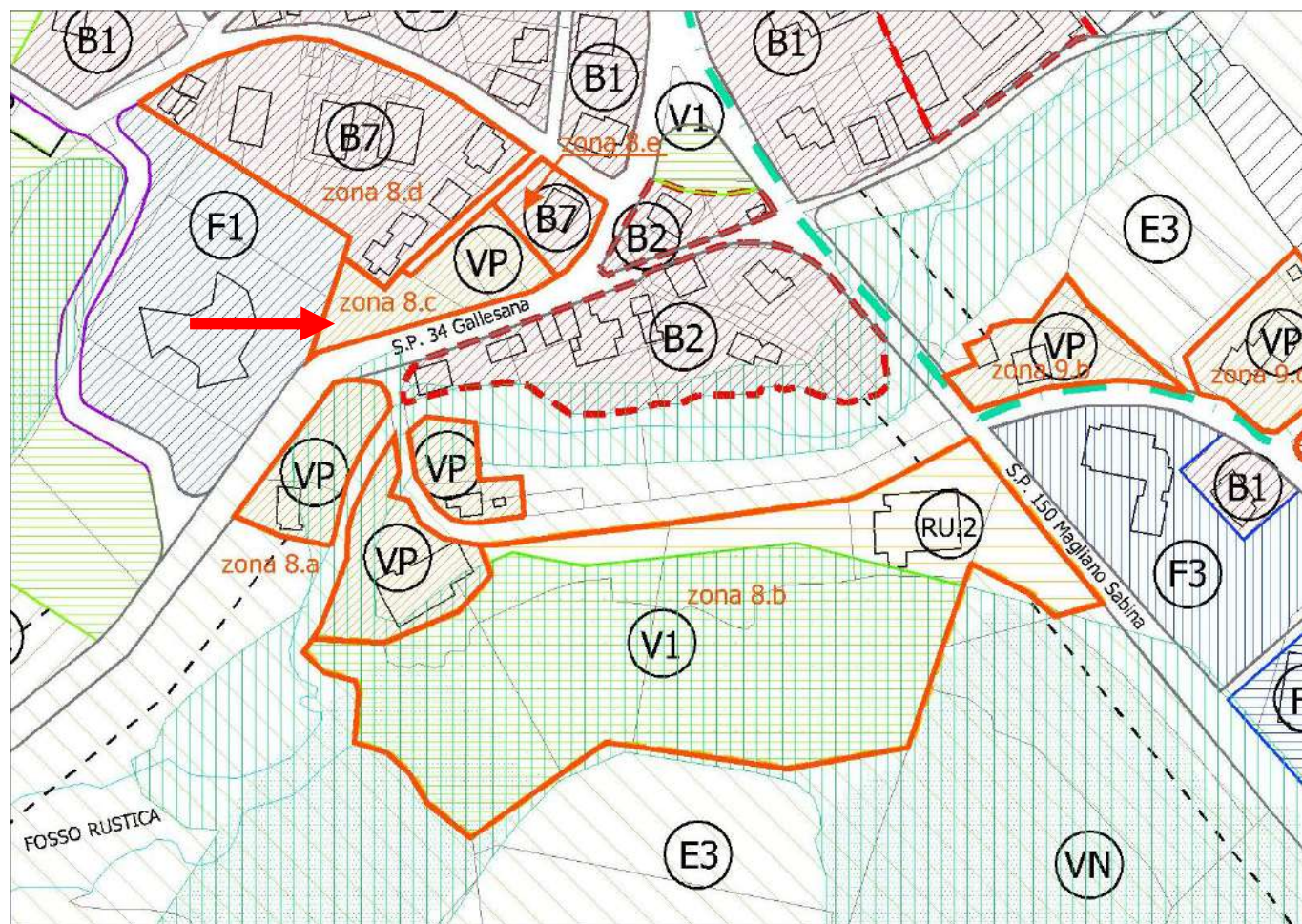


ORTOFOTO





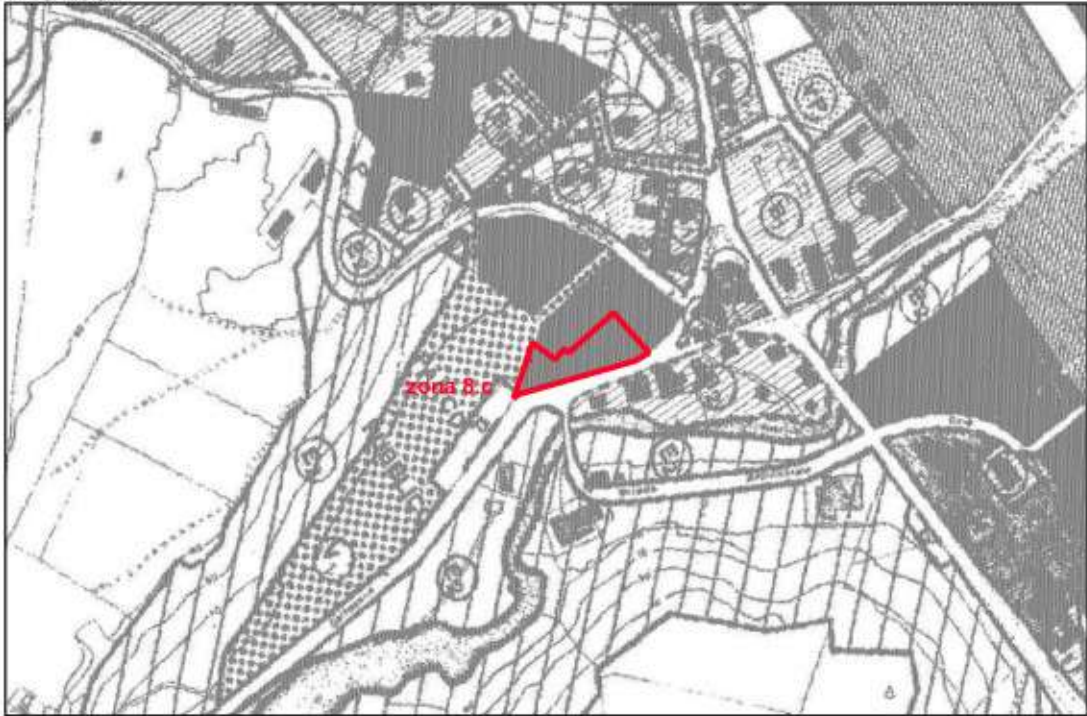
ZONA 8.C



Zona N.8.C	
PRG vigente	E1 – Agricola Normale
Previsione di PUCG	VP – Verde Privato
Disciplina NTA PUCG	Art. 34
Indice previsto	-----
Volume max edificabile	-----
Altezza max	-----
Vincolo	art.142 lett.c) DLgs 42/04
Vincolo art.136 DLgs 42/04	NO
Paesaggio (da PTPR)	Paesaggio Agrario Rilevante Valore
Aree urbanizzate limitrofe da PTPR	NO

Area attualmente non edificata, precedentemente individuata con B3 nel PRG. Classificazione stralciata in fase di approvazione, non è prevista edificazione

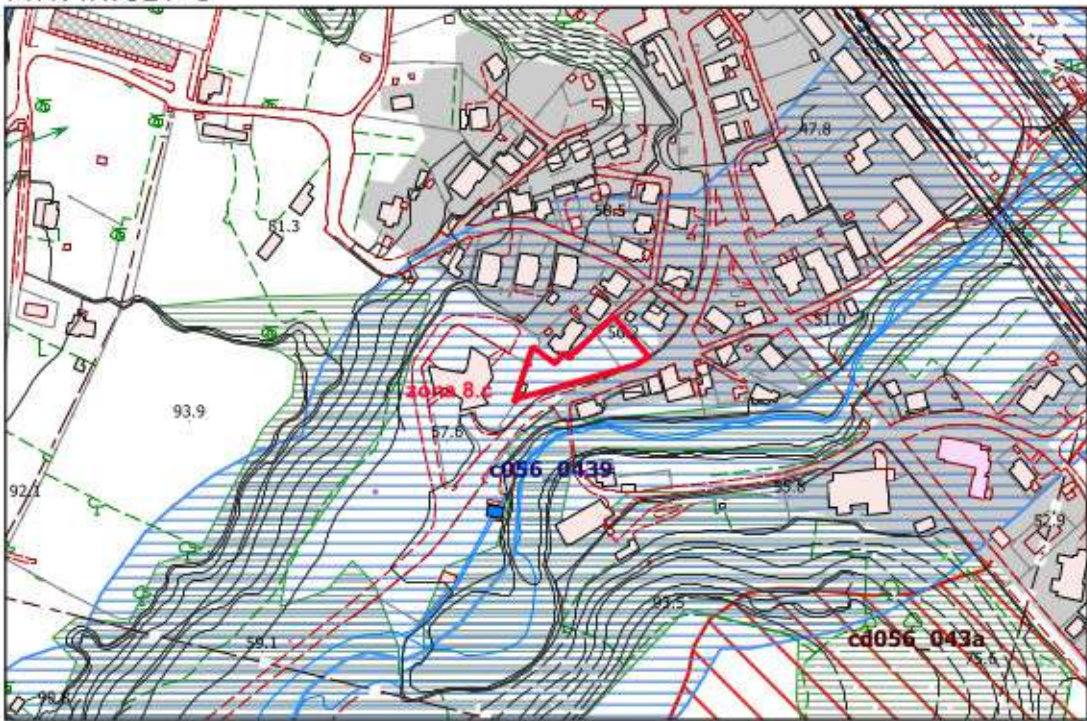
PRG-1982



PTPR TAVOLA - A



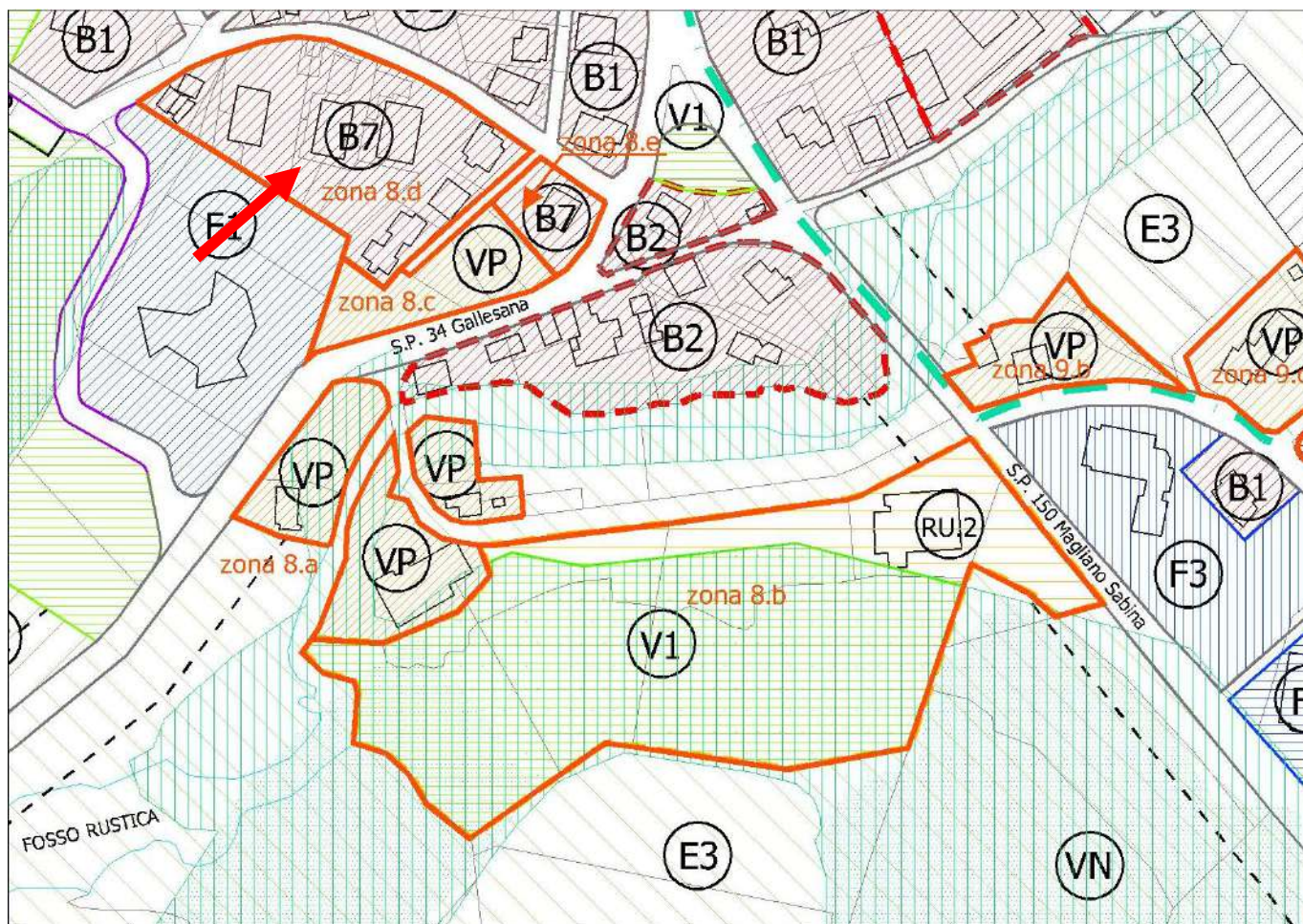
PTPR TAVOLA - B



ORTOFOTO



ZONA 8.D



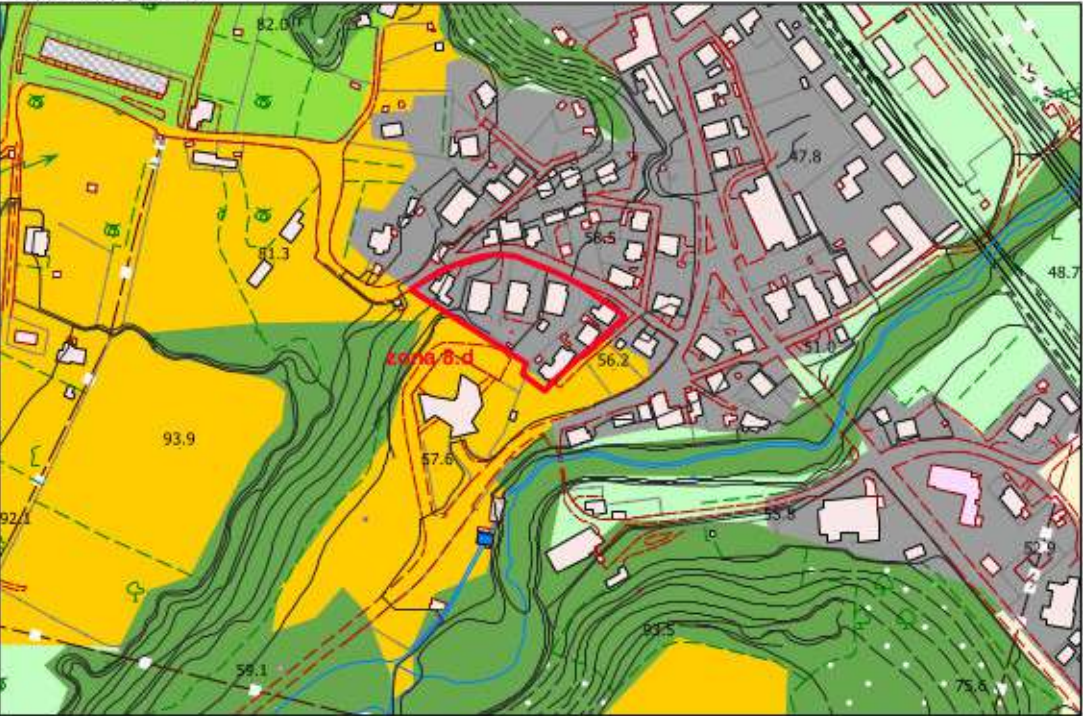
Zona N.8.D	
PRG vigente	E1 – Agricola Normale
Previsione di PUCG	B7 – Residenziale di completamento
Disciplina NTA PUCG	Art. 27
Indice previsto	-----
Volume max edificabile	-----
Altezza max	-----
Vincolo	art.142 lett.c) DLgs 42/04
Vincolo art.136 DLgs 42/04	NO
Paesaggio (da PTPR)	Paesaggio degli Insediamenti Urbani
Aree urbanizzate limitrofe da PTPR	SI

La zona è stata completamente edificata in seguito alle previsioni del PdF (zona C). Con la redazione del PRG la zona fu classificata da questo come B3. Classificazione stralciata in fase di approvazione e declassata a zona agricola.

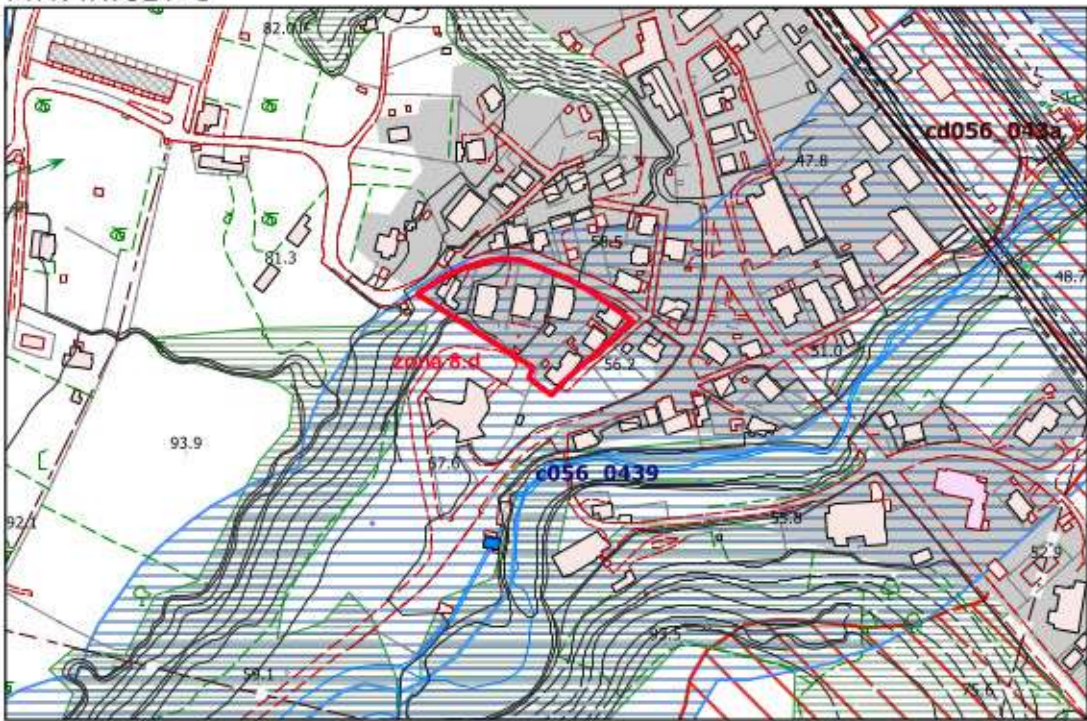
PRG-1982



PTPR TAVOLA - A



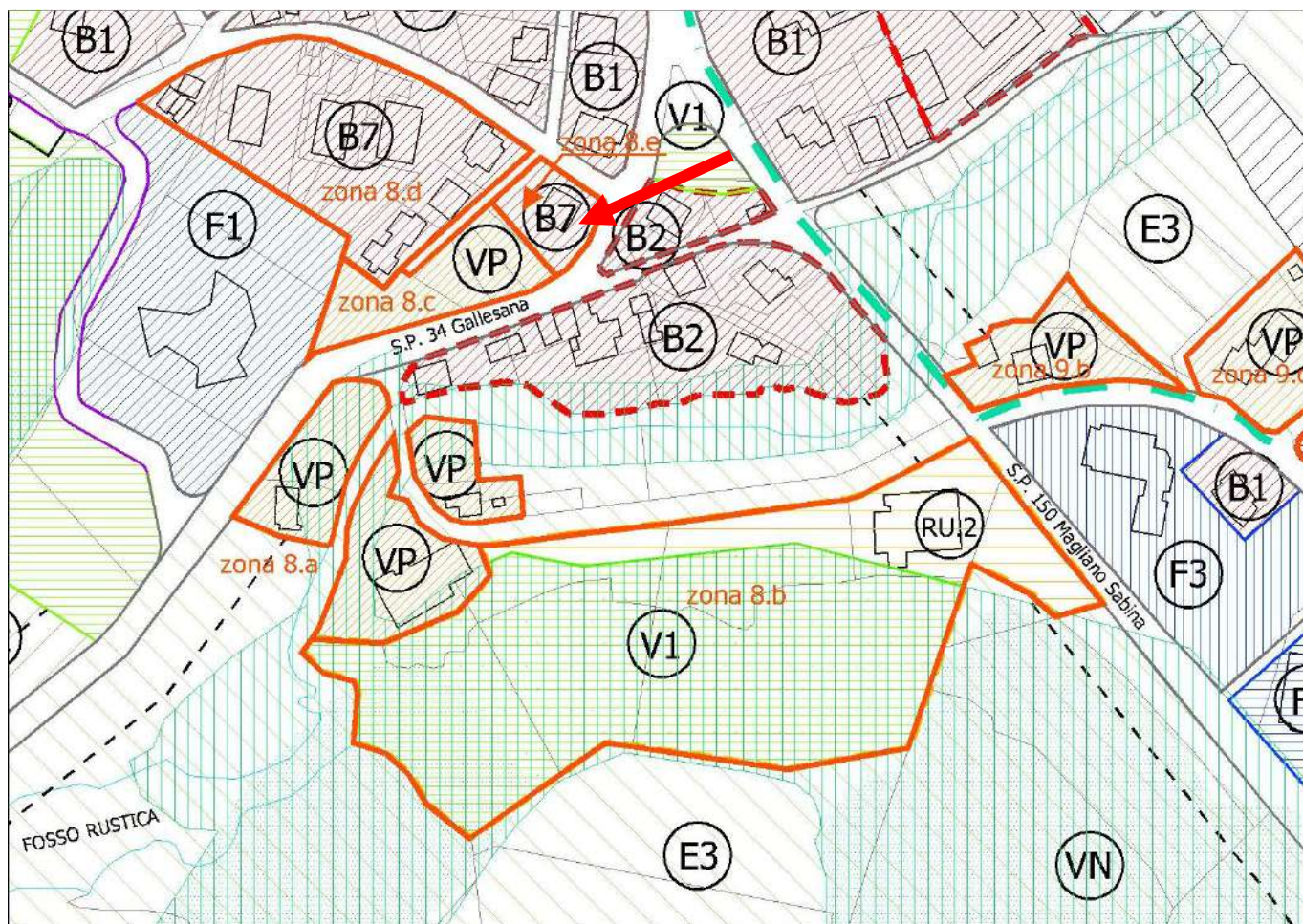
PTPR TAVOLA - B



ORTOFOTO



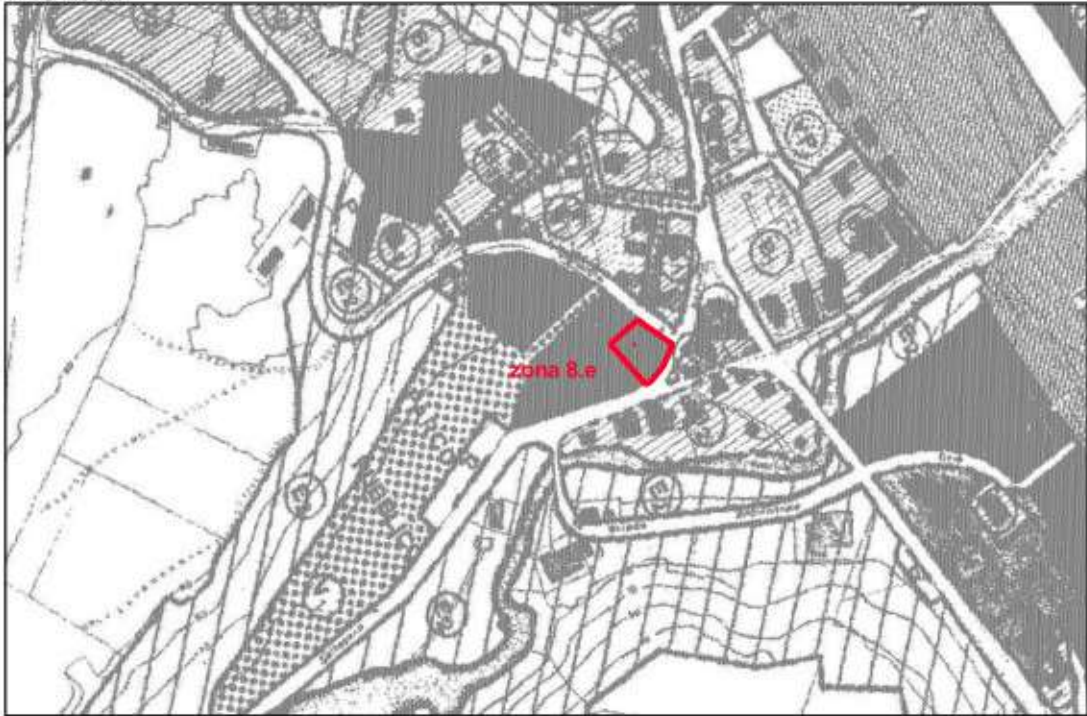
ZONA 8.E



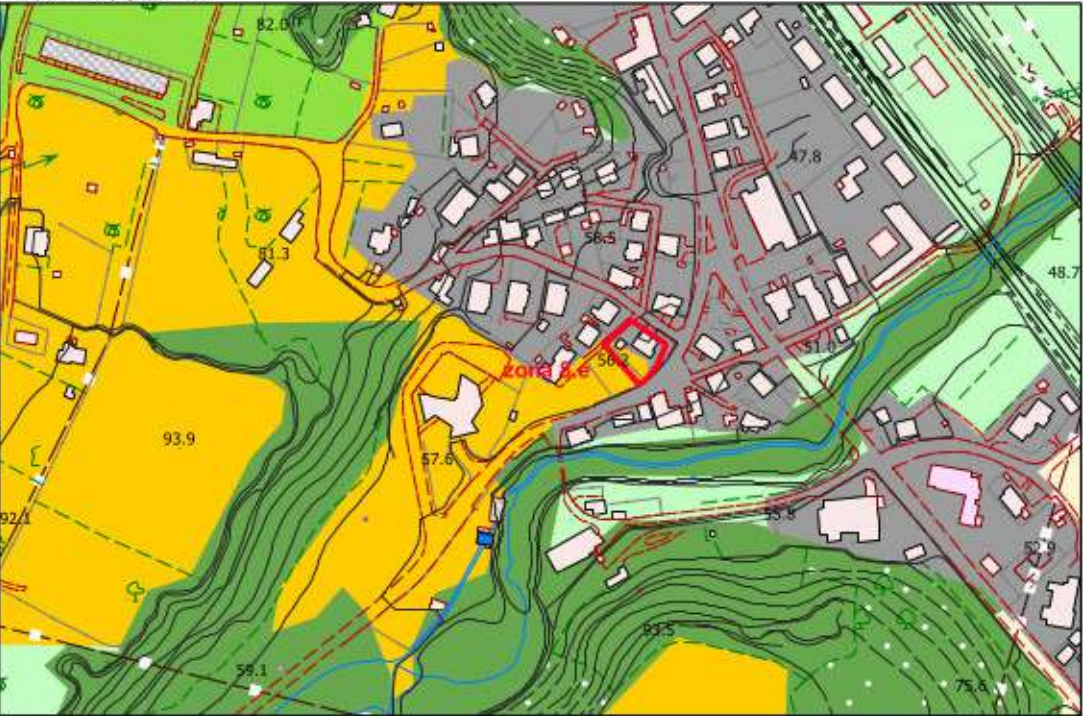
Zona N.8.E	
PRG vigente	E1 – Agricola Normale
Previsione di PUCG	B7 – Residenziale di completamento
Disciplina NTA PUCG	Art. 27
Indice previsto	-----
Volume max edificabile	-----
Altezza max	-----
Vincolo	art.142 lett.c) DLgs 42/04
Vincolo art.136 DLgs 42/04	NO
Paesaggio (da PTPR)	Paesaggio degli Insediamenti Urbani
Aree urbanizzate limitrofe da PTPR	SI

Zona già edificata prima del PdF e da esso individuata come zona C. Con la redazione del PRG l'area fu classificata da questo come B3. Classificazione stralciata in fase di approvazione e declassata ad agricola.

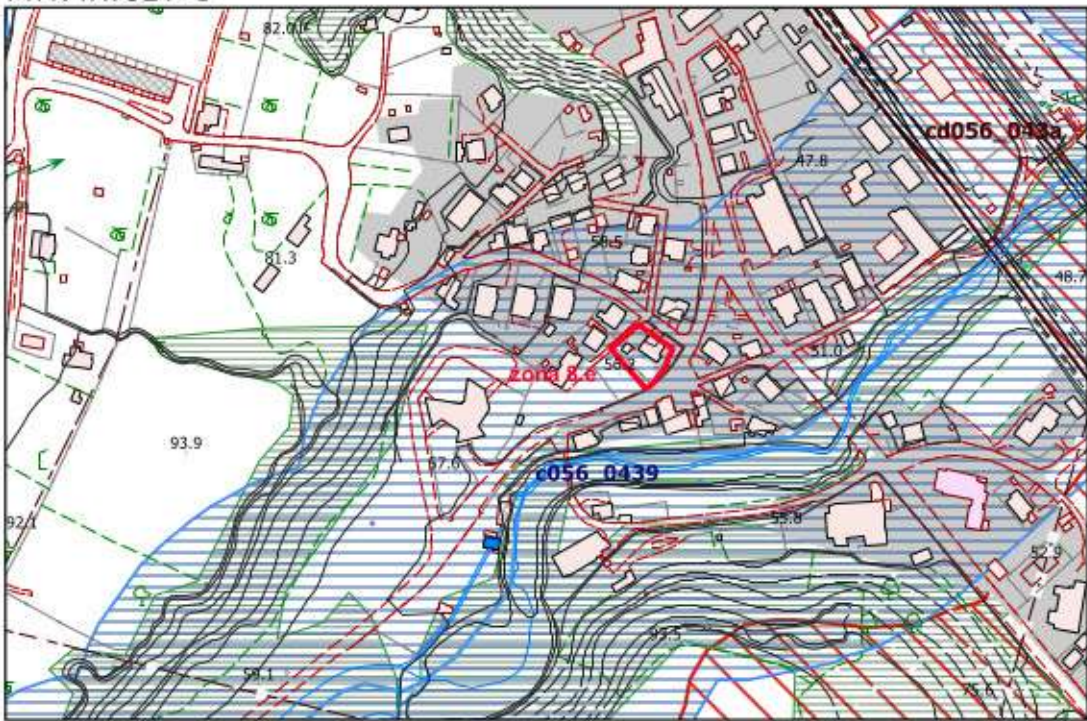
PRG-1982



PTPR TAVOLA - A



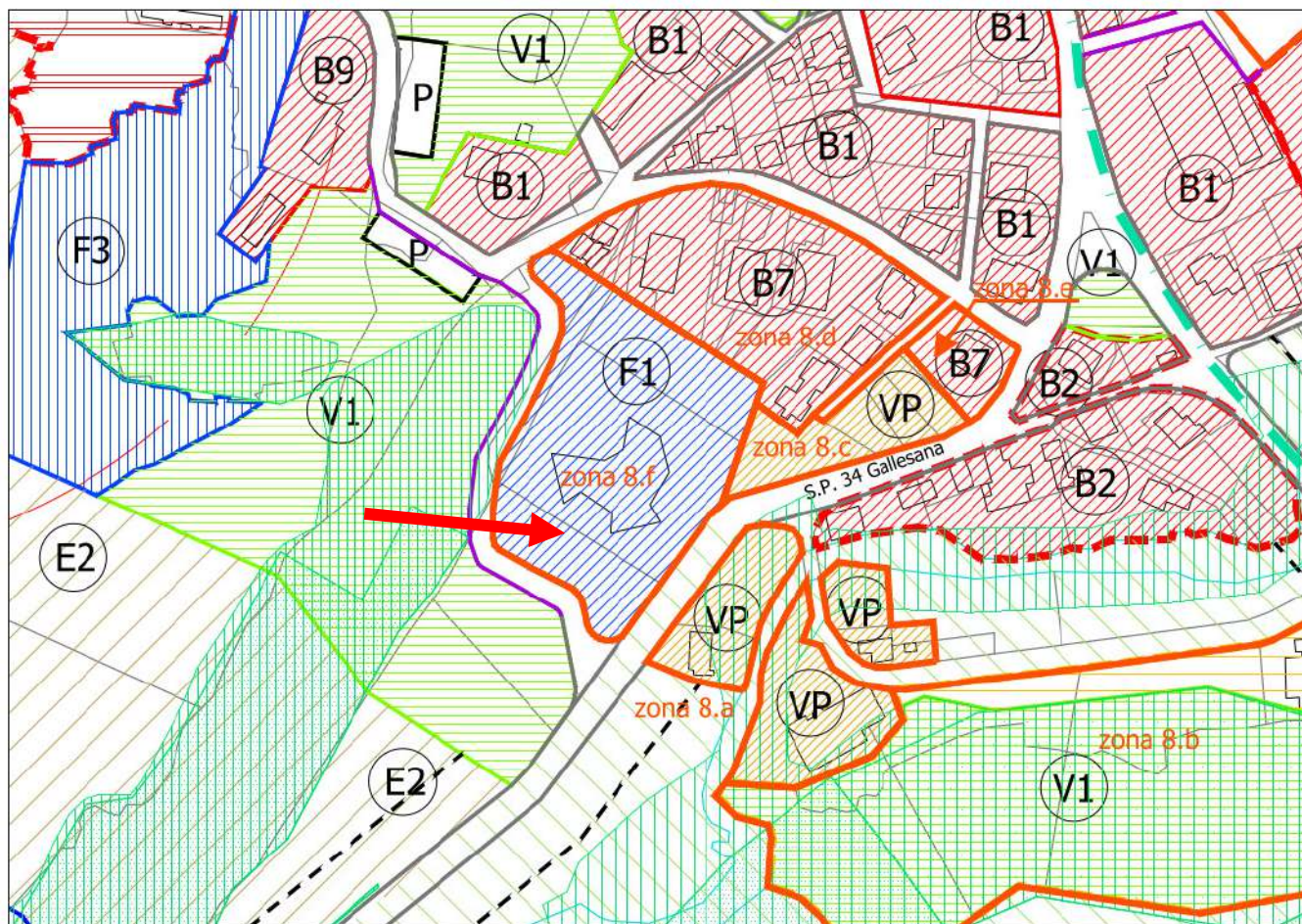
PTPR TAVOLA - B



ORTOFOTO



ZONA 8.F



Zona N.8.F	
PRG vigente	V1 – Parco Pubblico
Previsione di PUCG	F1 – Servizi pubblici per l'istruzione
Disciplina NTA PUCG	Art.33
Indice previsto	-----
Volume max edificabile	Incremento 30%
Altezza max	-----
Vincolo	art.142 lett.c) DLgs 42/04
Vincolo art.136 DLgs 42/04	NO
Paesaggio (da PTPR)	Paesaggio Agrario di Rilevante Valore
Aree urbanizzate limitrofe da PTPR	SI

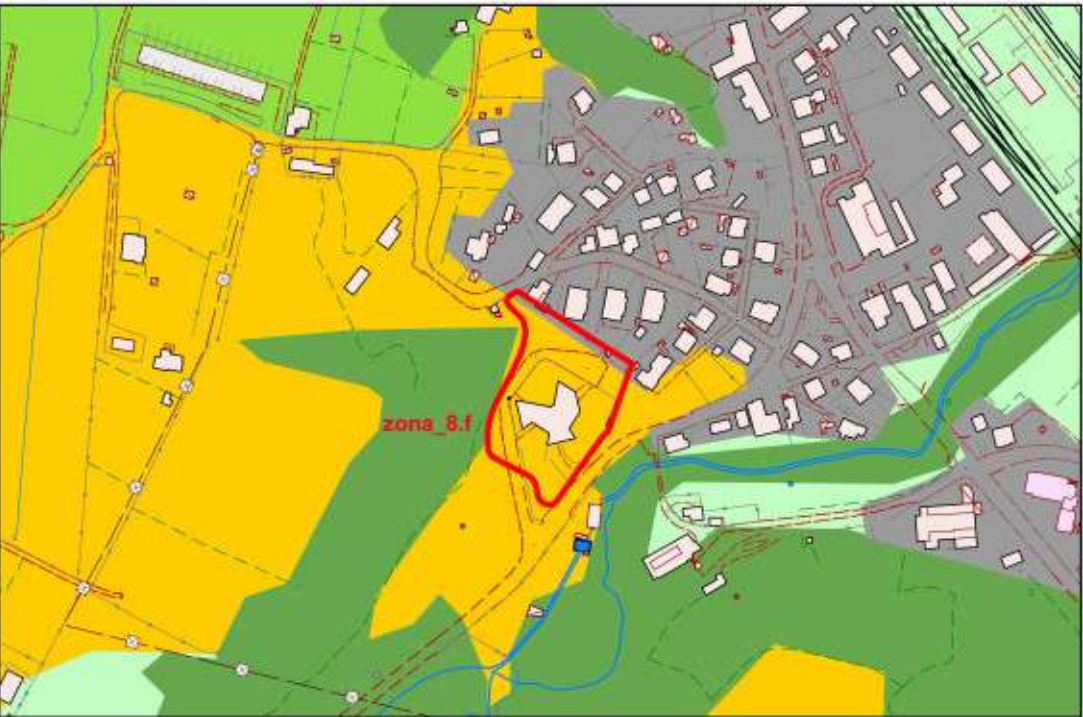
L'area ospita attualmente la scuola d'infanzia e il parco di pertinenza. Edificata con variante al PRG ai sensi della L.1/78 nel 1983, le tavole di PRG (1982) non sono state mai aggiornate.

L'intervento prevede esclusivamente la sistemazione della strada di accesso per realizzare un by-pass tra il quartiere della Vignarola e la provinciale.

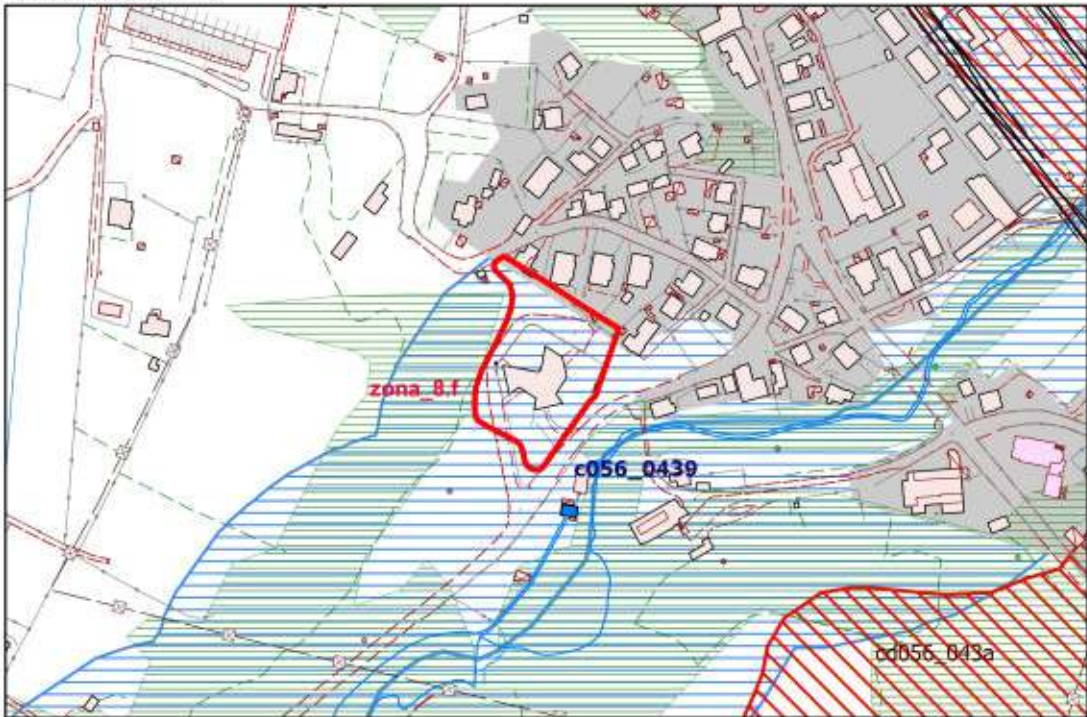
PRG-1982



PTPR TAVOLA - A



PTPR TAVOLA - B

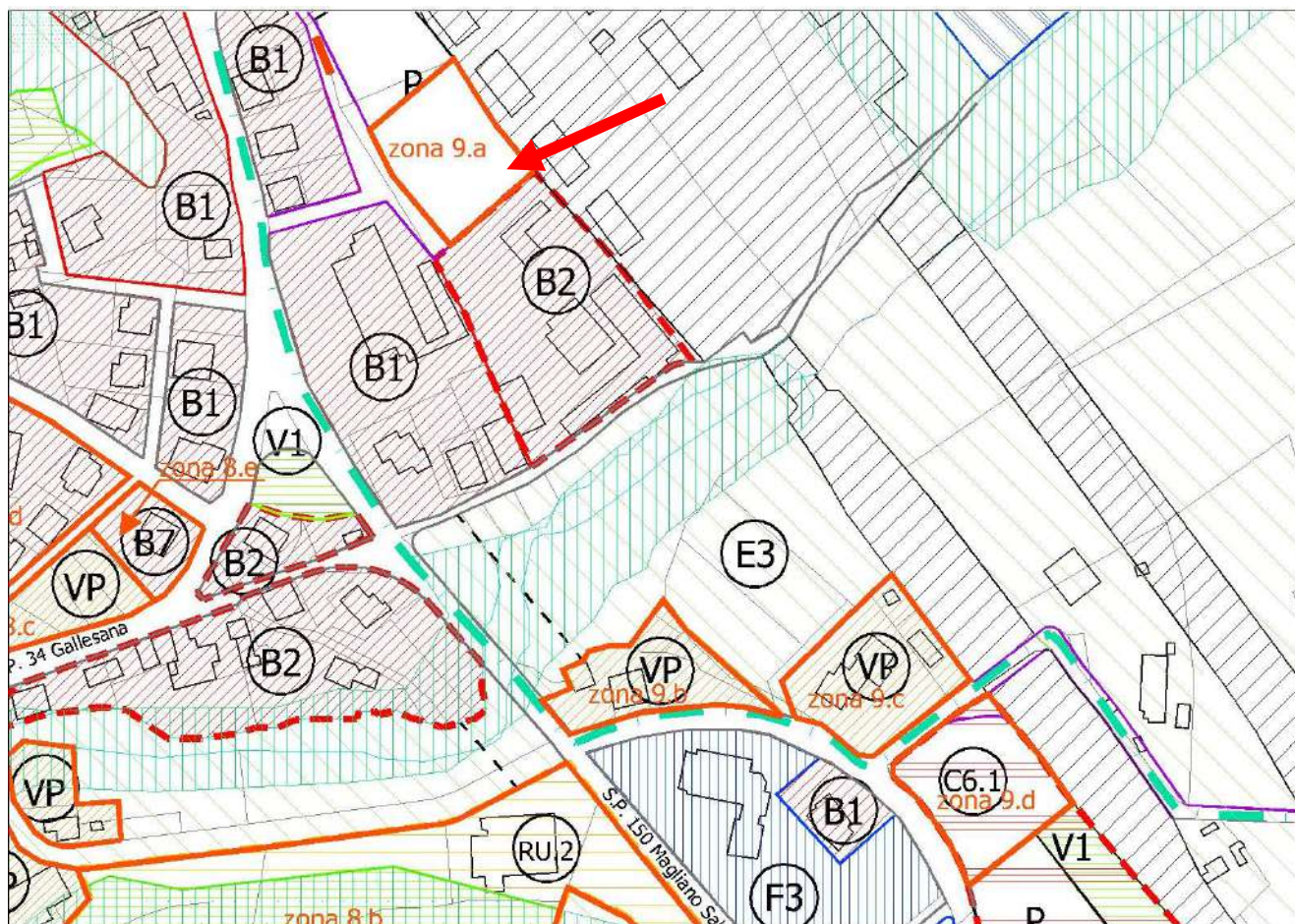


ORTOFOTO





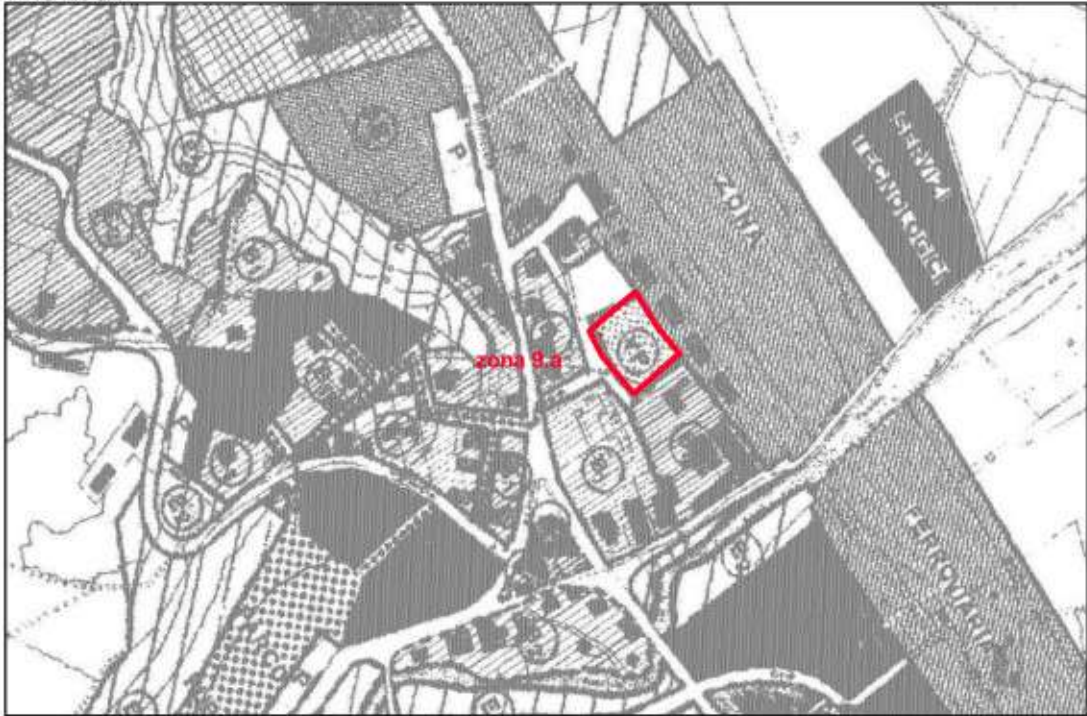
ZONA 9.A



Zona N.9.A	
PRG vigente	VP – Verde Privato
Previsione di PUCG	P – Parcheggio
Disciplina NTA PUCG	Art. 6
Indice previsto	-----
Volume max edificabile	-----
Altezza max	-----
Vincolo	art.142 lett.c) DLgs 42/04
Vincolo art.136 DLgs 42/04	NO
Paesaggio (da PTPR)	Paesaggio degli Insediamenti Urbani
Aree urbanizzate limitrofe da PTPR	SI

Area non edificata da destinare a parcheggio a servizio della stazione FFSS

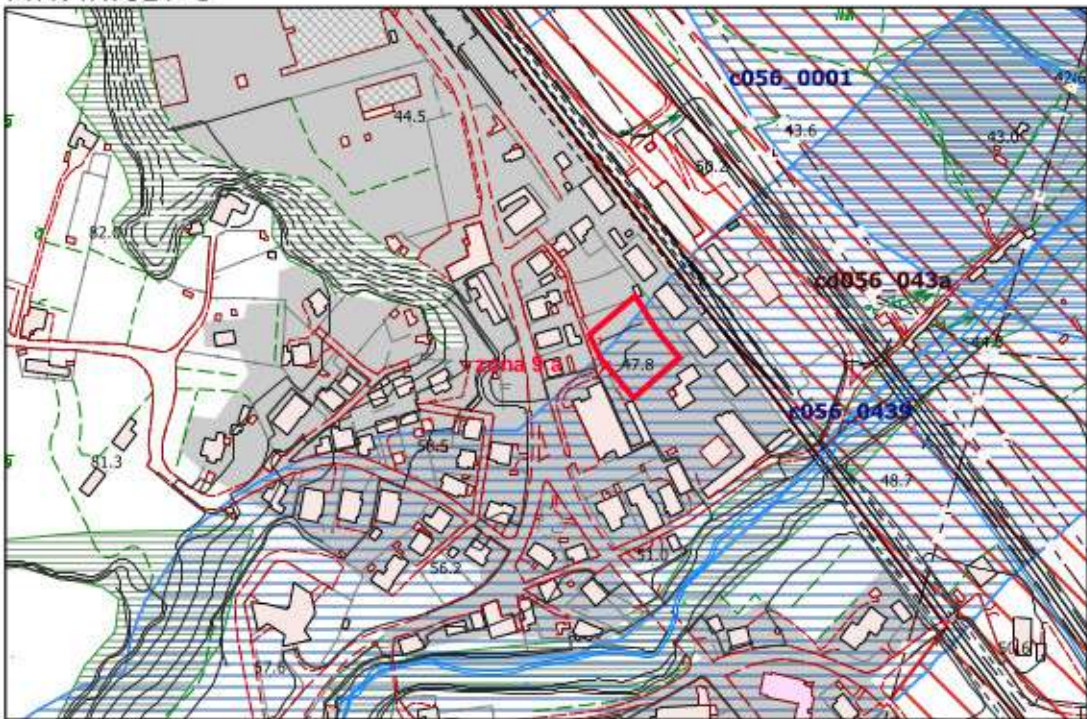
PRG-1982



PTPR TAVOLA - A



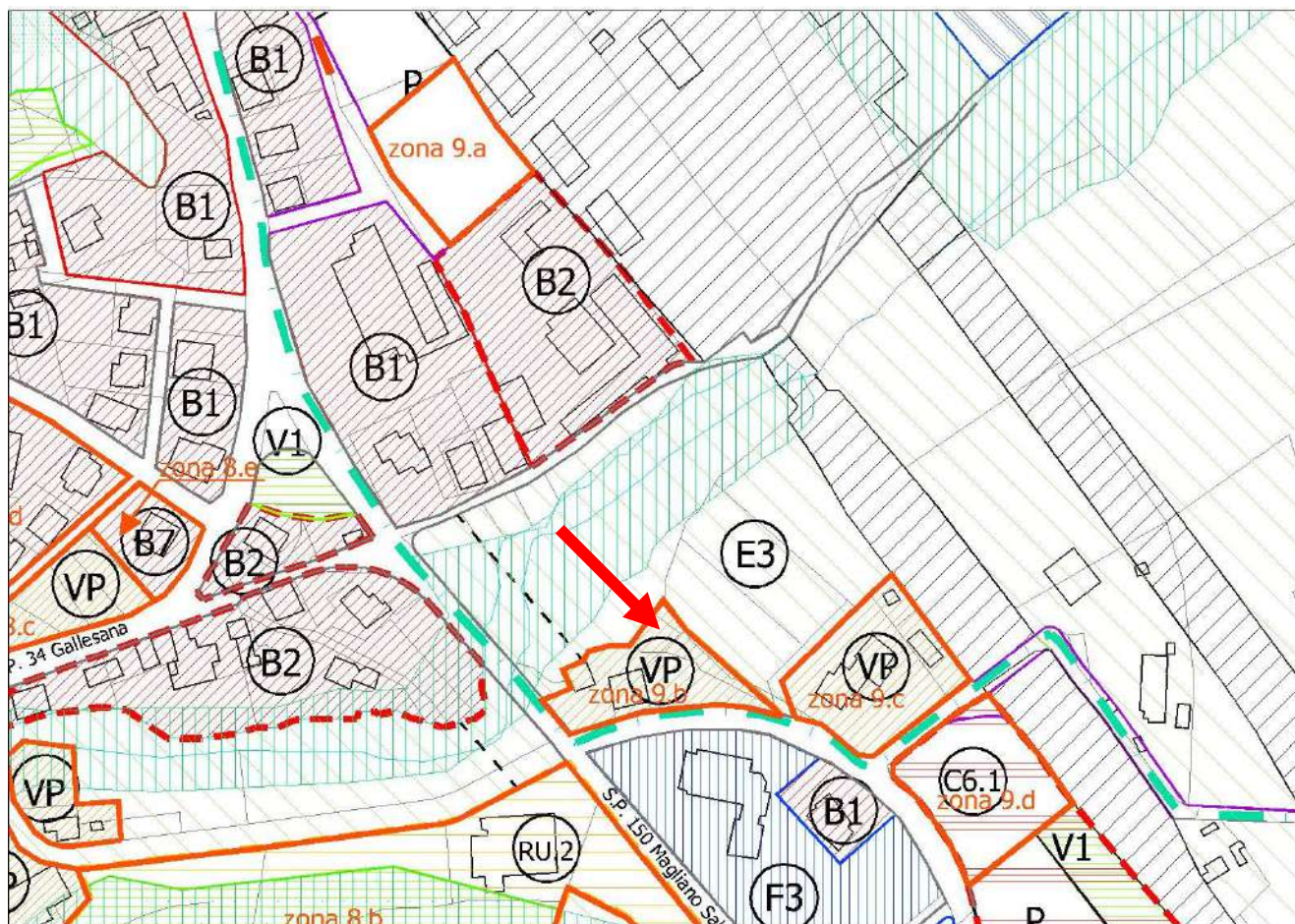
PTPR TAVOLA - B



ORTOFOTO



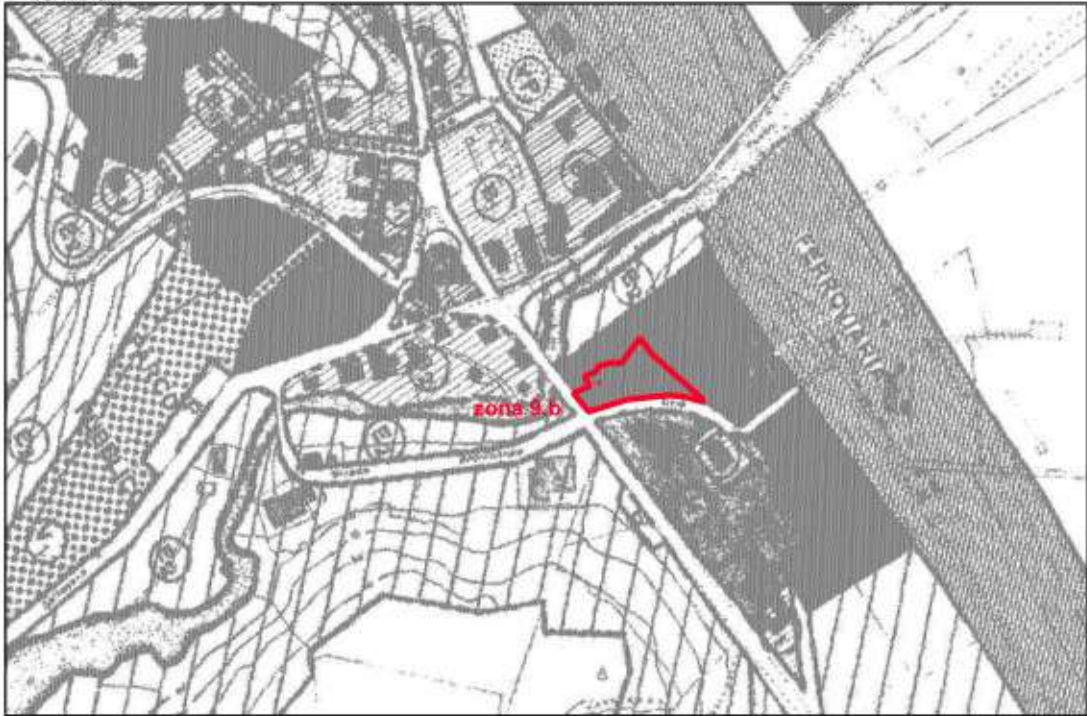
ZONA 9.B



Zona N.9.B	
PRG vigente	E1 – Agricola Normale
Previsione di PUCG	VP – Verde Privato
Disciplina NTA PUCG	Art. 34
Indice previsto	-----
Volume max edificabile	-----
Altezza max	-----
Vincolo	art.142 lett.c) DLgs 42/04
Vincolo art.136 DLgs 42/04	NO
Paesaggio (da PTPR)	Paesaggio degli insediamenti urbani
Aree urbanizzate limitrofe da PTPR	SI

Area con presenza di edifici a destinazione residenziale, realizzati in data antecedente il PdF (1970). Individuata come zona B1 dal PRG fu poi stralciata in fase di approvazione. La zona è limitrofa all'area urbanizzata ed ha perso le connotazioni di area agricola

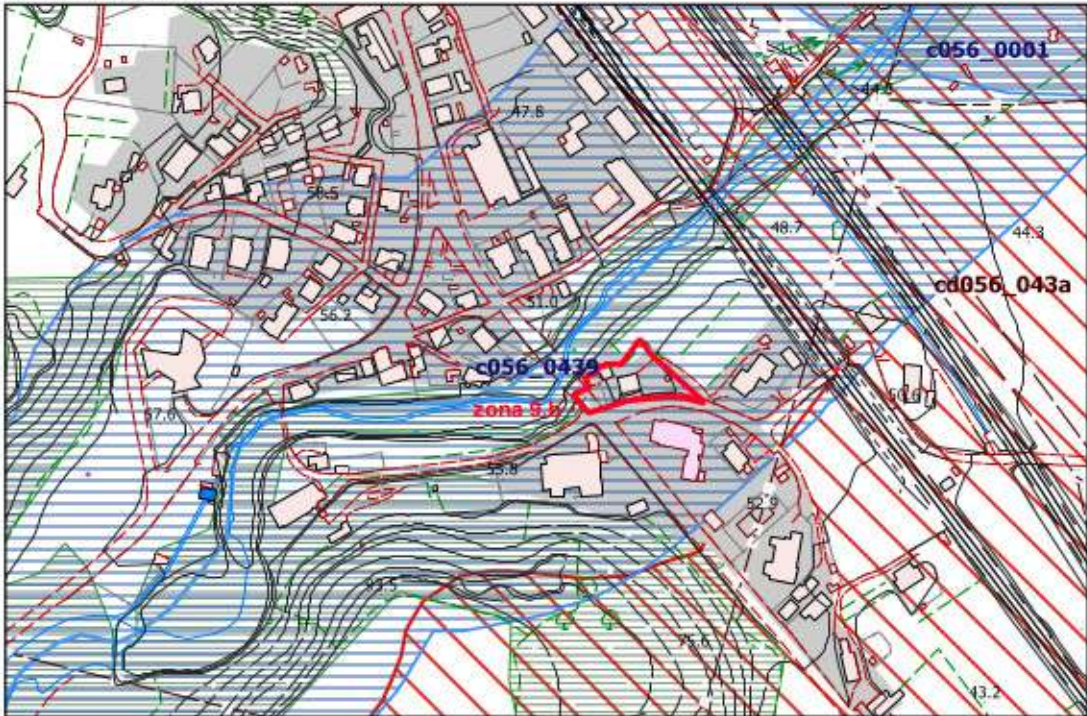
PRG-1982



PTPR TAVOLA - A



PTPR TAVOLA - B

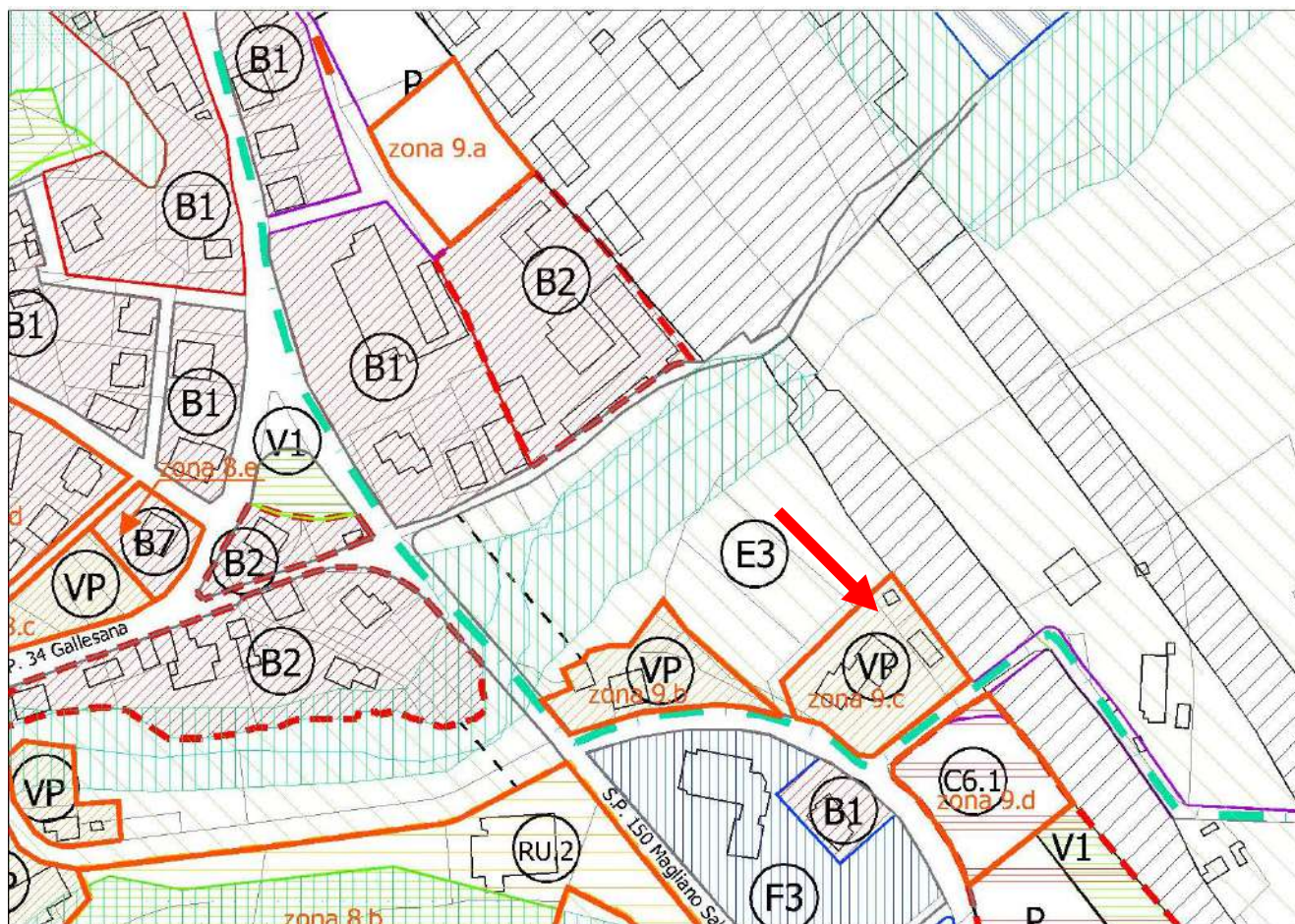


ORTOFOTO





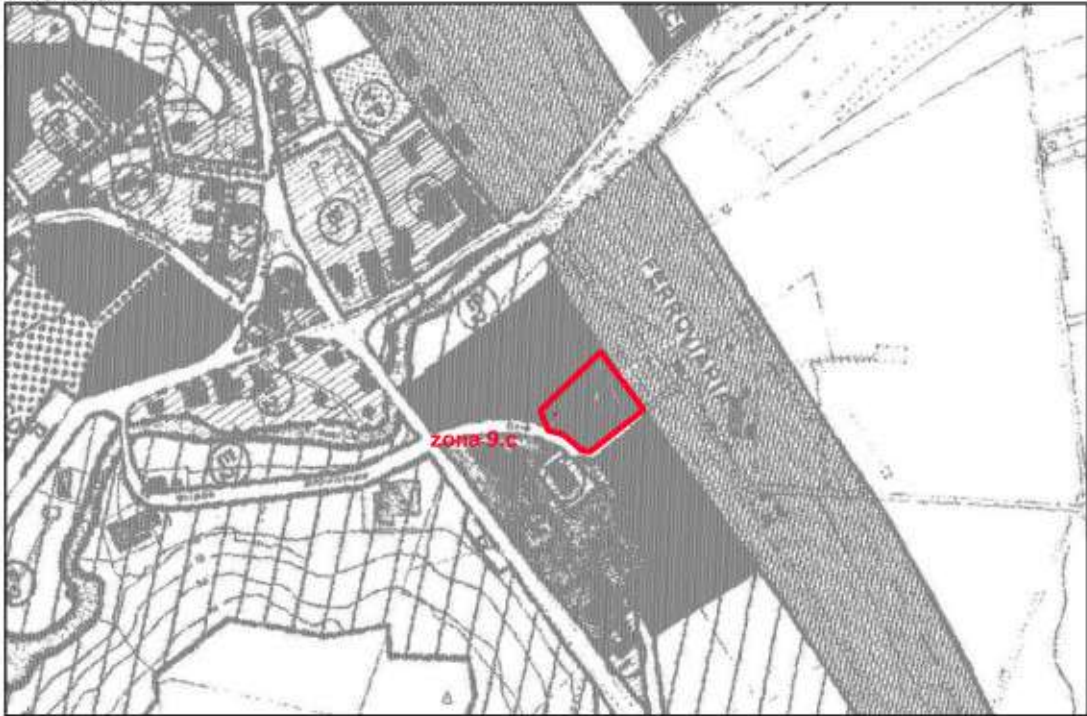
ZONA 9.C



Zona N.9.C	
PRG vigente	E1 – Agricola Normale
Previsione di PUCG	VP – Verde Privato
Disciplina NTA PUCG	Art. 34
Indice previsto	-----
Volume max edificabile	-----
Altezza max	-----
Vincolo	art.142 lett.c) DLgs 42/04
Vincolo art.136 DLgs 42/04	NO
Paesaggio (da PTPR)	Paesaggio degli insediamenti urbani
Aree urbanizzate limitrofe da PTPR	SI

Area con presenza di edifici a destinazione residenziale, realizzati in seguito alla previsioni del PdF che indicava l'area come zona C1. Classificata come zona B1 dal PRG è stata poi stralciata in fase di approvazione. La zona è limitrofa all'area urbanizzata ed ha perso le connotazioni di area agricola

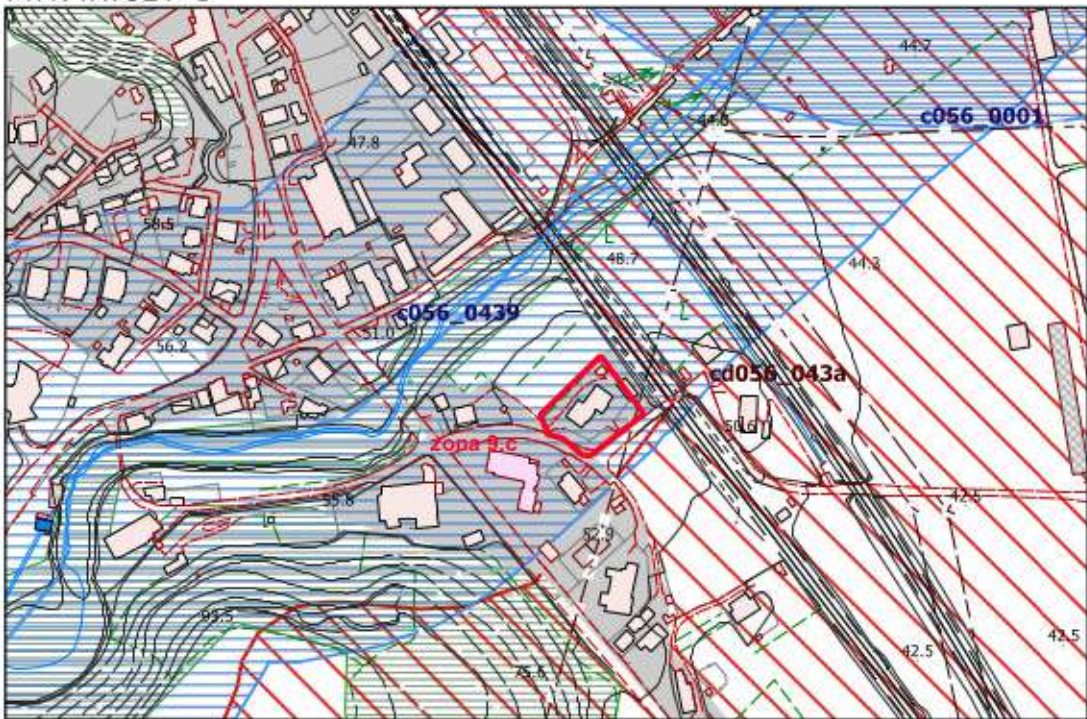
PRG-1982



PTPR TAVOLA - A



PTPR TAVOLA - B

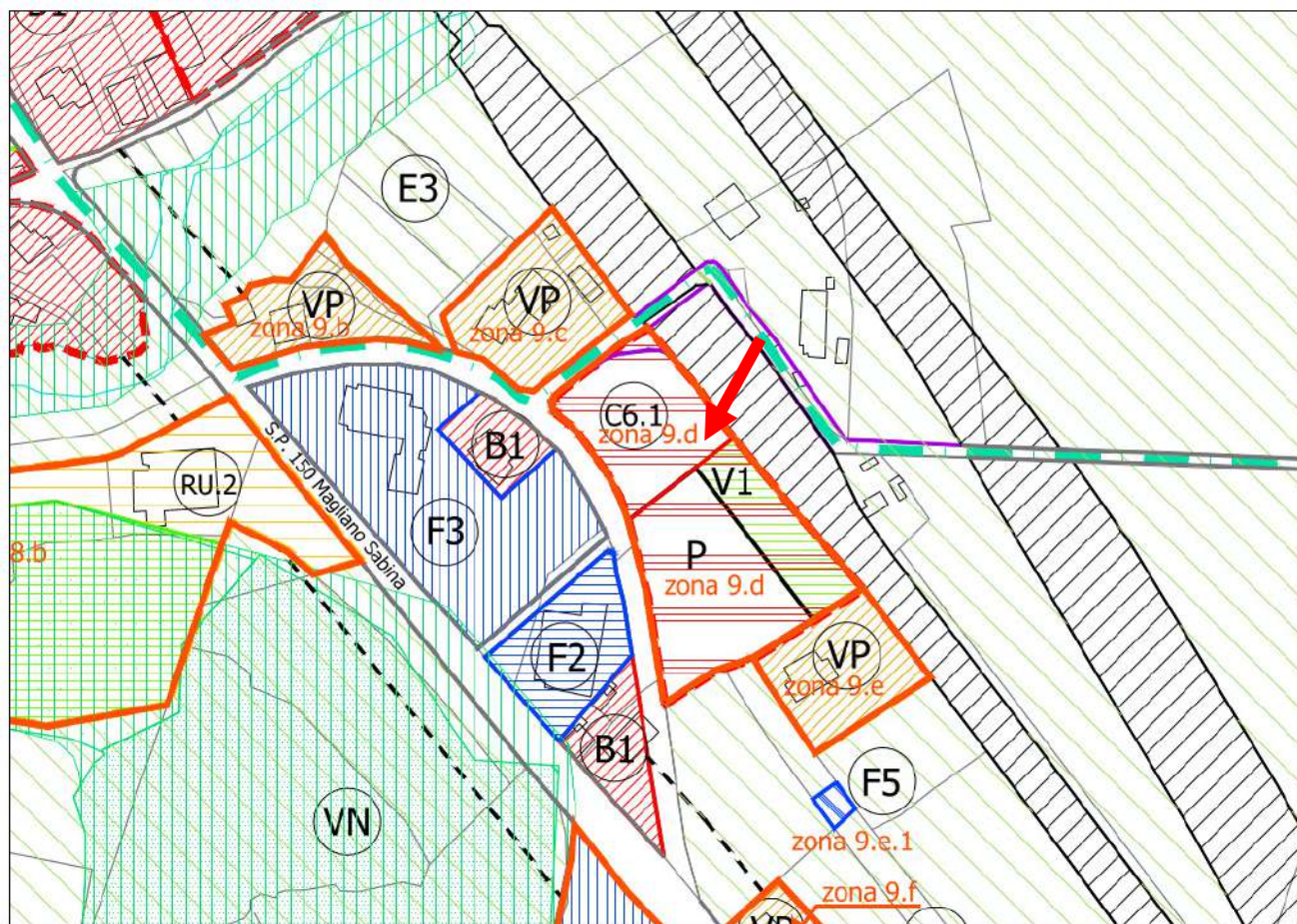


ORTOFOTO





ZONA 9.D



Zona N.9.D	
PRG vigente	E1 - Agricola Normale
Previsione di PUCG	C6.1 - Espansione residenziale
	V1 - Parco pubblico
	P - parcheggio
Disciplina NTA PUCG	Art.28
Indice previsto	IT 0,50 mc/mq
Volume max edificabile	1.161 mc
Altezza max	7,50 ml
Vincolo	art.142 lett.c) DLgs 42/04 (parte)
Vincolo	art.136 lett.c) d) DLgs 42/04 Valle del Tevere
Paesaggio (da PTPR)	Paesaggio Agrario di Continuità
Aree urbanizzate limitrofe da PTPR	SI

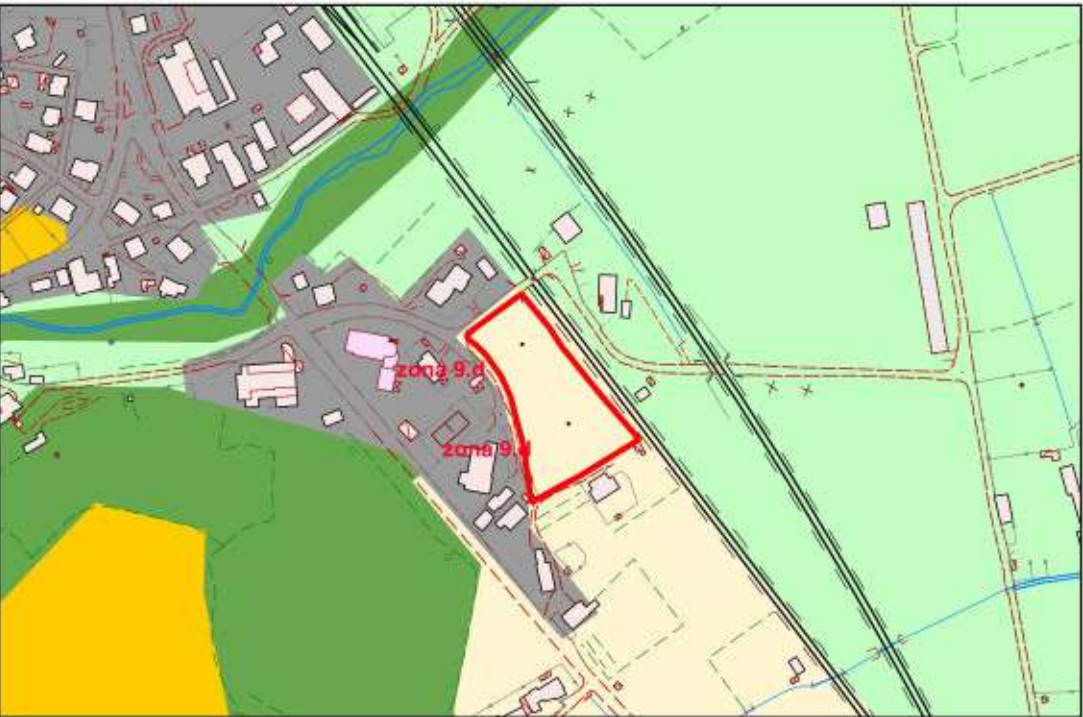
Area individuata come zona N nel PRG e poi stralciata in fase di approvazione.

La zona si imposta tra il vecchio tracciato della provinciale e la ferrovia. L'edificazione della porzione C6.1 prevede, con la cessione delle aree P e V1, la dotazione di servizi per l'area F3 (chiesa parrocchiale) e F2 (ufficio postale e centro sociale)

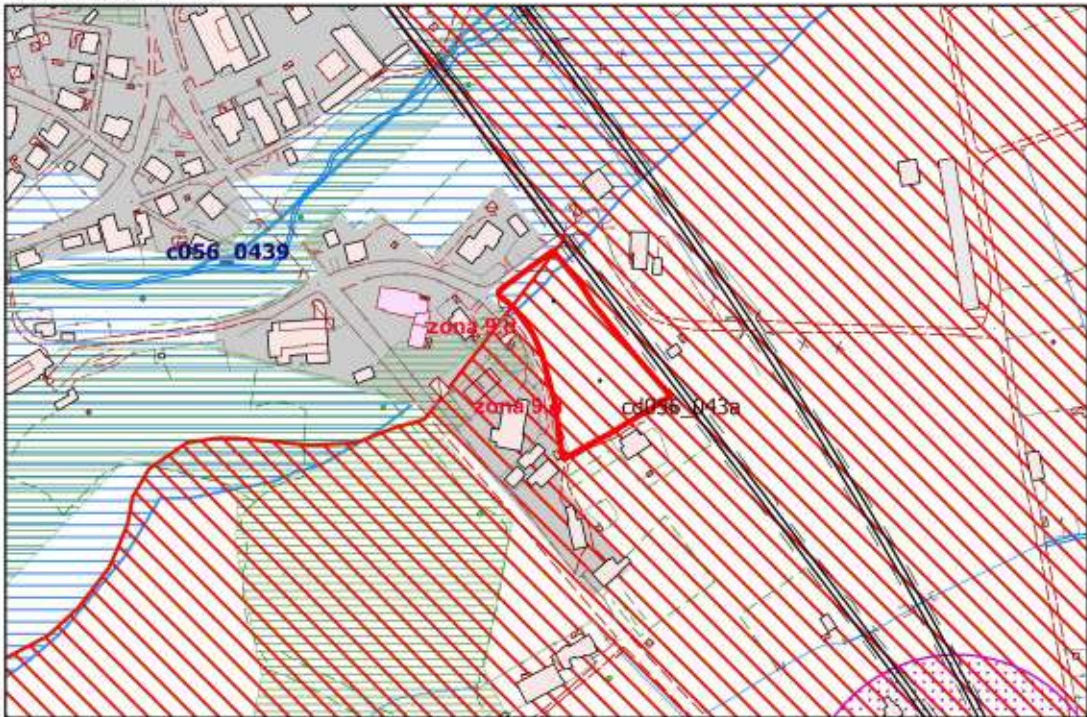
PRG-1982



PTPR TAVOLA - A



PTPR TAVOLA - B

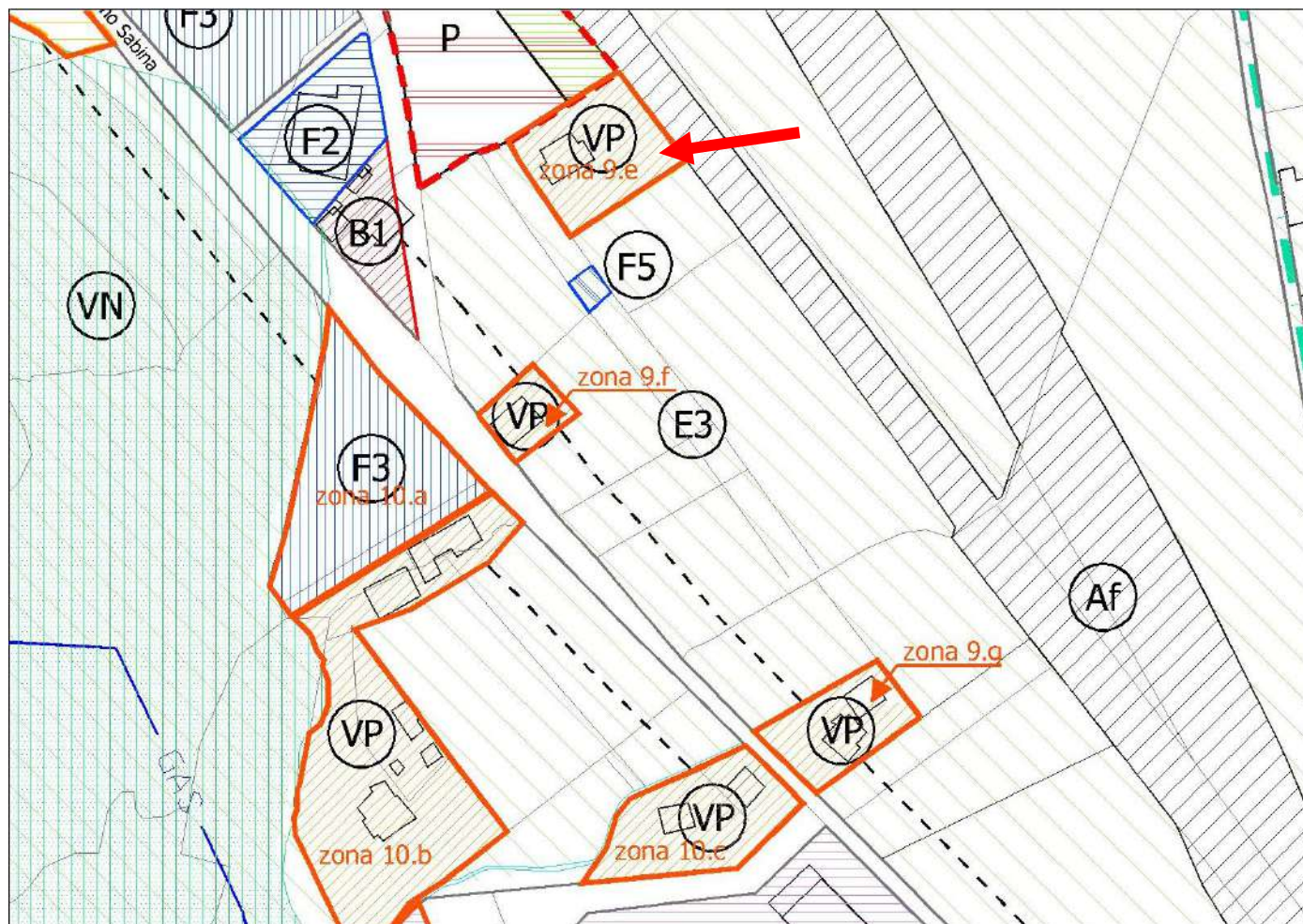


ORTOFOTO





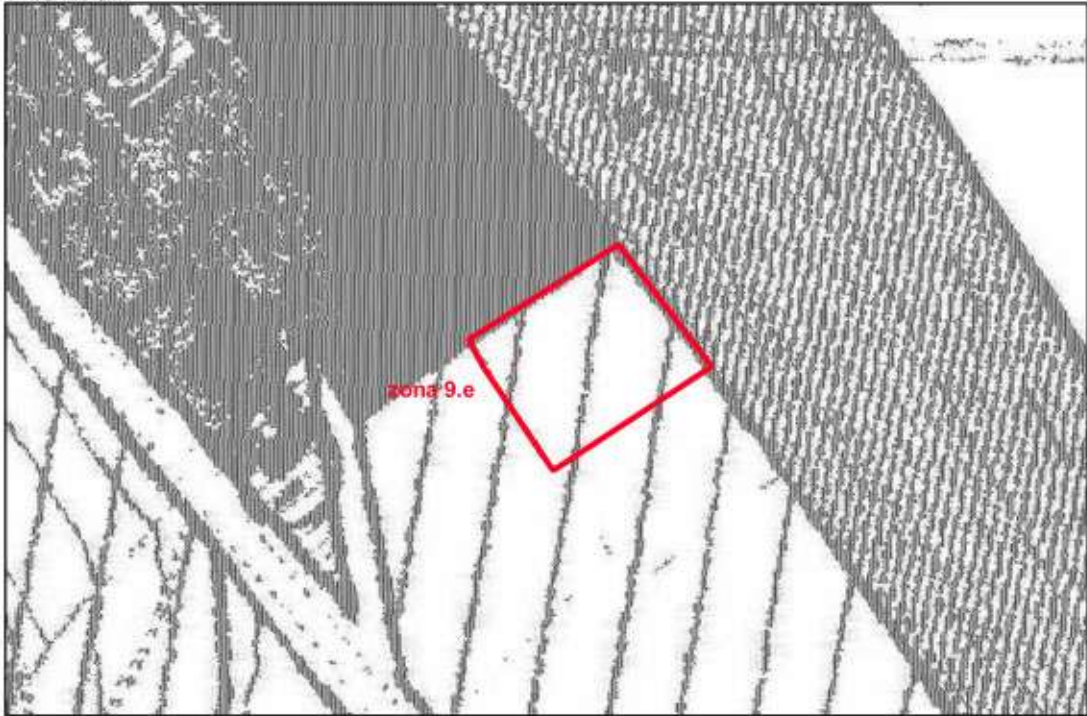
ZONA 9.E



Zona N.9.E	
PRG vigente	E2 – Agricola Vincolata
Previsione di PUCG	VP – Verde Privato
Disciplina NTA PUCG	Art. 34
Indice previsto	-----
Volume max edificabile	-----
Altezza max	-----
Vincolo art.136 lett c) e d) DLgs 42/04	SI
Paesaggio (da PTPR)	Paesaggio Agrario di Continuità
Aree urbanizzate limitrofe da PTPR	NO

Area con presenza di edifici a destinazione residenziale, realizzati in conformità con il PRG nel periodo antecedente l'introduzione del vincolo. La zona è limitrofa all'area urbanizzata ed ha perso le connotazioni di area agricola

PRG-1982



PTPR TAVOLA - A



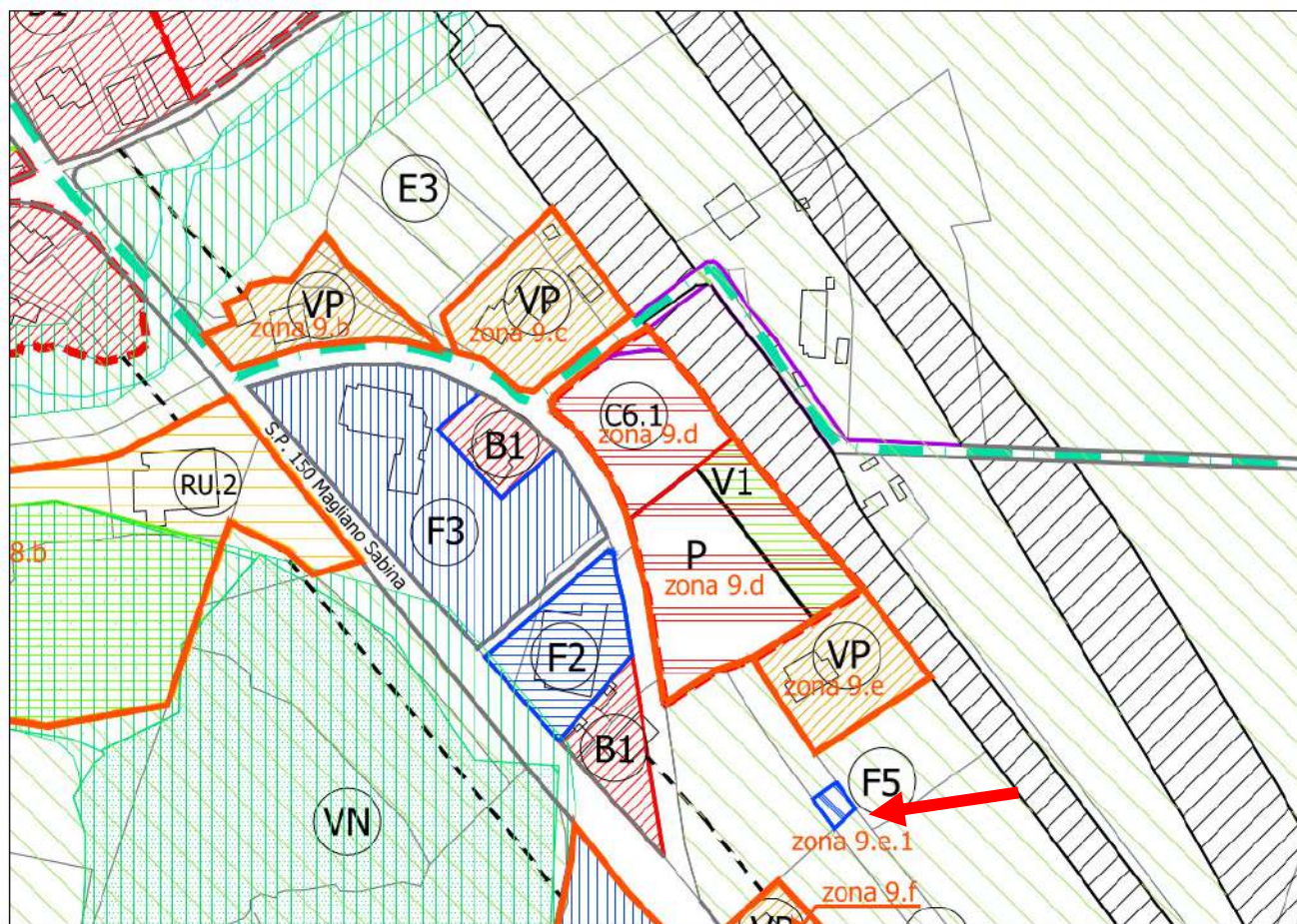
PTPR TAVOLA - B



ORTOFOTO



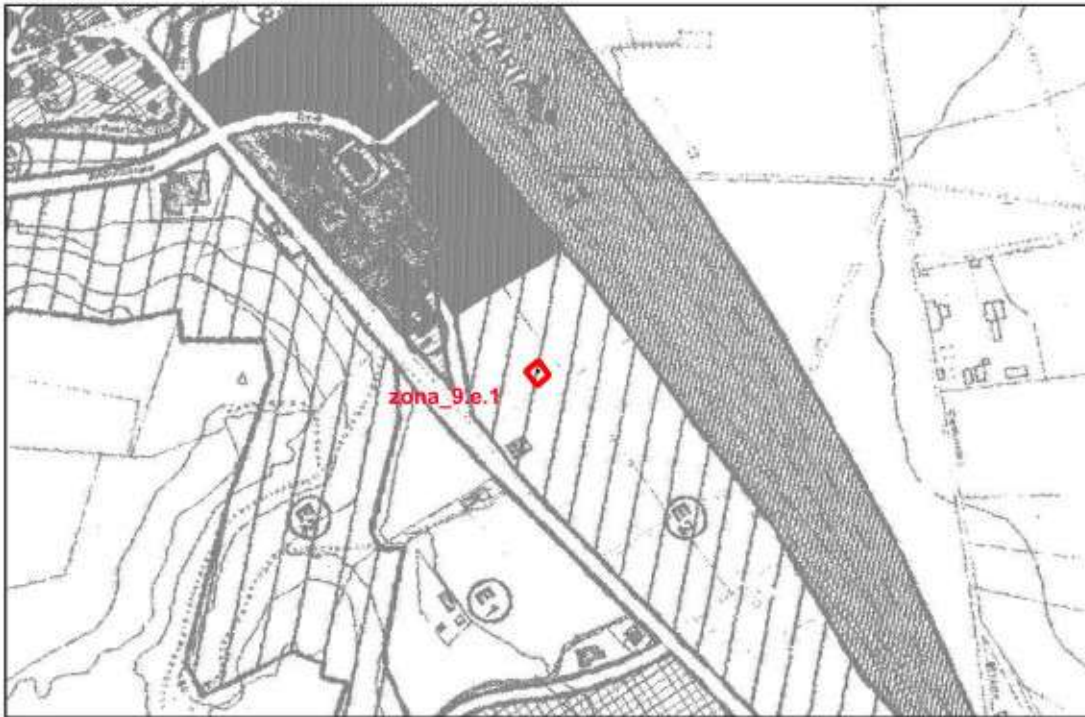
ZONA 9.E.1



Zona N.9.E.1	
PRG vigente	E2 – Agricola Vincolata
Previsione di PUCG	F5 – Aree per impianti tecnologici
Disciplina NTA PUCG	Art. 33
Indice previsto	-----
Volume max edificabile	-----
Altezza max	-----
Vincolo art.136 lett c) e d) DLgs 42/04	SI
Paesaggio (da PTPR)	Paesaggio Agrario di Continuità
Aree urbanizzate limitrofe da PTPR	NO

Area occupata dalla pompa di sollevamento dell'impianto di fognatura comunale

PRG-1982



PTPR TAVOLA - A



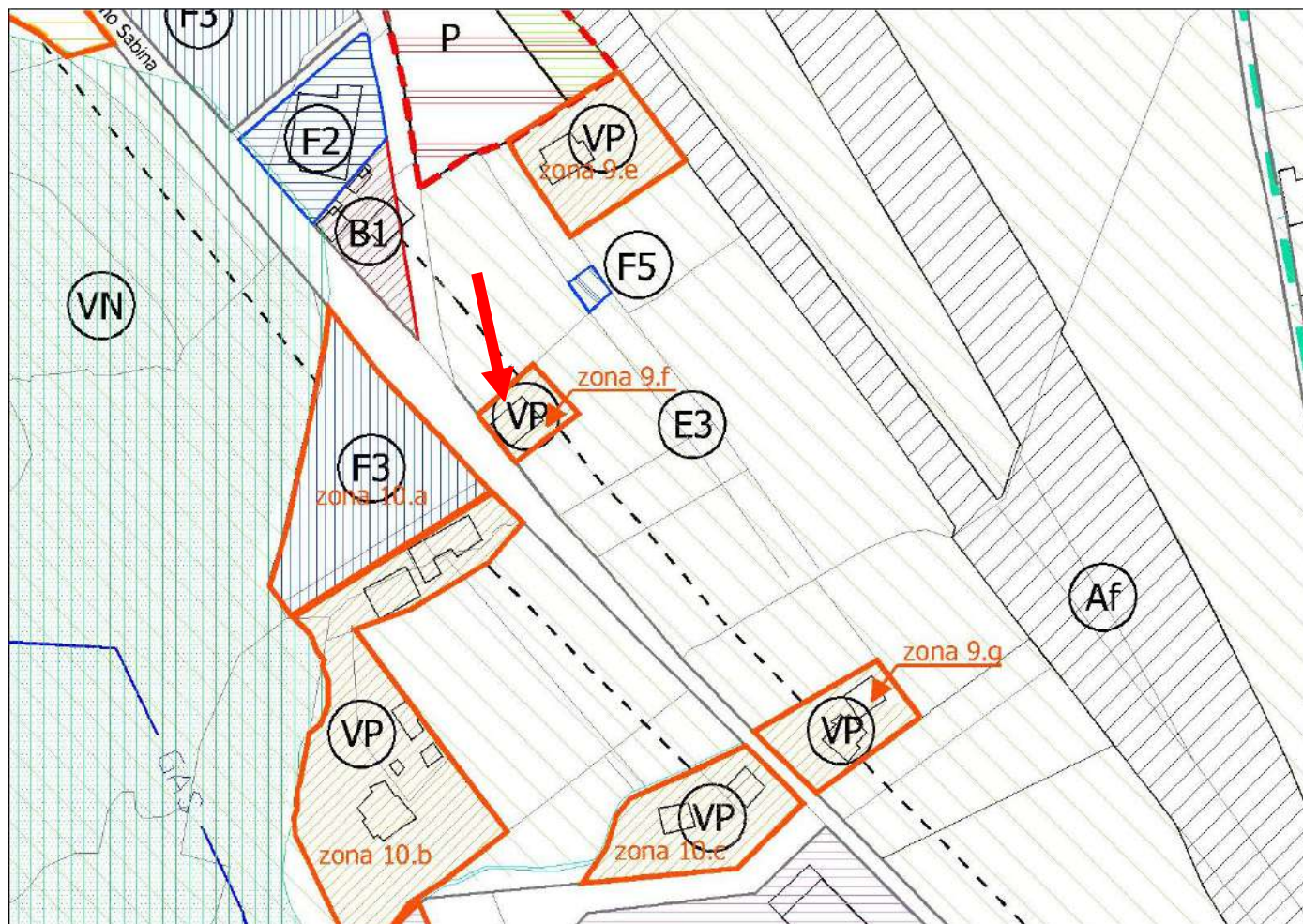
PTPR TAVOLA - B



ORTOFOTO



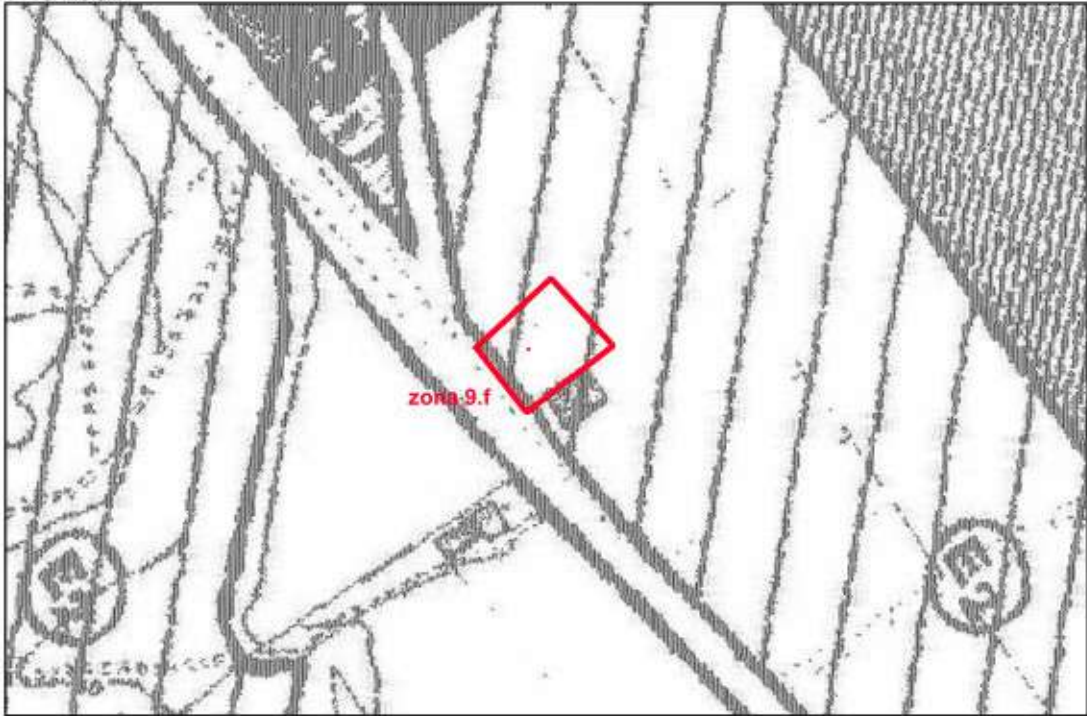
ZONA 9.F



Zona N.9.F	
PRG vigente	E2 – Agricola Vincolata
Previsione di PUCG	VP – Verde Privato
Disciplina NTA PUCG	Art. 34
Indice previsto	-----
Volume max edificabile	-----
Altezza max	-----
Vincolo art.136 lett c) e d) DLgs 42/04	SI
Paesaggio (da PTPR)	Paesaggio degli insediamenti urbani
Aree urbanizzate limitrofe da PTPR	SI

Area con presenza di edifici a destinazione residenziale, realizzati in conformità con il PRG nel periodo antecedente l'introduzione del vincolo. La zona è limitrofa all'area urbanizzata ed ha perso le connotazioni di area agricola

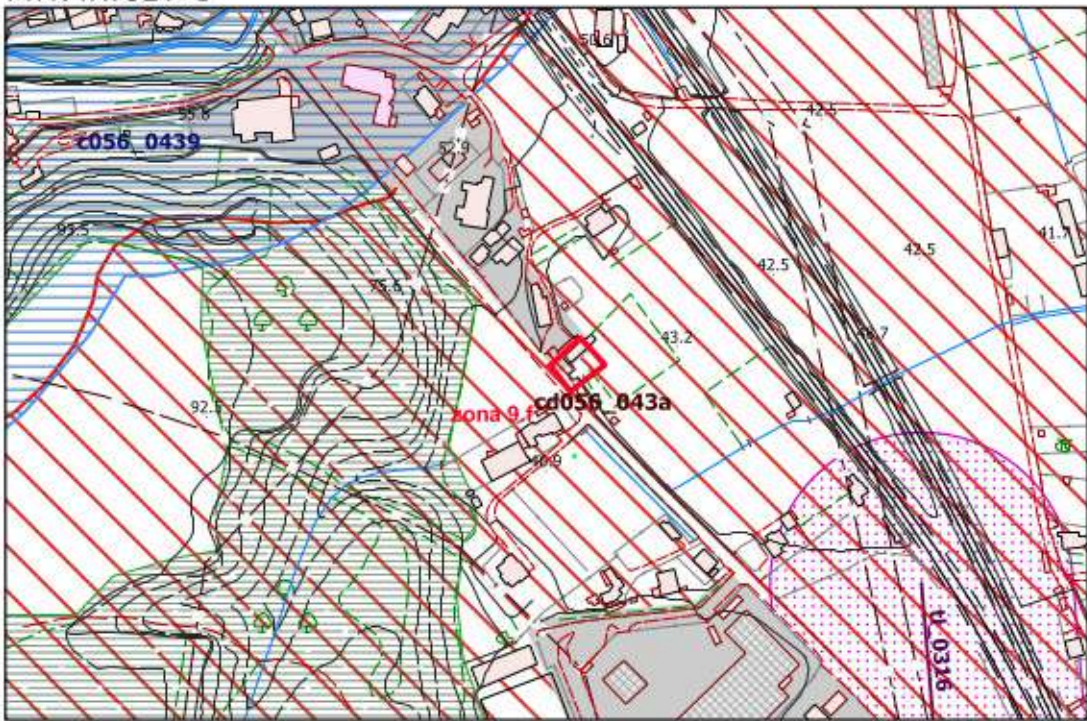
PRG-1982



PTPR TAVOLA - A



PTPR TAVOLA - B

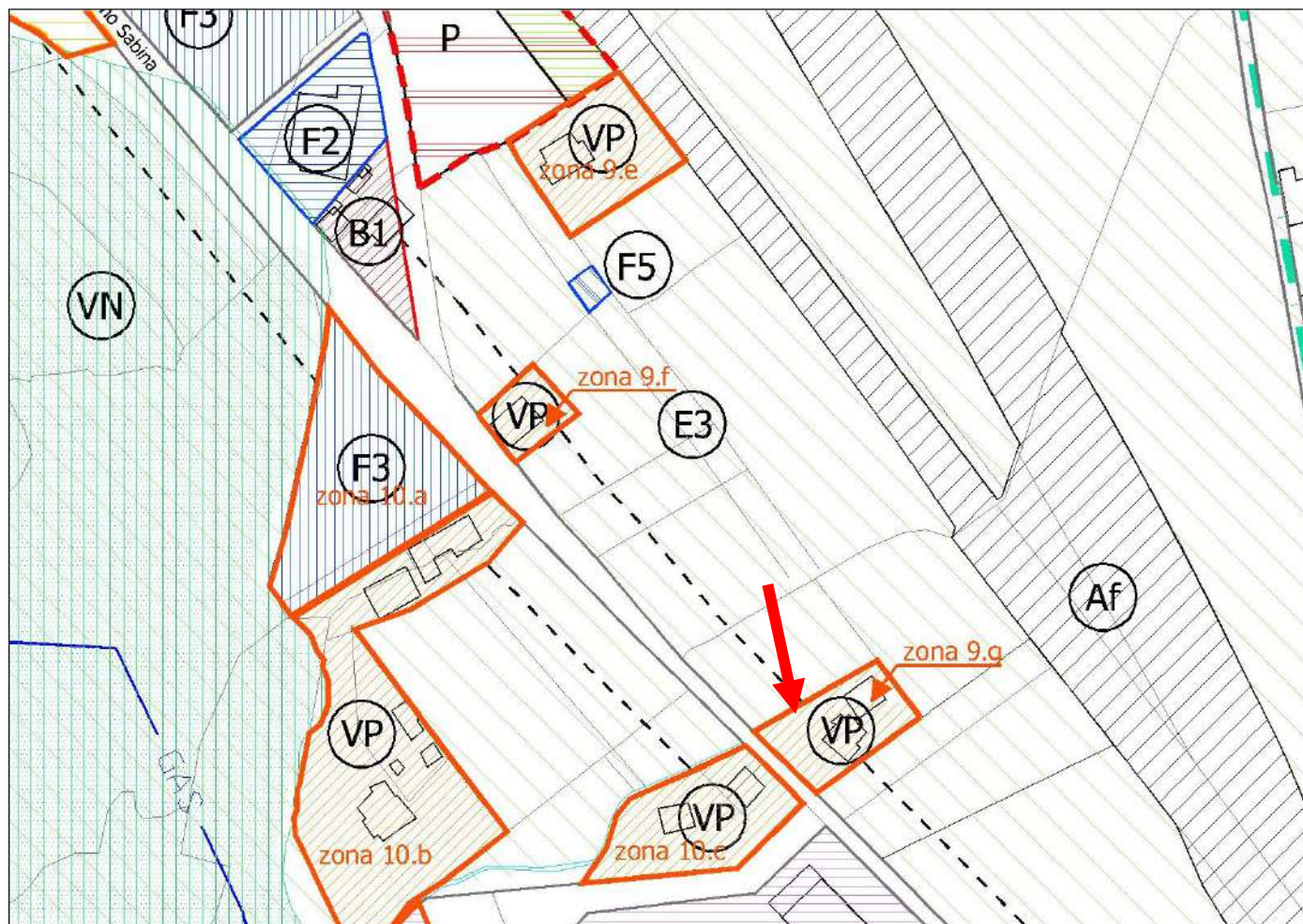


ORTOFOTO





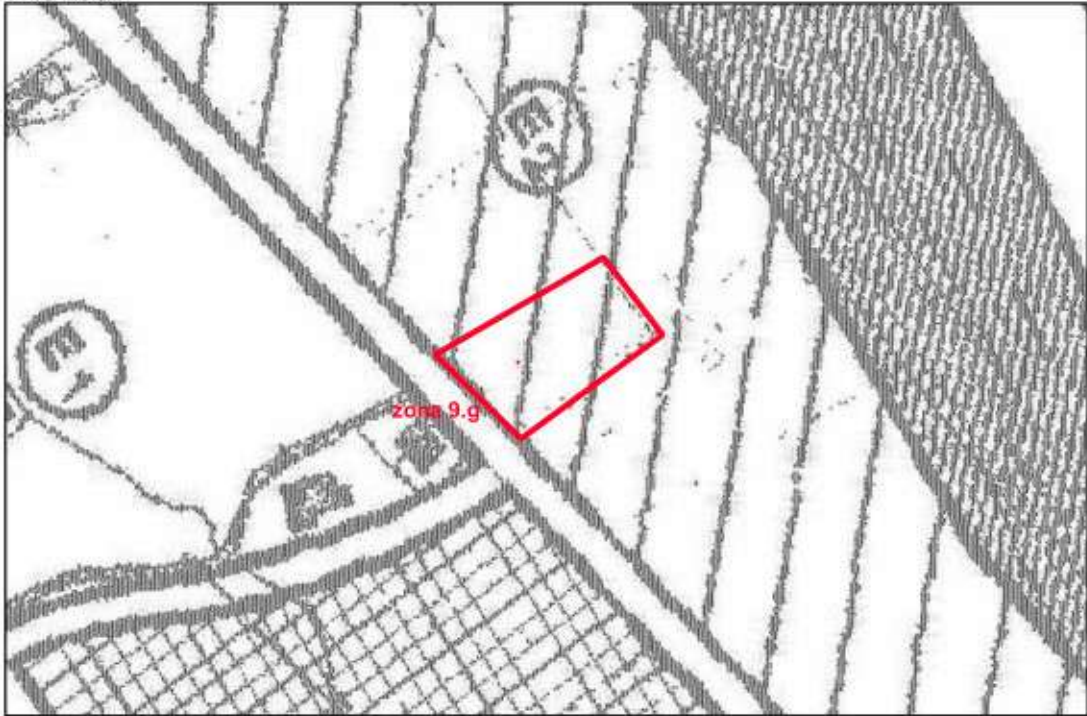
ZONA 9.G



Zona N.9.G	
PRG vigente	E2 – Agricola Vincolata
Previsione di PUCG	VP – Verde Privato
Disciplina NTA PUCG	Art. 34
Indice previsto	-----
Volume max edificabile	-----
Altezza max	-----
Vincolo art.136 lett c) e d) DLgs 42/04	SI
Paesaggio (da PTPR)	Paesaggio Agrario di Continuità
Aree urbanizzate limitrofe da PTPR	NO

Area con presenza di edifici a destinazione residenziale, realizzati in conformità con il PRG nel periodo antecedente l'introduzione del vincolo. La zona è limitrofa all'area urbanizzata ed ha perso le connotazioni di area agricola

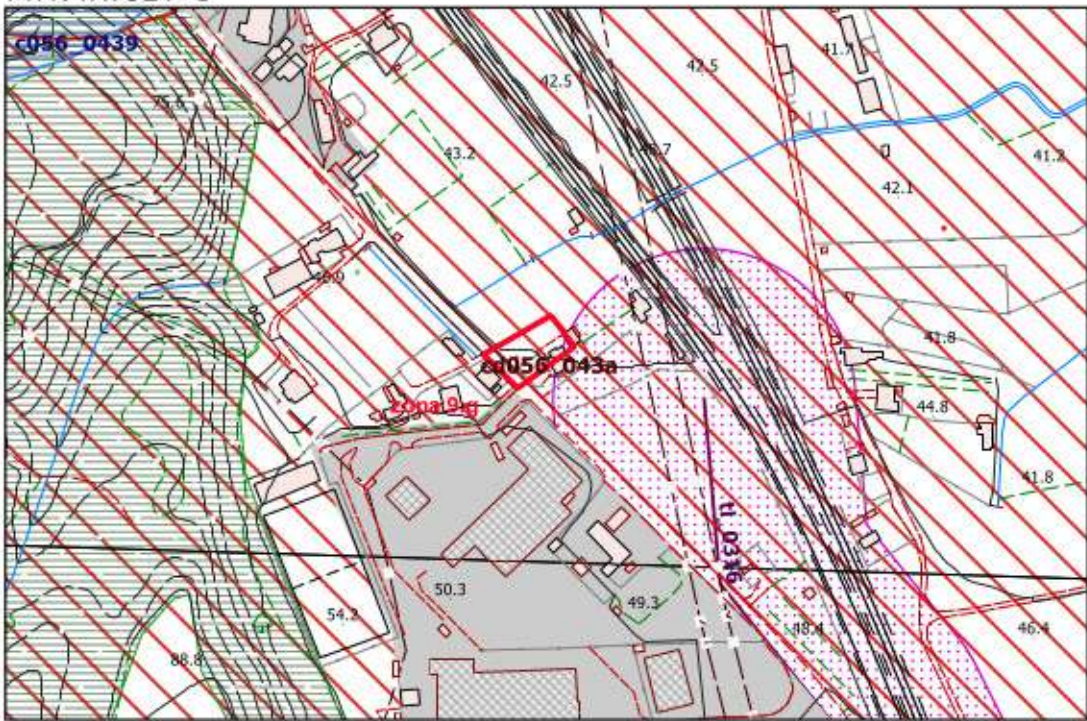
PRG-1982



PTPR TAVOLA - A



PTPR TAVOLA - B

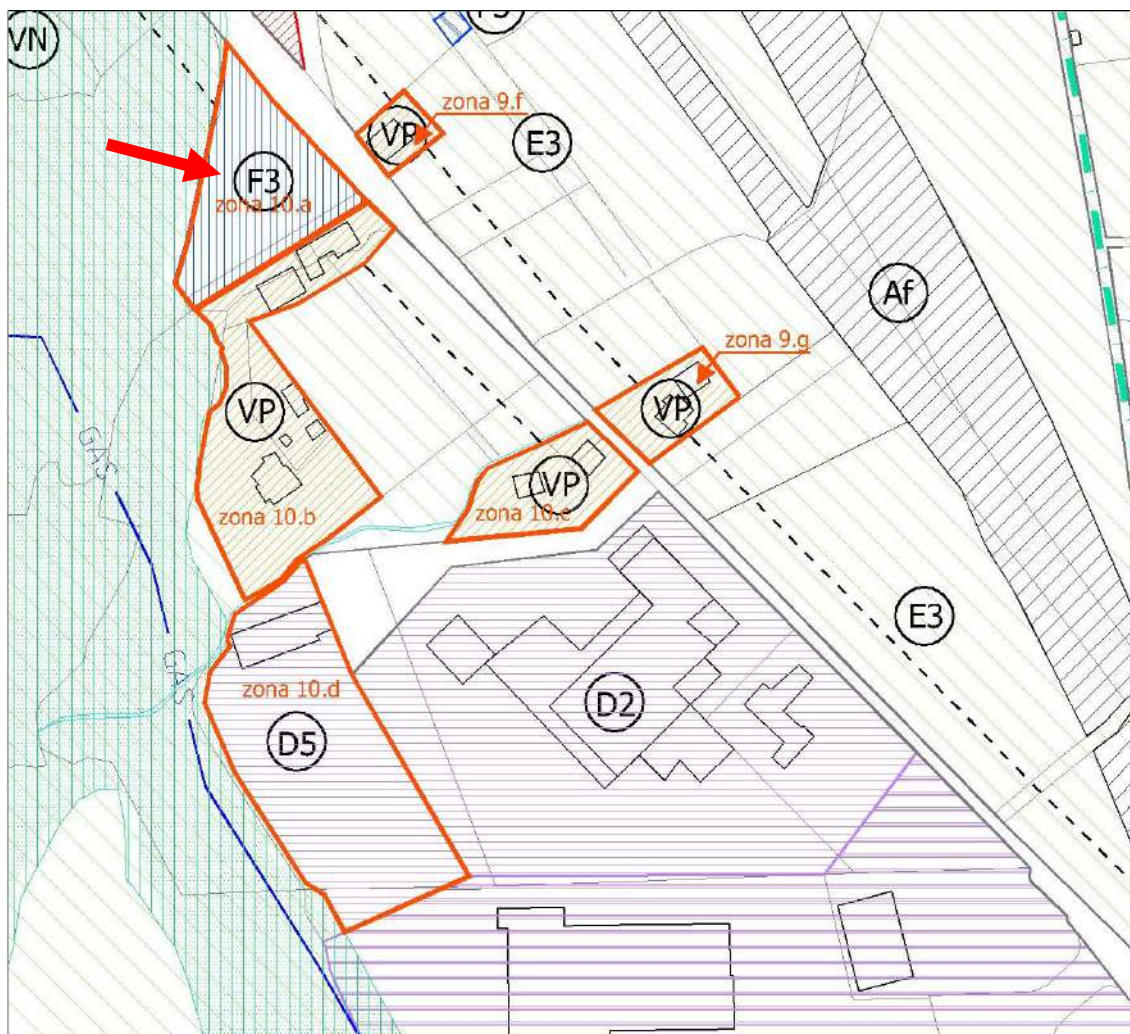


ORTOFOTO



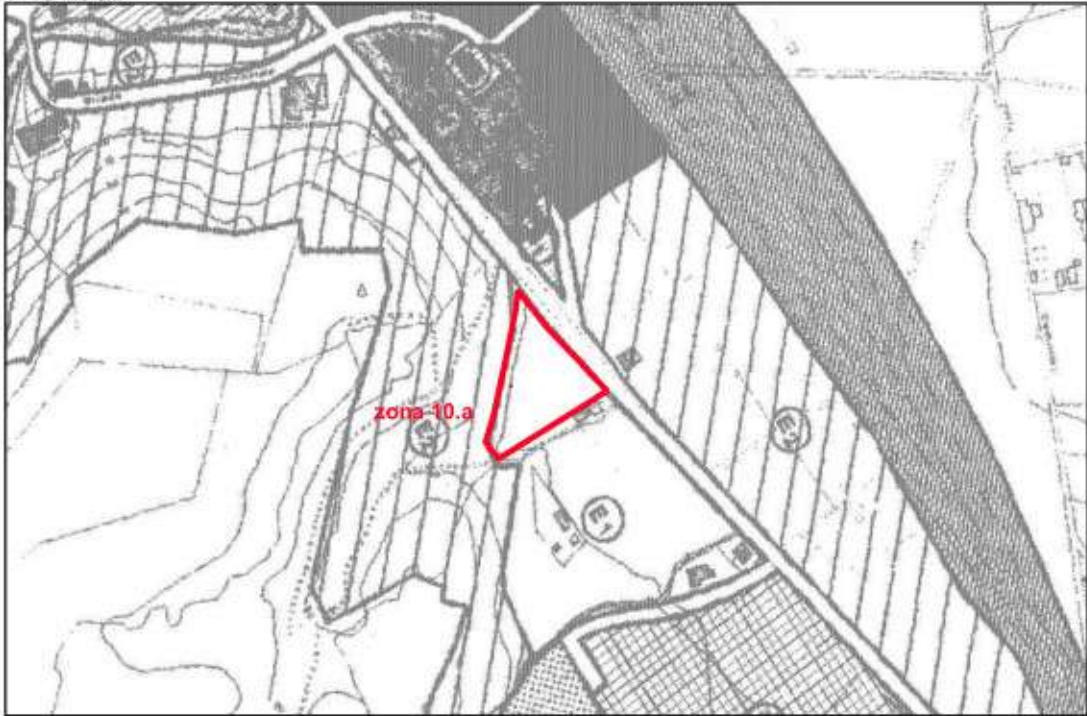


ZONA 10.A



Zona N.10.A	
PRG vigente	E1 - Agricola Normale
Previsione di PUCG	F3 - Servizi Privati
Disciplina NTA PUCG	Art.33
Indice previsto	IF 1 mc/mq
Volume max edificabile	4.050 mc
Altezza max	7,50 ml
Vincolo	art.136 lett.c) d) DLgs 42/04 Valle del Tevere
Paesaggio (da PTPR)	Paesaggio Agrario di Continuità
Aree urbanizzate limitrofe da PTPR	SI
Proposta di modifica al PTP	SI
	N.056027_P03b
	Esito: accolta

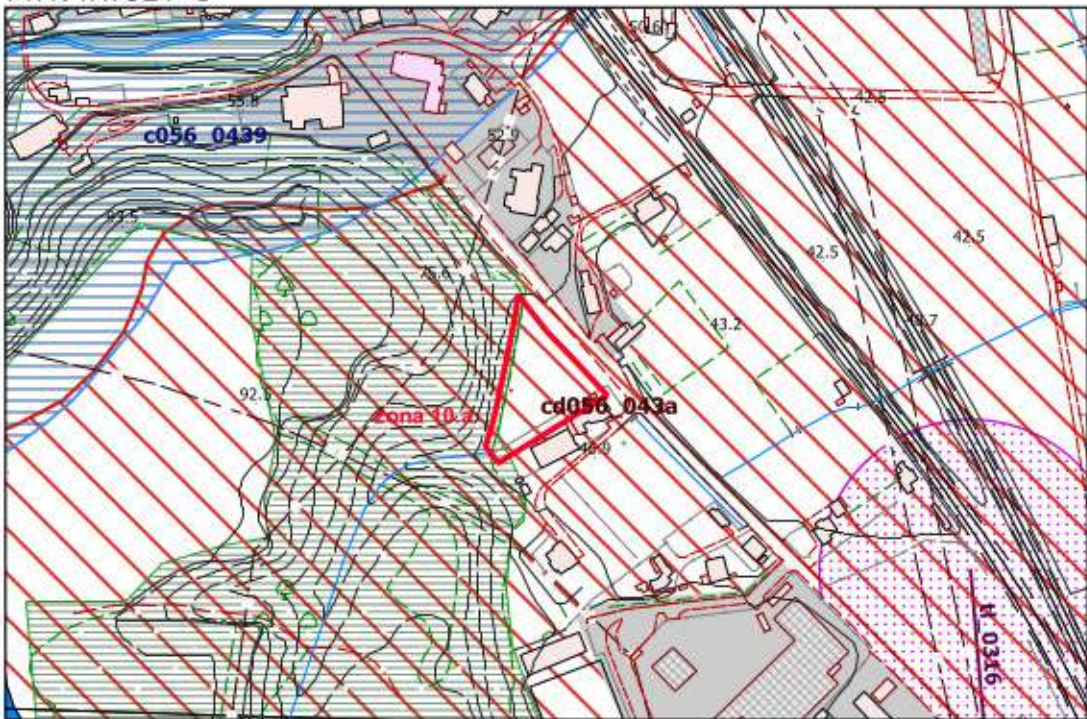
PRG-1982



PTPR TAVOLA - A



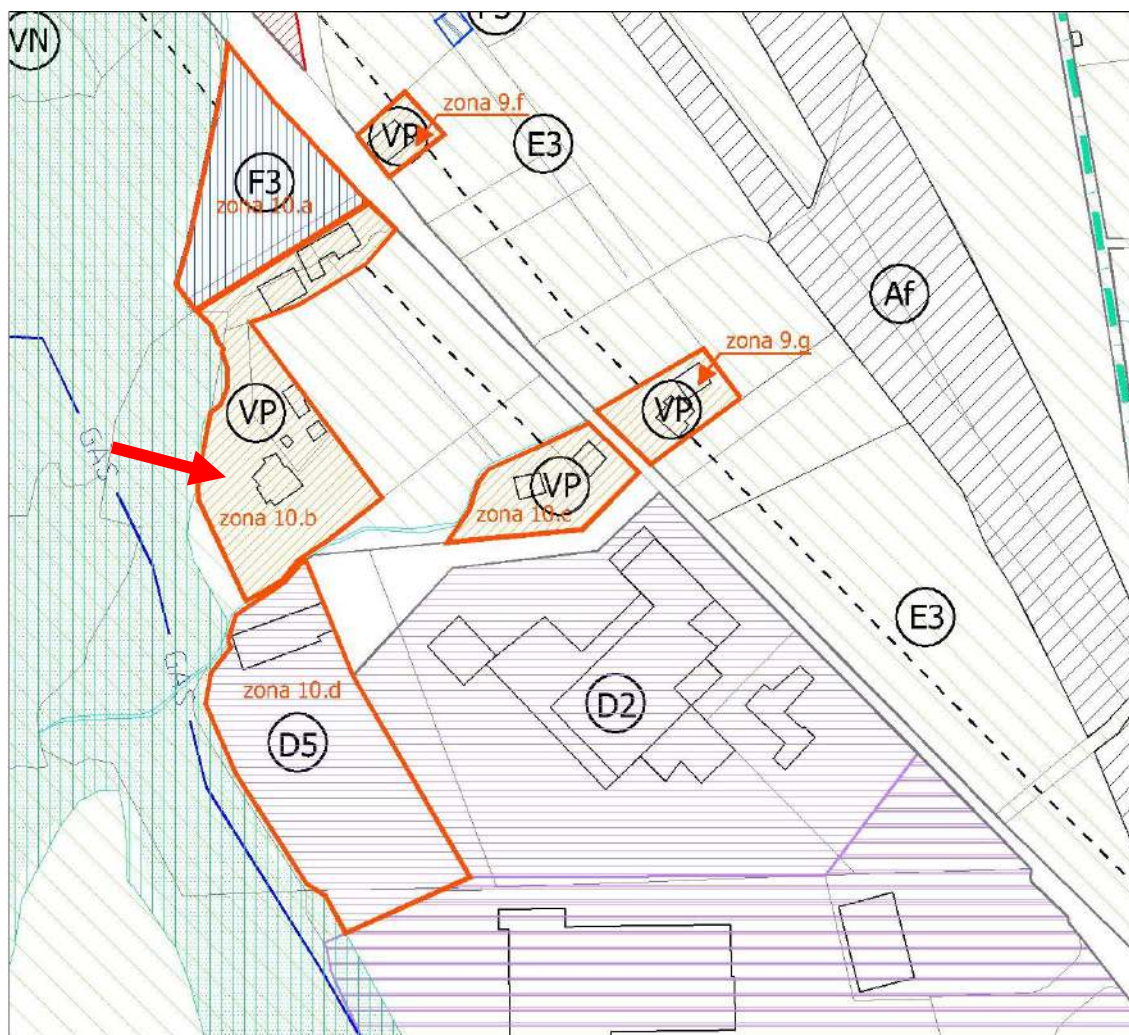
PTPR TAVOLA - B



ORTOFOTO



ZONA 10.B



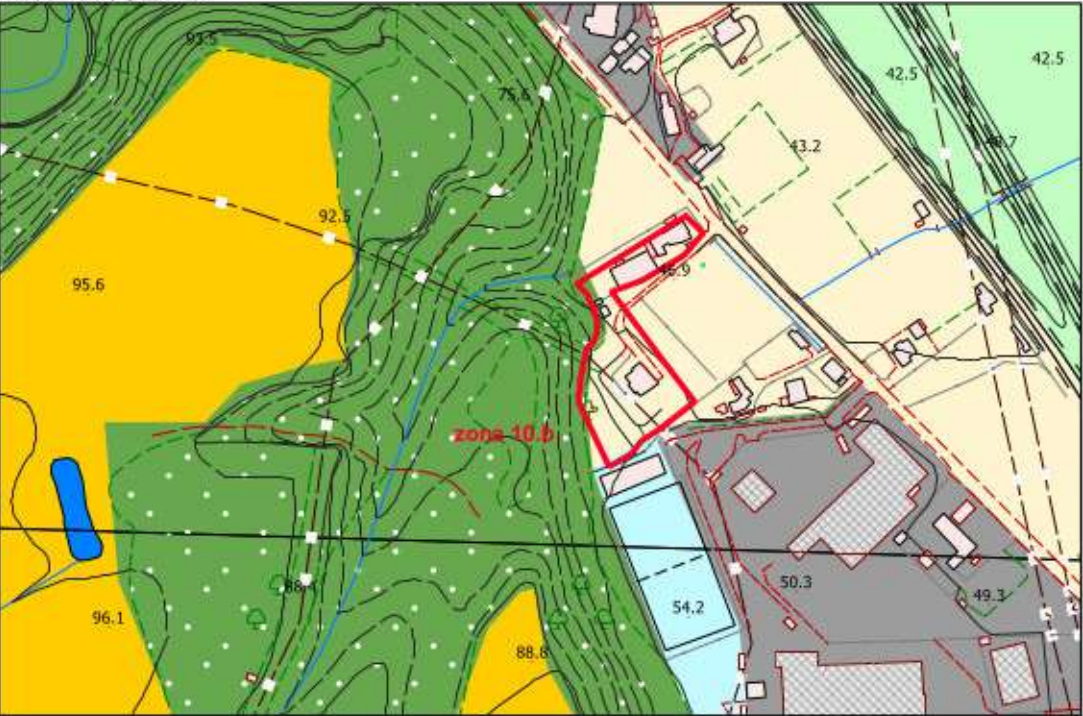
Zona N.10.B	
PRG vigente	E1 – Agricola normale
Previsione di PUCG	VP – Verde Privato
Disciplina NTA PUCG	Art. 34
Indice previsto	-----
Volume max edificabile	-----
Altezza max	-----
Vincolo art.136 lett c) e d) DLgs 42/04	SI
Paesaggio (da PTPR)	Paesaggio Agrario di Continuità
Aree urbanizzate limitrofe da PTPR	SI

Area con presenza di edifici a destinazione residenziale, realizzati in parte prima del PdF ed in parte in conformità con il PRG prima dell'introduzione del vincolo. La zona è limitrofa all'area urbanizzata ed ha perso le connotazioni di area agricola

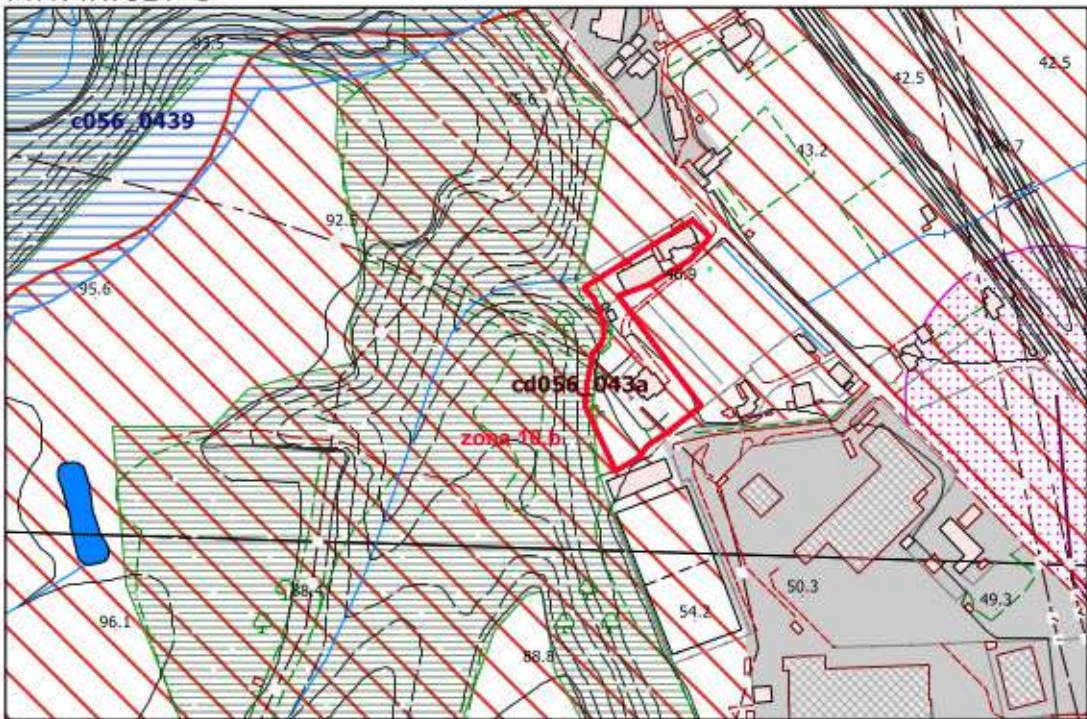
PRG-1982



PTPR TAVOLA - A



PTPR TAVOLA - B

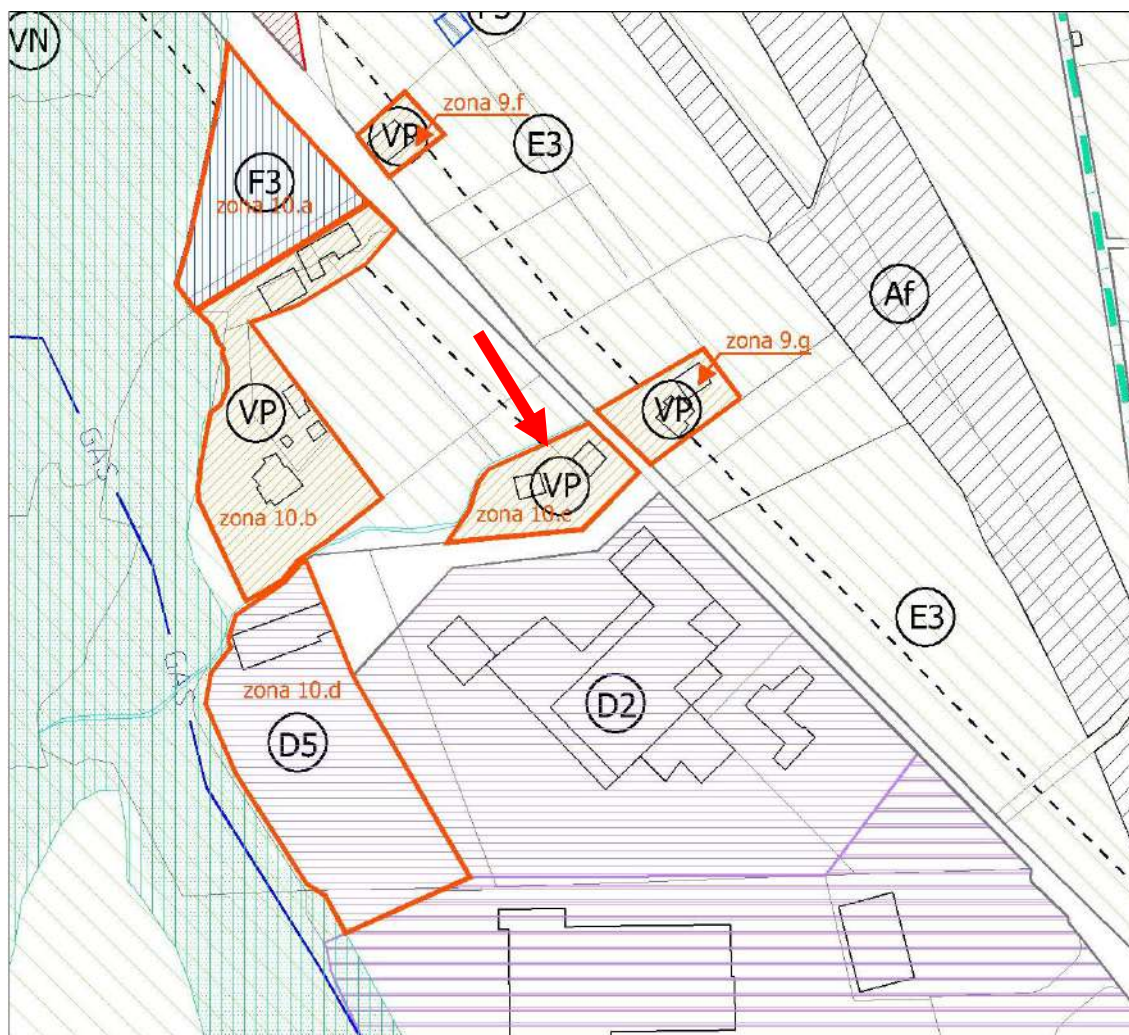


ORTOFOTO





ZONA 10.C



Zona N.10.B	
PRG vigente	E1 – Agricola normale
Previsione di PUCG	VP – Verde Privato
Disciplina NTA PUCG	Art. 34
Indice previsto	-----
Volume max edificabile	-----
Altezza max	-----
Vincolo art.136 lett c) e d) DLgs 42/04	SI
Paesaggio (da PTPR)	Paesaggio Agrario di Continuità
Aree urbanizzate limitrofe da PTPR	SI

Area con presenza di edifici a destinazione residenziale, realizzati in data antecedente il PRG. La zona è limitrofa all'area urbanizzata ed ha perso le connotazioni di area agricola

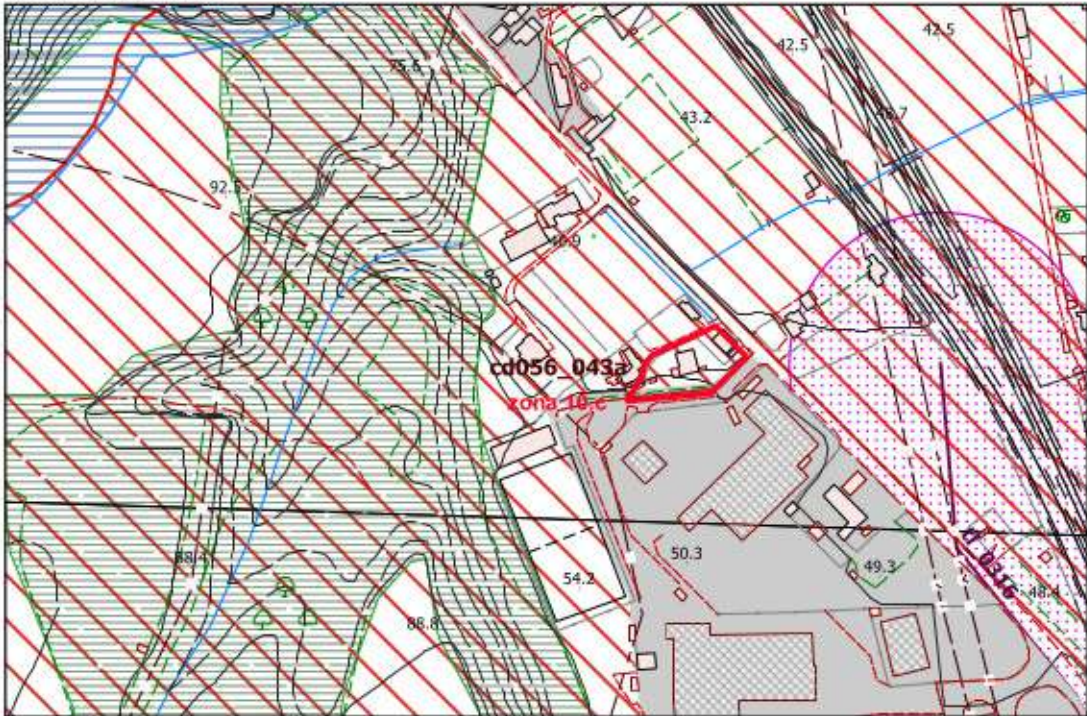
PRG-1982



PTPR TAVOLA - A



PTPR TAVOLA - B

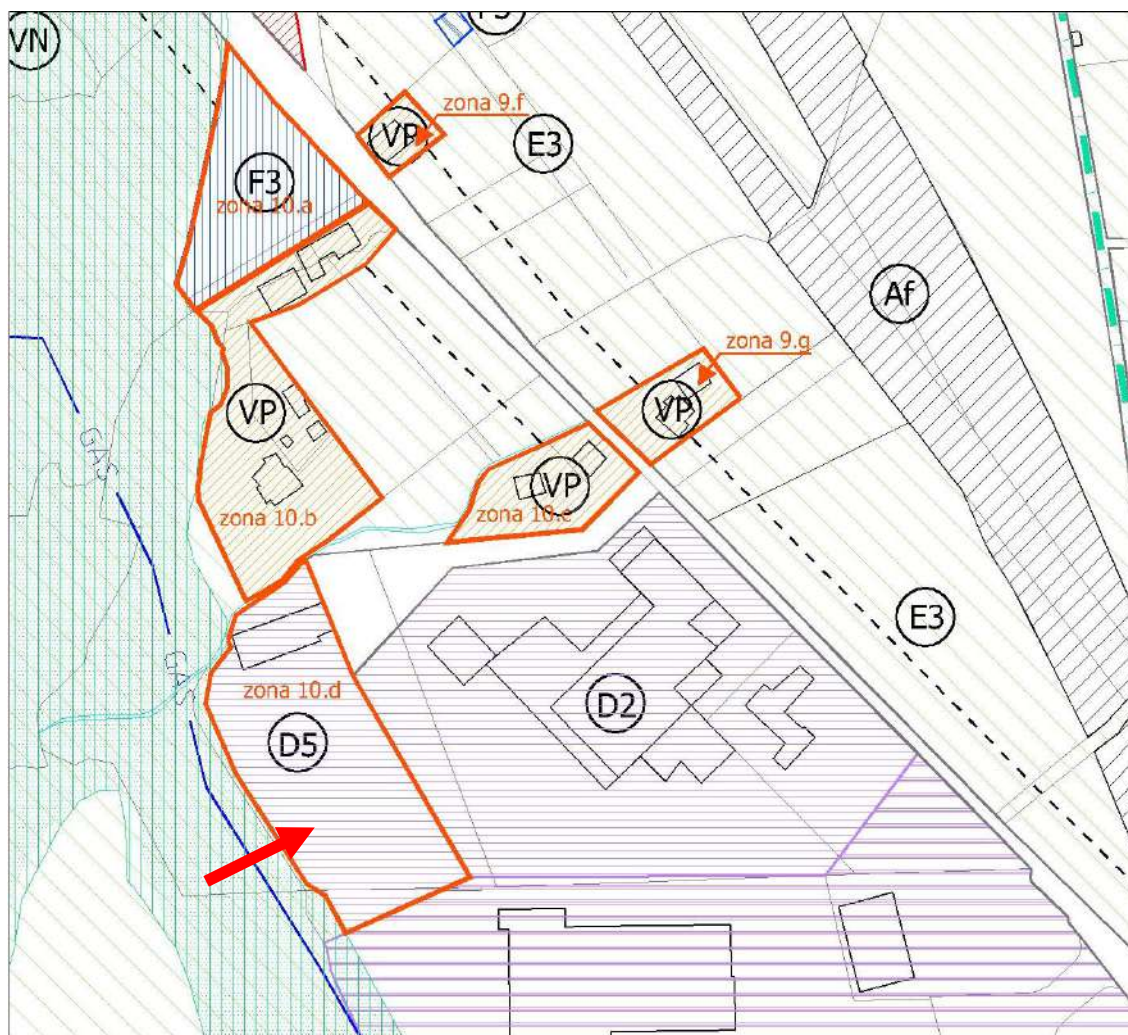


ORTOFOTO





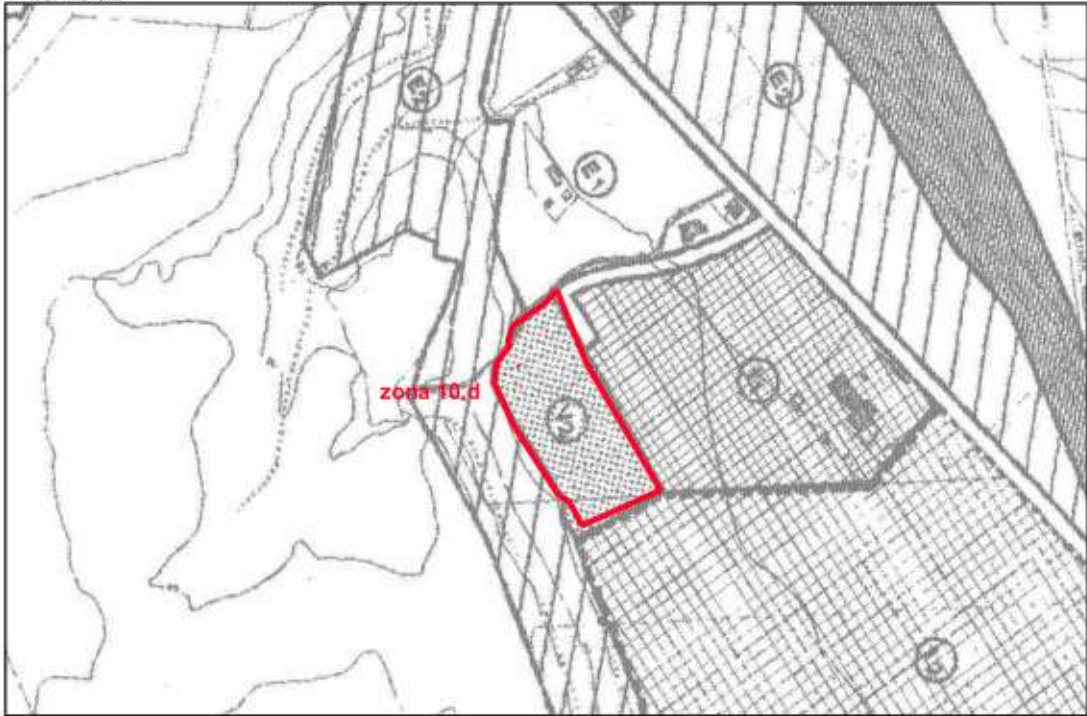
ZONA 10.D



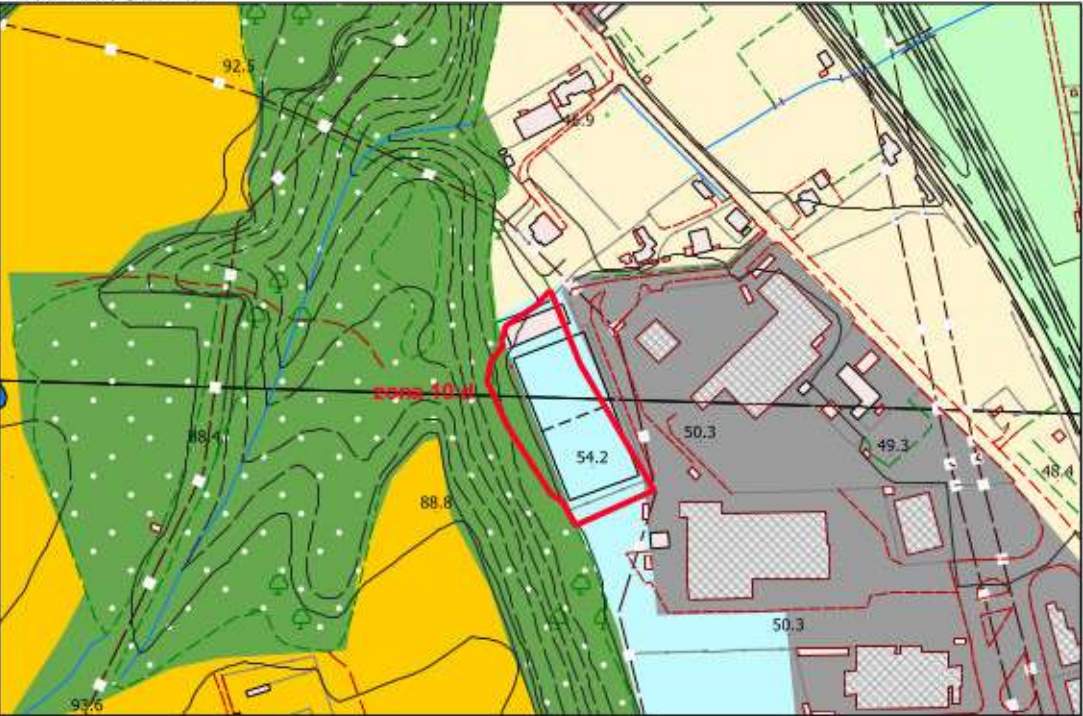
Zona N.10.D	
PRG vigente	V2 - Attrezzature Sportive
Previsione di PUCG	D5 - Industriale nuovo impianto
Disciplina NTA PUCG	Art.31
Indice previsto	0,60 mq/mq
Volume max edificabile	49.646 mc
Altezza max	10 ml
Vincolo	art.136 lett.c) d) DLgs 42/04 Valle del Tevere
Paesaggio (da PTPR)	Paesaggio Insediamenti in Evoluzione
Aree urbanizzate limitrofe da PTPR	SI

Area di proprietà comunale occupata da un ex edificio a destinazione sportiva (bocciodromo e campo da calcio). Considerata la prossimità con la zona industriale si è ritenuto di dismettere la funzione a sport e trasformare l'area in zona produttiva

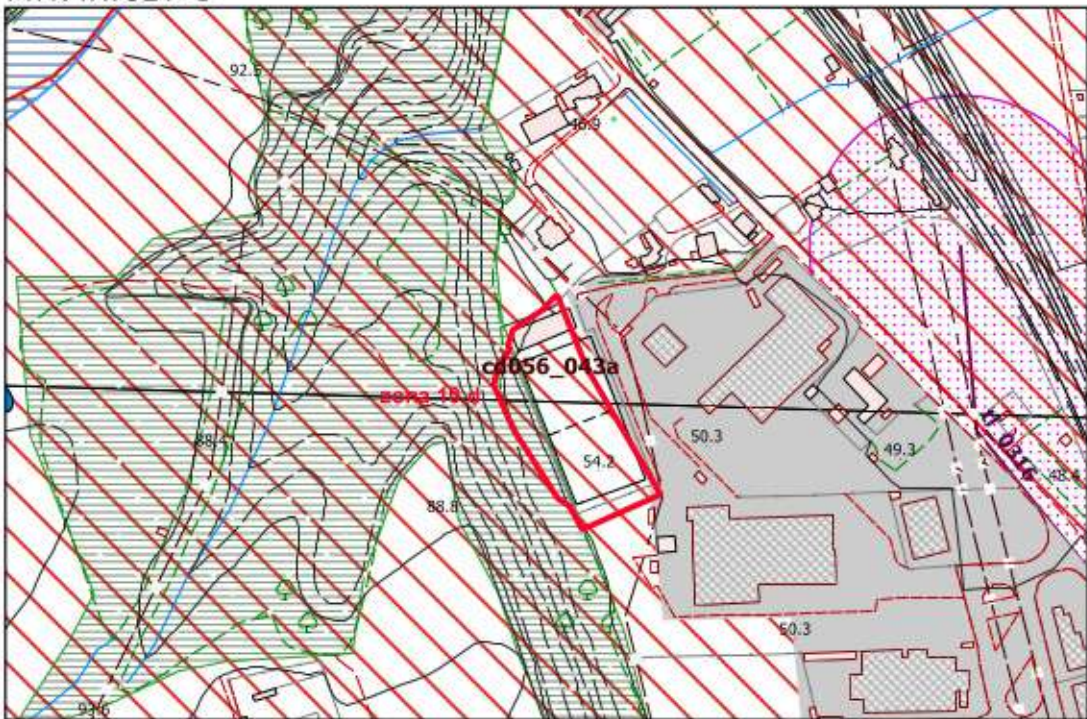
PRG-1982



PTPR TAVOLA - A



PTPR TAVOLA - B



ORTOFOTO

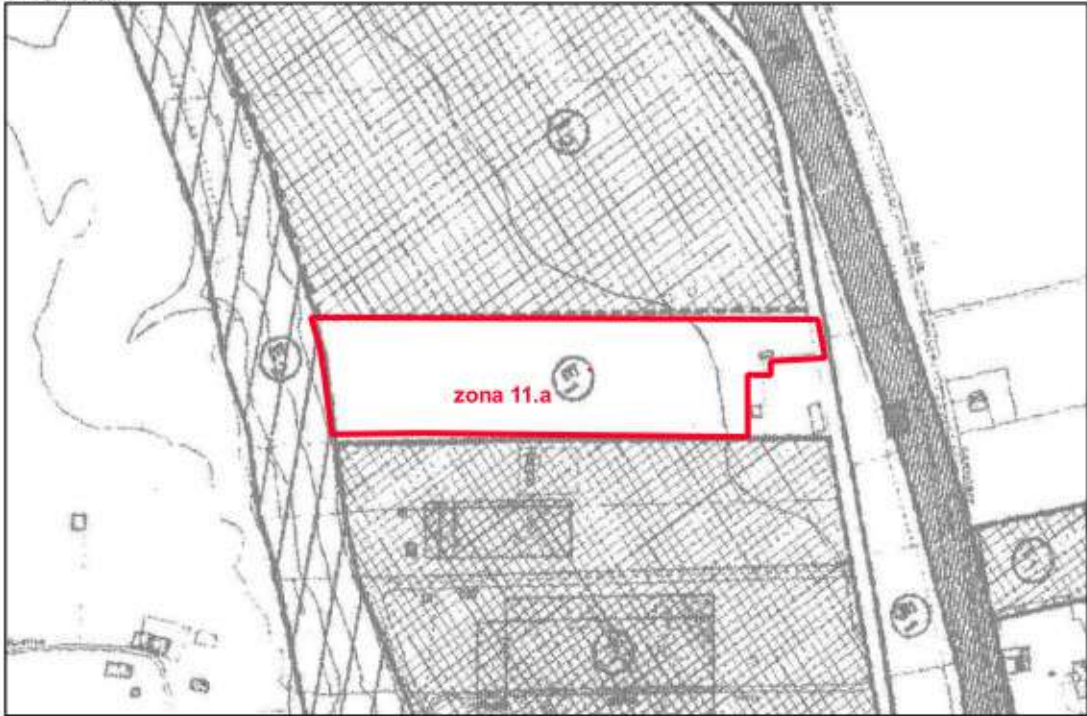


ZONA 11.A



Zona N.11.A	
PRG vigente	E1 - Agricola Normale
Previsione di PUCG	D5 - Industriale nuovo impianto
Disciplina NTA PUCG	Art.31
Indice previsto	0,60 mq/mq
Volume max edificabile	138.378 mc
Altezza max	10 ml
Vincolo	art.136 lett.c) d) DLgs 42/04 Valle del Tevere
Vincolo	art.142 lett.m) DLgs 42/04 (parte)
Paesaggio (da PTPR)	Paesaggio degli Insediamenti in Evoluzione
Aree urbanizzate limitrofe da PTPR	SI
Proposta di modifica al PTP	SI
	N.056027_P03c
	Esito: accolta

PRG-1982



PTPR TAVOLA - A



PTPR TAVOLA - B



ORTOFOTO



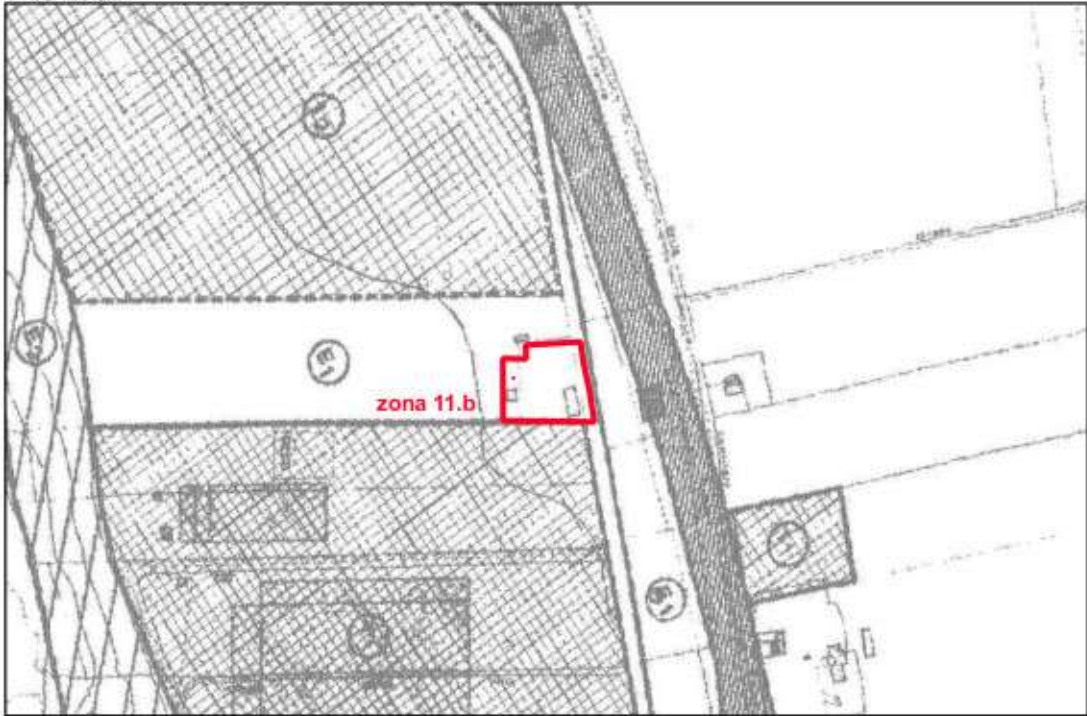
ZONA 11.B



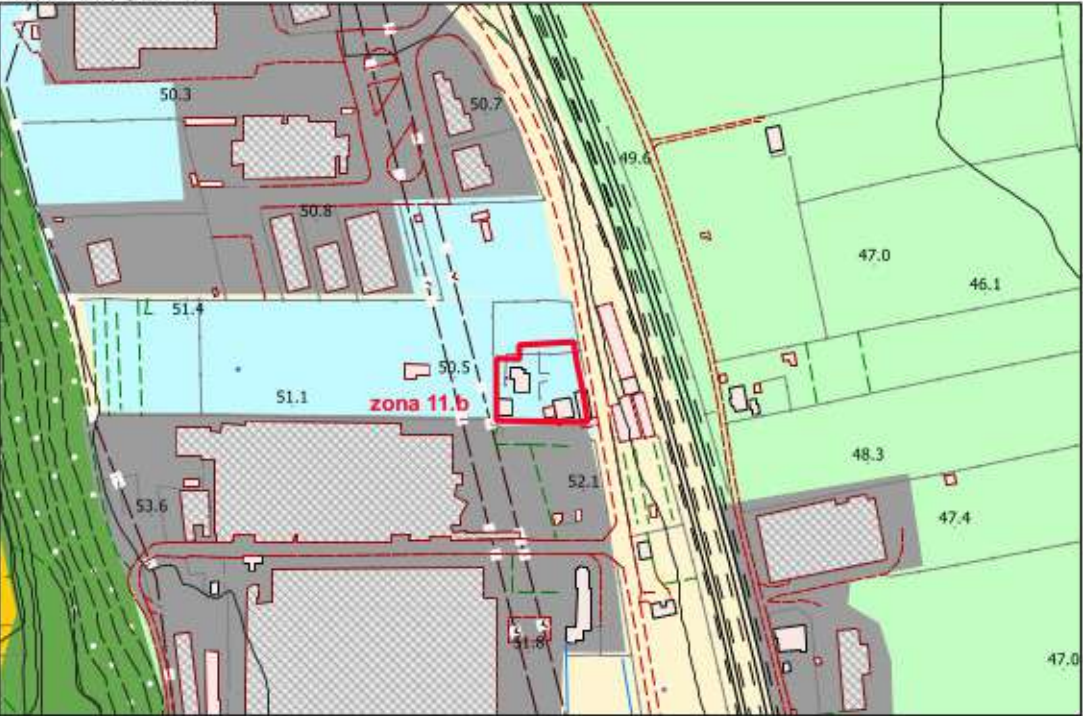
Zona N.11.B	
PRG vigente	E1 – Agricola normale
Previsione di PUCG	VP – Verde Privato
Disciplina NTA PUCG	Art. 34
Indice previsto	-----
Volume max edificabile	-----
Altezza max	-----
Vincolo art.136 lett c) e d) DLgs 42/04	SI
Paesaggio (da PTPR)	Paesaggio degli Insediamenti in Evoluzione
Aree urbanizzate limitrofe da PTPR	SI
Proposta di modifica al PTP	SI
	N.056027_P03c
	Esito: accolta

Area con presenza di edifici a destinazione residenziale, realizzati in data antecedente il PRG. La zona è limitrofa all'area urbanizzata ed ha perso le connotazioni di area agricola

PRG-1982



PTPR TAVOLA - A



PTPR TAVOLA - B

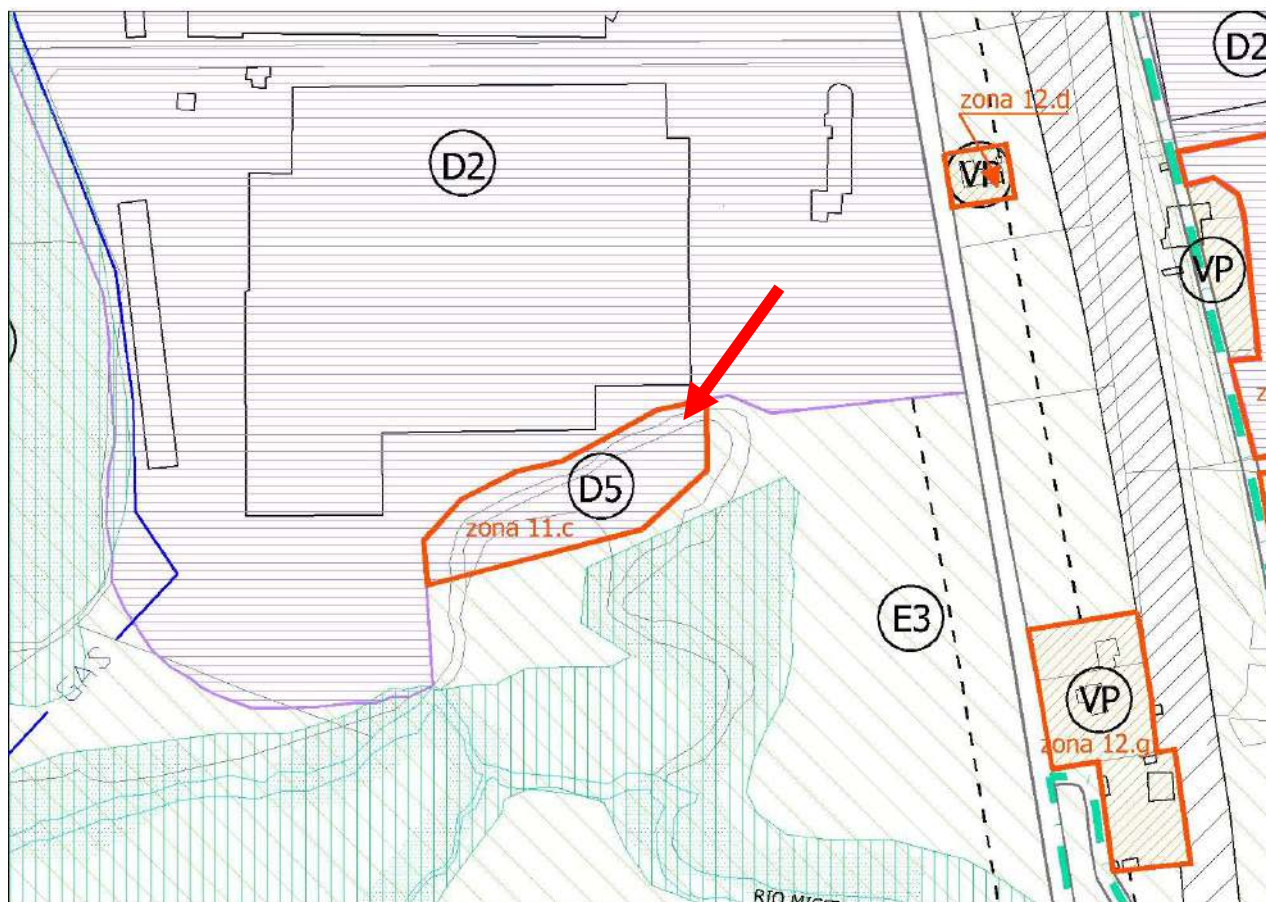


ORTOFOTO



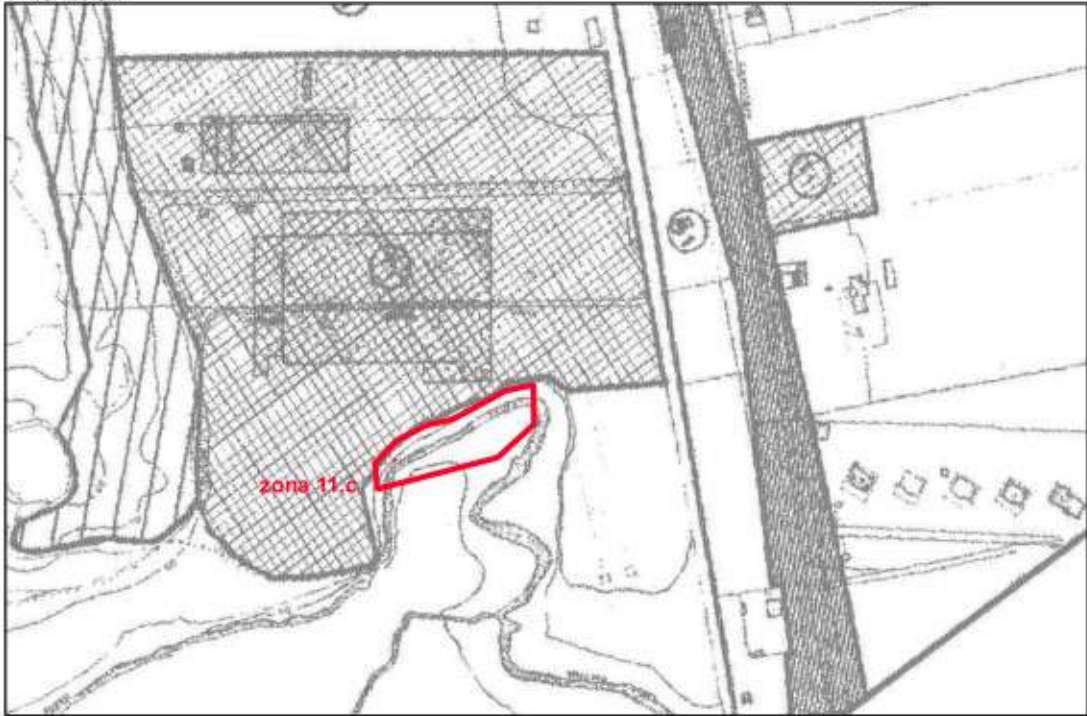


ZONA 11.C



Zona N.11.C	
PRG vigente	E1 - Agricola Normale
Previsione di PUCG	D5 - Industriale nuovo impianto
Disciplina NTA PUCG	Art.31
Indice previsto	0,60 mq/mq
Volume max edificabile	20.628 mc
Altezza max	10 ml
Vincolo	art.142 lett.c) DLgs 42/04
Vincolo	art.136 lett.c) d) DLgs 42/04 Valle del Tevere
Paesaggio (da PTPR)	Paesaggio Insediamenti Urbani
Aree urbanizzate limitrofe da PTPR	SI
Proposta di modifica al PTP	SI
	N.056027_P03d
	Esito: accolta (limitatamente all'area adiacente l'edificio produttivo)

PRG-1982



PTPR TAVOLA - A



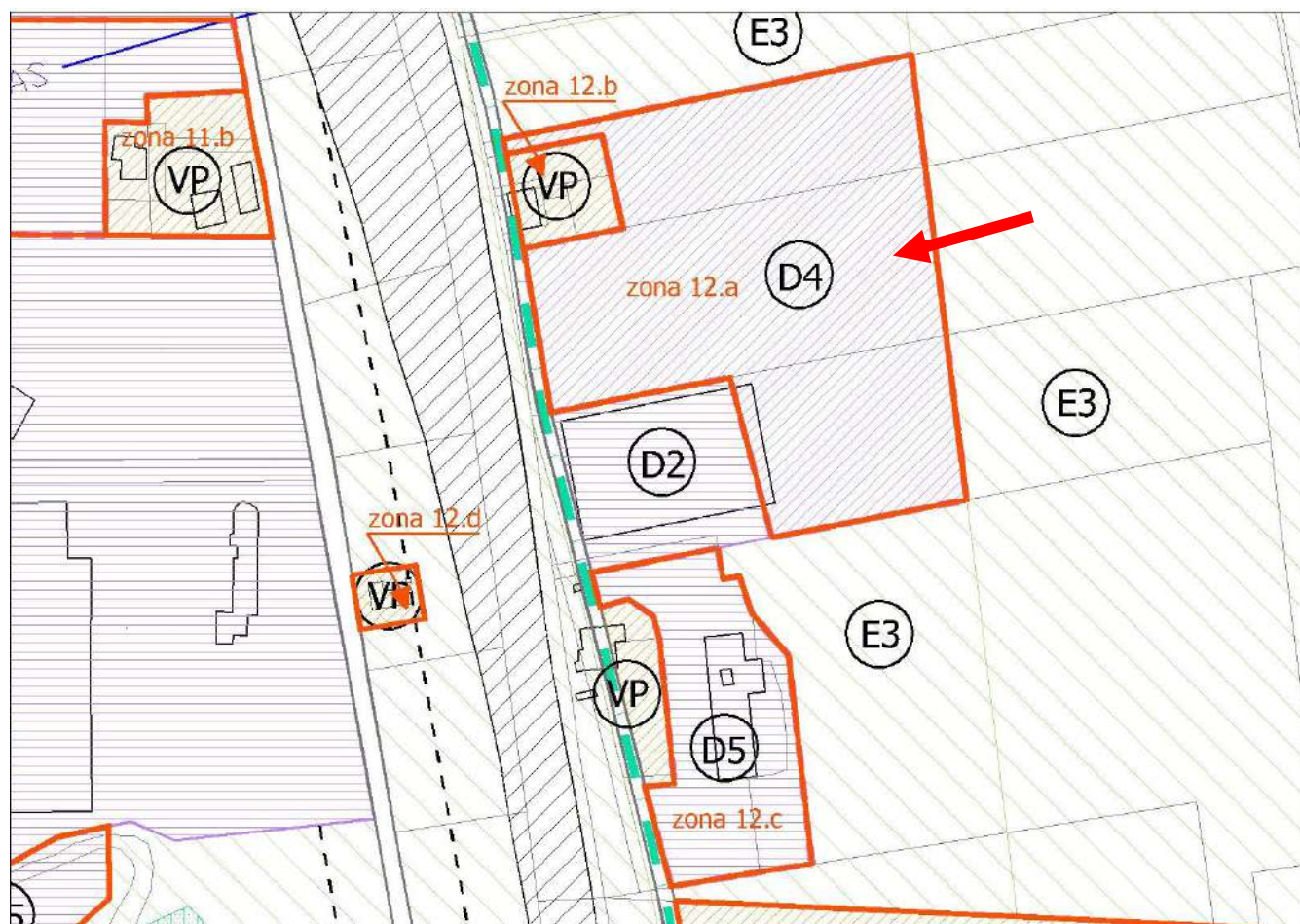
PTPR TAVOLA - B



ORTOFOTO

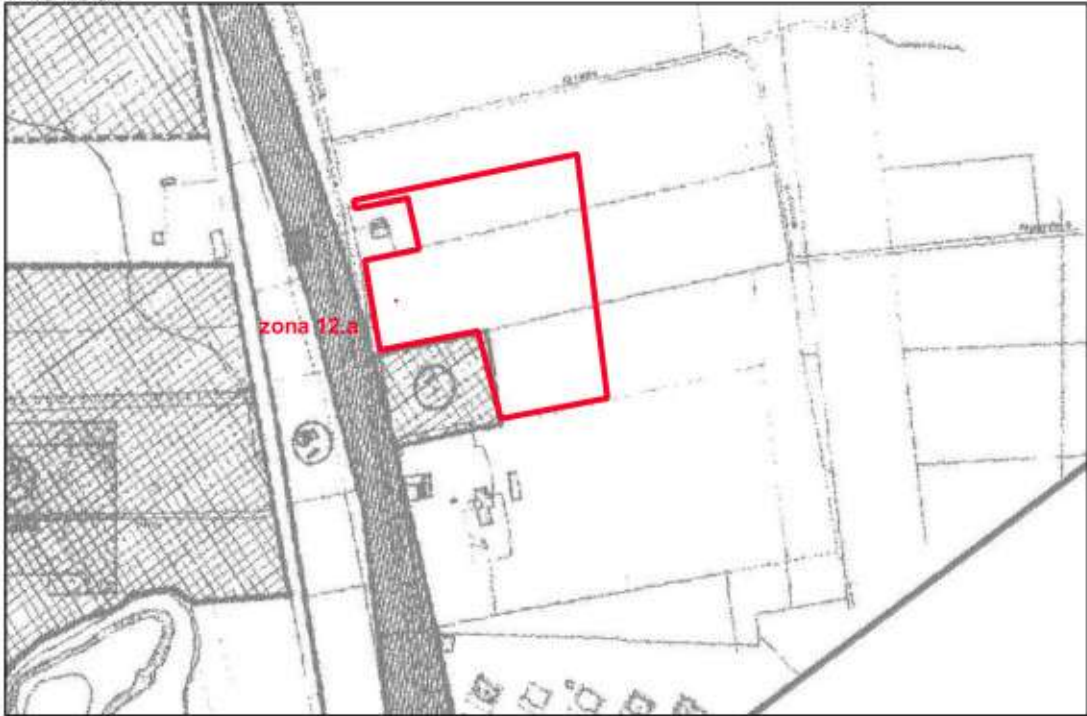


ZONA 12.A



Zona N.12.A	
PRG vigente	E1 - Agricola Normale
Previsione di PUCG	D4 - Artigianale di nuovo impianto
Disciplina NTA PUCG	Art. 31
Indice previsto	0,50 mq/mq
Volume max edificabile	68.625 mc
Altezza max	7,50 ml
Vincolo	art.136 lett.c) d) DLgs 42/04 Valle del Tevere
Paesaggio (da PTPR)	Paesaggio Naturale Agrario
Aree urbanizzate limitrofe da PTPR	SI

PRG-1982



PTPR TAVOLA - A



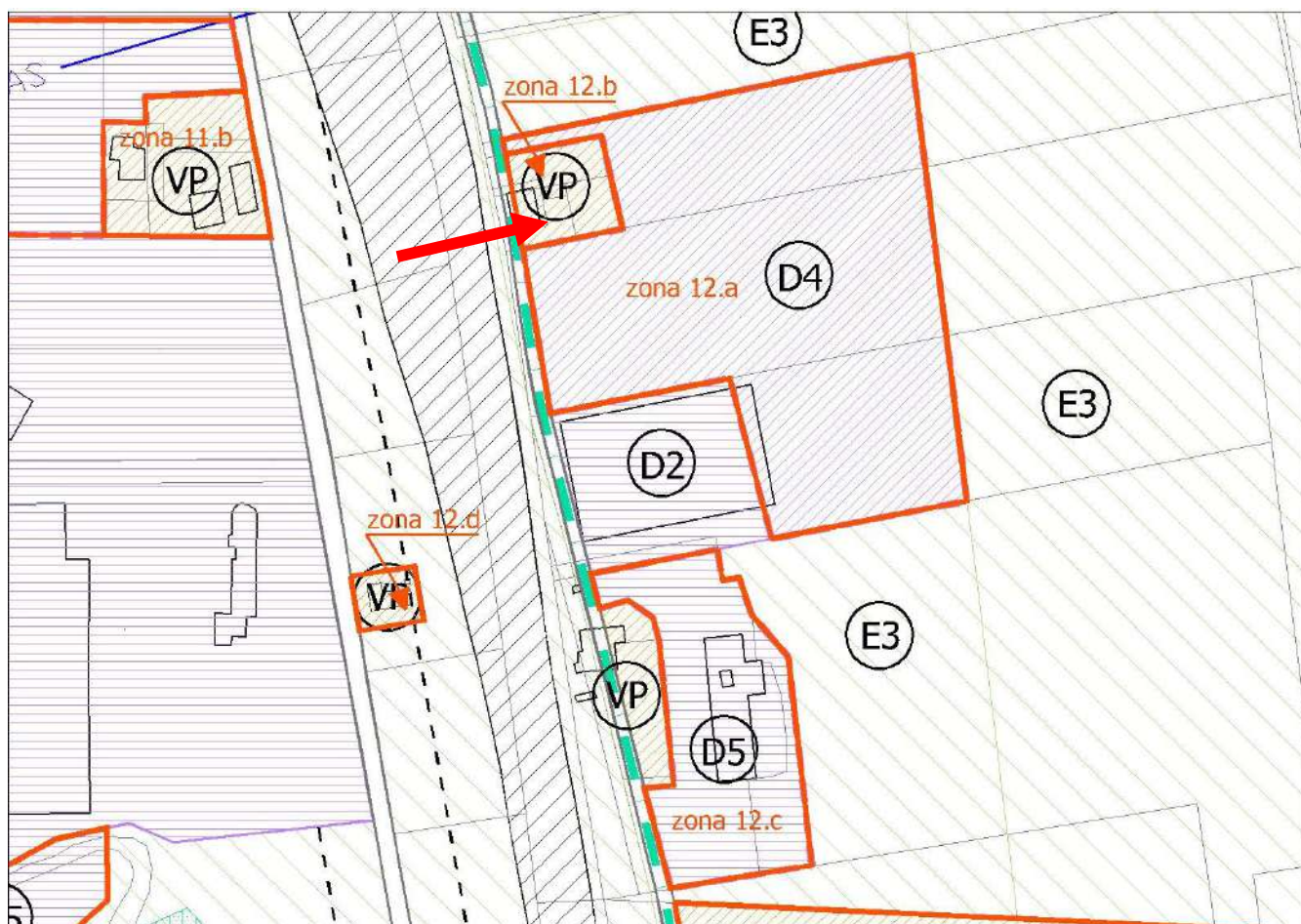
PTPR TAVOLA - B



ORTOFOTO



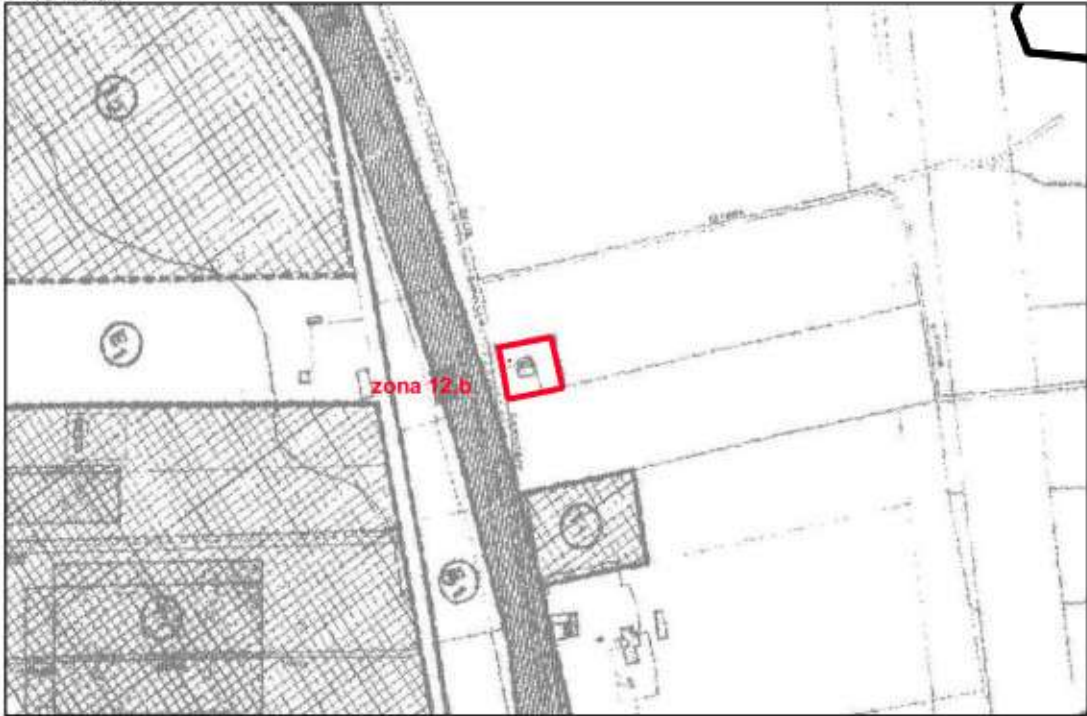
ZONA 12.B



Zona N.12.B	
PRG vigente	E1 – Agricola normale
Previsione di PUCG	VP – Verde Privato
Disciplina NTA PUCG	Art. 34
Indice previsto	-----
Volume max edificabile	-----
Altezza max	-----
Vincolo art.136 lett c) e d) DLgs 42/04	SI
Paesaggio (da PTPR)	Paesaggio Naturale Agrario
Aree urbanizzate limitrofe da PTPR	NO

Area con presenza di edifici a destinazione residenziale, realizzati in data antecedente il PRG. La zona è limitrofa all'area urbanizzata ed ha perso le connotazioni di area agricola

PRG-1982



PTPR TAVOLA - A



PTPR TAVOLA - B

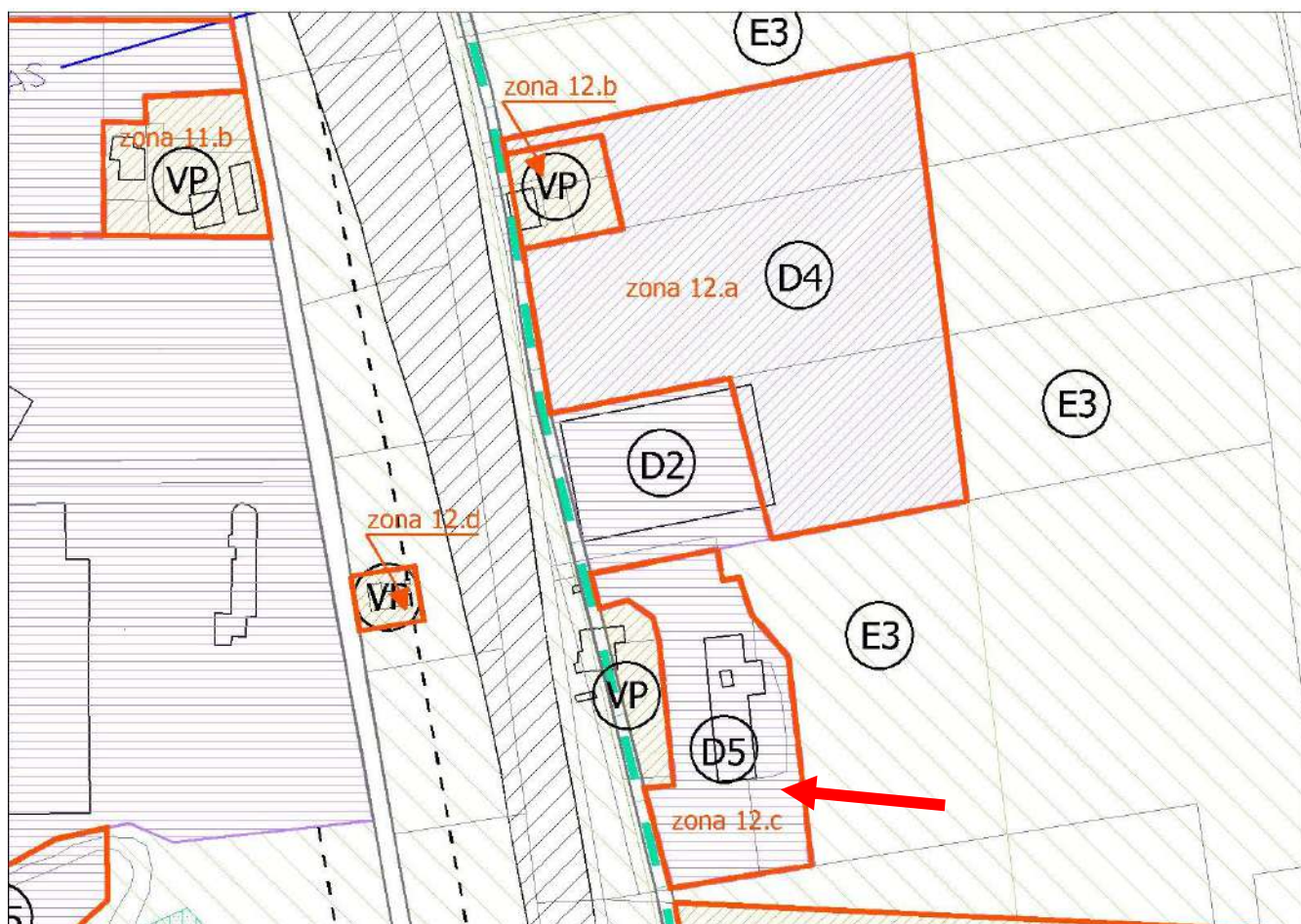


ORTOFOTO





ZONA 12.C



Zona N.12.C	
PRG vigente	E1 - Agricola Normale
Previsione di PUCG	D5 - Industriale nuovo impianto
Disciplina NTA PUCG	Art.31
Indice previsto	0,60 mq/mq
Volume max edificabile	33.354 mc (compreso esistente)
Altezza max	10 ml
Vincolo	art.136 lett.c) d) DLgs 42/04 Valle del Tevere
Paesaggio (da PTPR)	Paesaggio Insediamenti Urbani
Aree urbanizzate limitrofe da PTPR	SI

Area con presenza di un edificio a destinazione produttiva edificato in data antecedente il PRG. La zona è limitrofa all'area urbanizzata ed ha perso le connotazioni di area agricola

PRG-1982



PTPR TAVOLA - A



PTPR TAVOLA - B

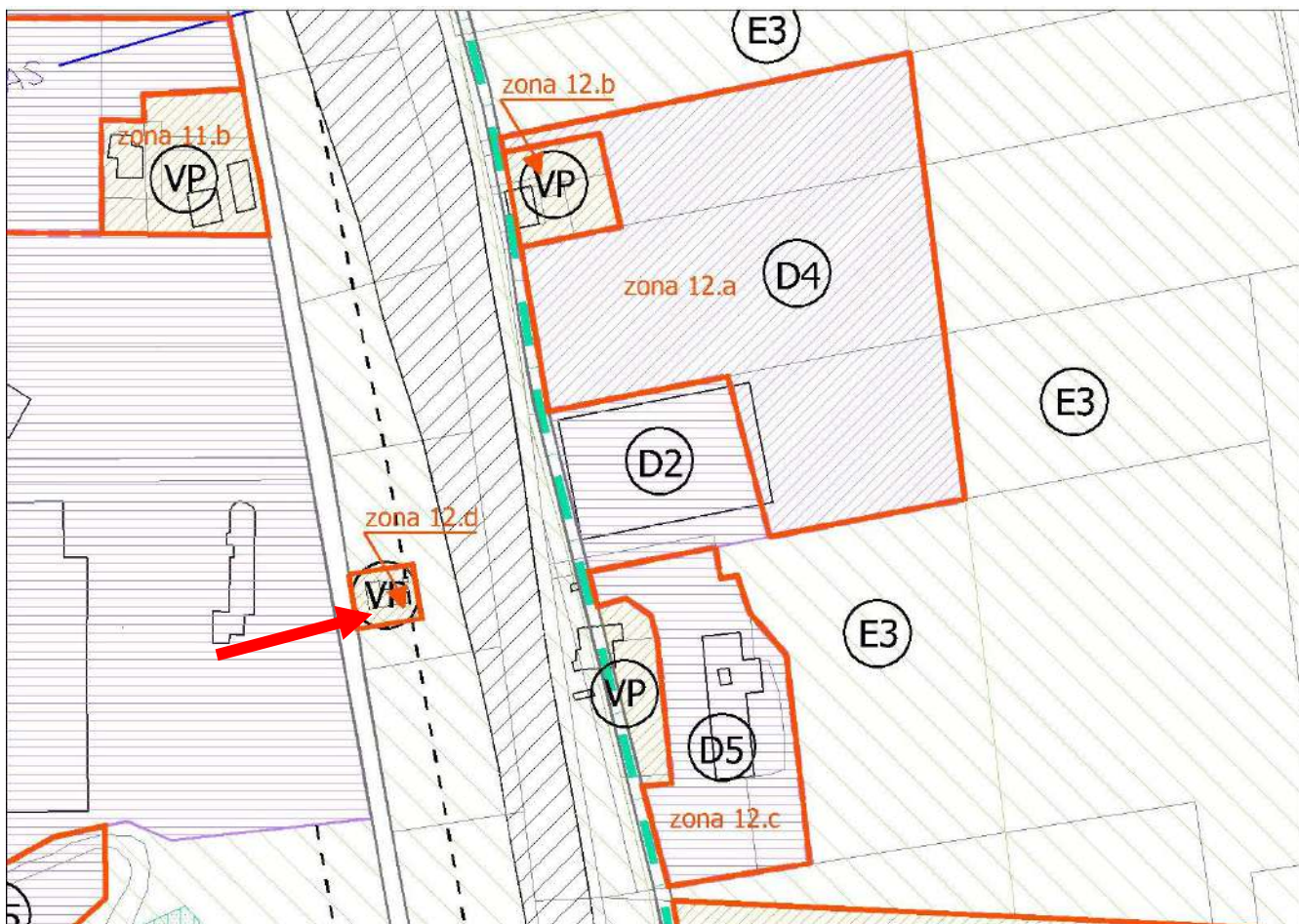


ORTOFOTO





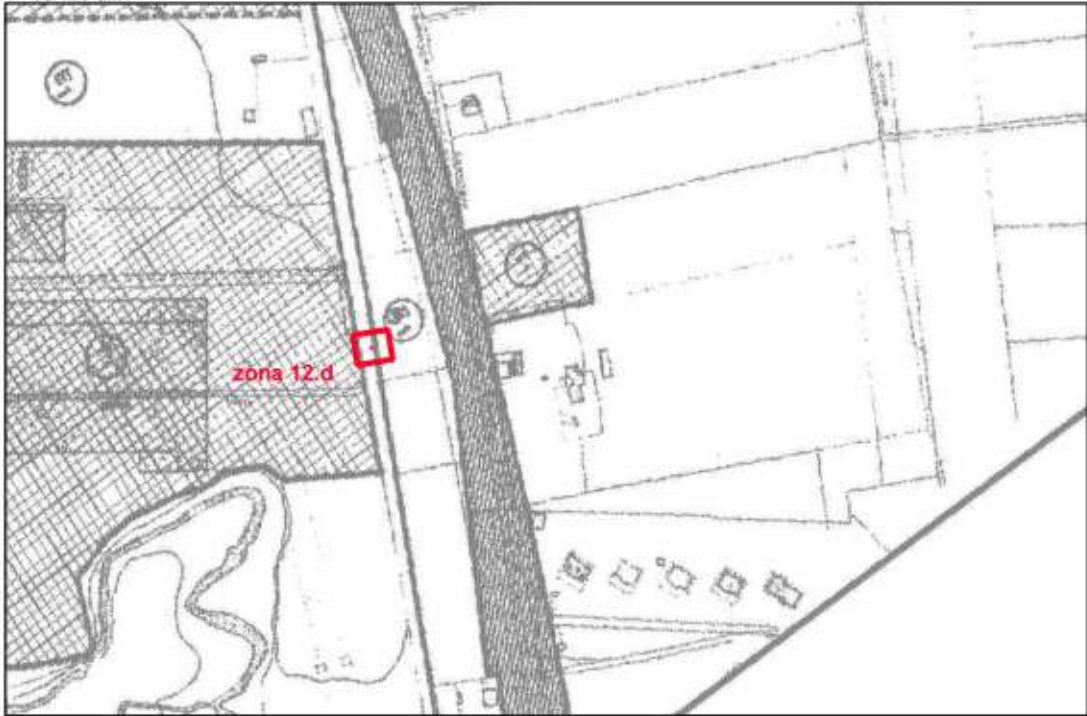
ZONA 12.D



Zona N.12.D	
PRG vigente	E1 – Agricola normale
Previsione di PUCG	VP – Verde Privato
Disciplina NTA PUCG	Art. 34
Indice previsto	-----
Volume max edificabile	-----
Altezza max	-----
Vincolo art.136 lett c) e d) DLgs 42/04	SI
Paesaggio (da PTPR)	Paesaggio Agrario di Continuità
Aree urbanizzate limitrofe da PTPR	NO

Area con presenza di edifici a destinazione residenziale, realizzati in data antecedente il PRG. La zona è limitrofa all'area urbanizzata ed ha perso le connotazioni di area agricola

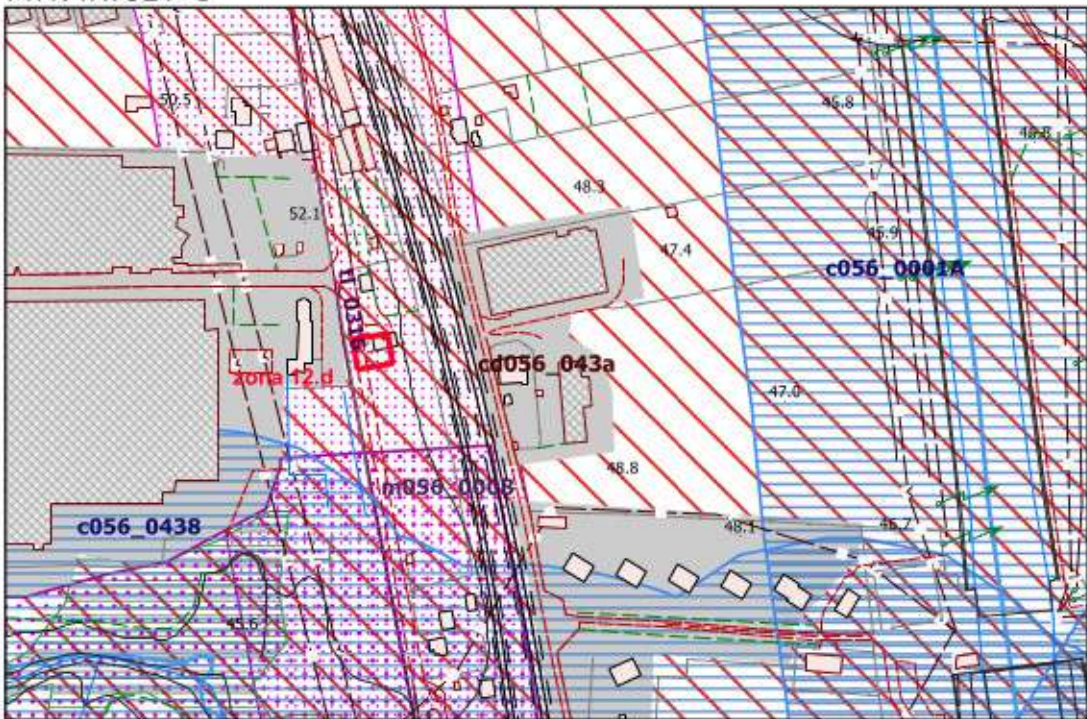
PRG-1982



PTPR TAVOLA - A



PTPR TAVOLA - B

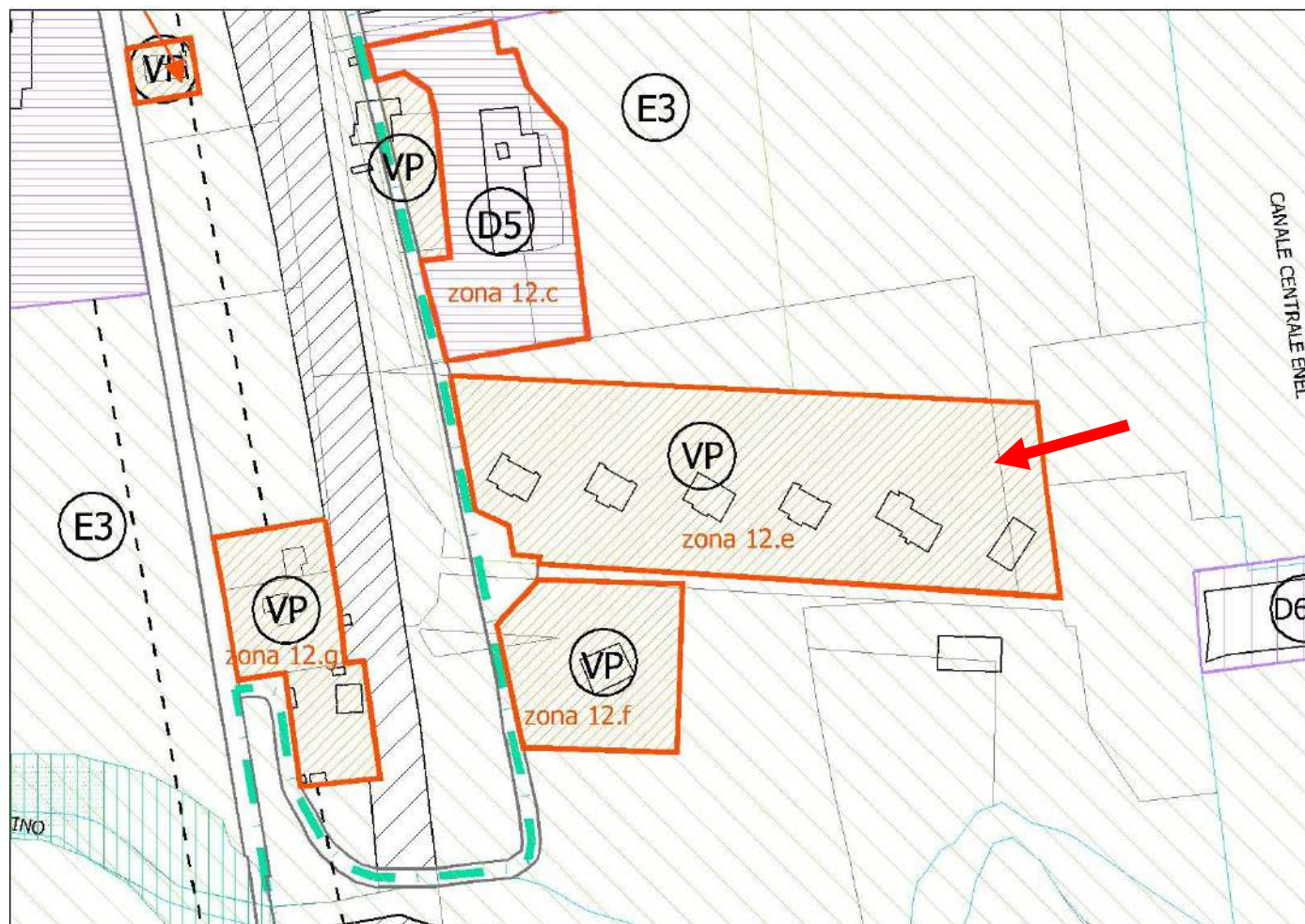


ORTOFOTO





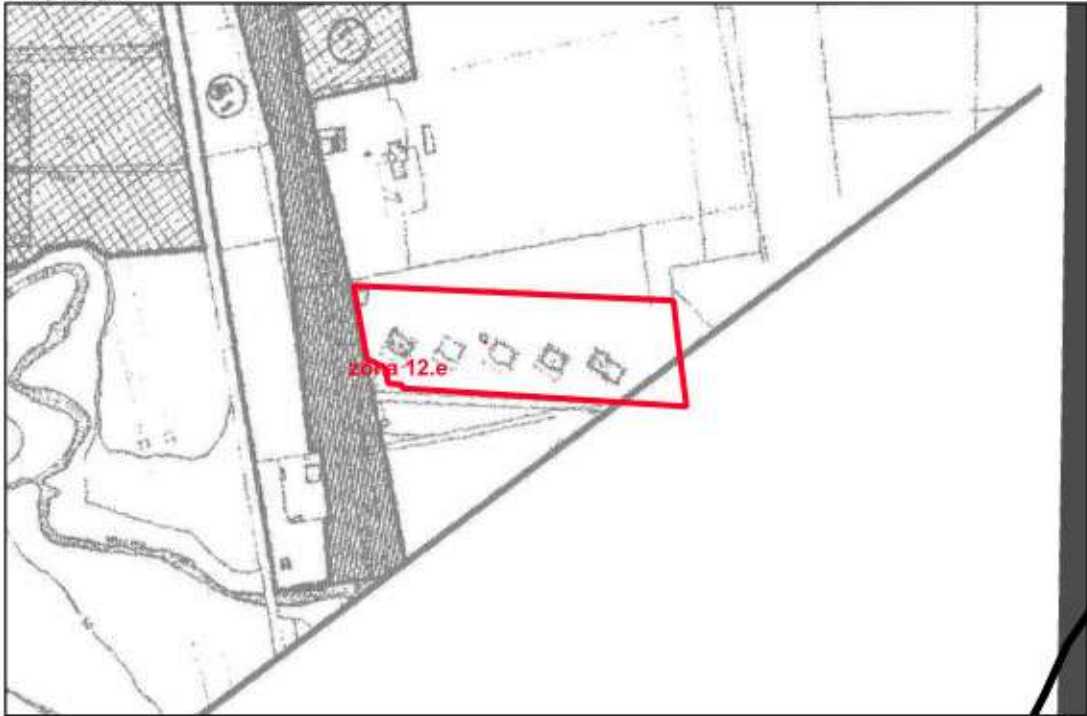
ZONA 12.E



Zona N.12.E	
PRG vigente	E1 – Agricola normale
Previsione di PUCG	VP – Verde Privato
Disciplina NTA PUCG	Art. 34
Indice previsto	-----
Volume max edificabile	-----
Altezza max	-----
Vincolo art.136 lett c) e d) DLgs 42/04	SI
Vincolo	Art.142 lett.c) DLgs 42/04 – in parte
Paesaggio (da PTPR)	Paesaggio degli insediamenti urbani
Aree urbanizzate limitrofe da PTPR	SI

Area con presenza di edifici a destinazione residenziale, realizzati a servizio delle maestranze che hanno realizzato la centrale idroelettrica (antecedentemente il 1967). La zona è limitrofa all'area urbanizzata e non ha mai avuto le connotazioni di area agricola

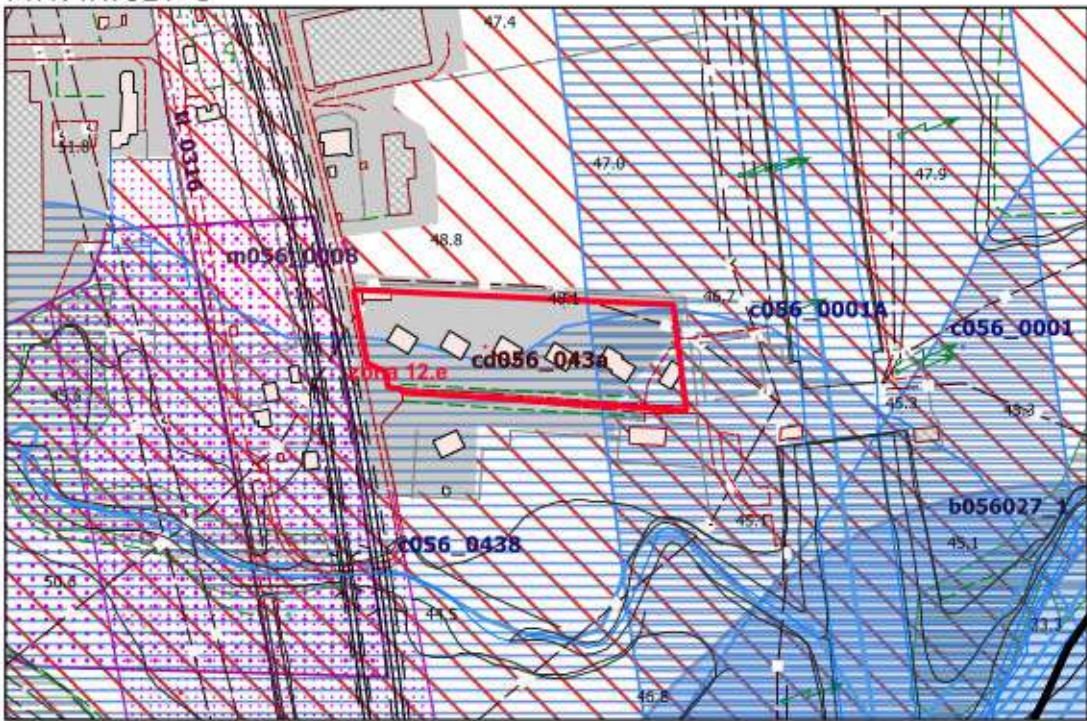
PRG-1982



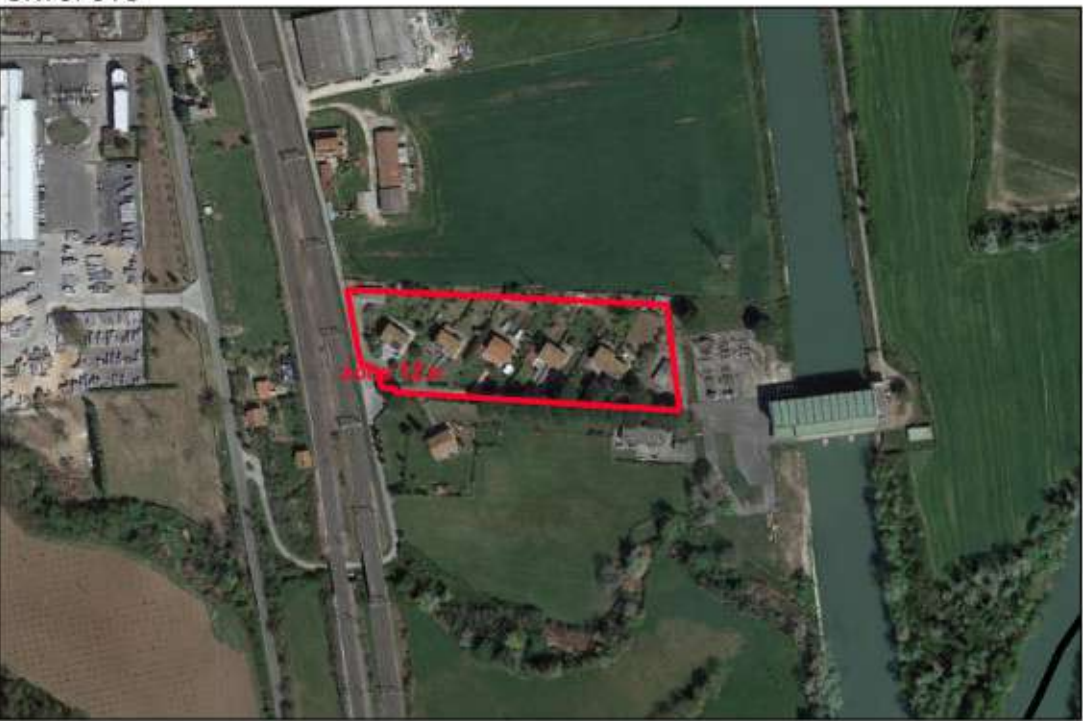
PTPR TAVOLA - A



PTPR TAVOLA - B

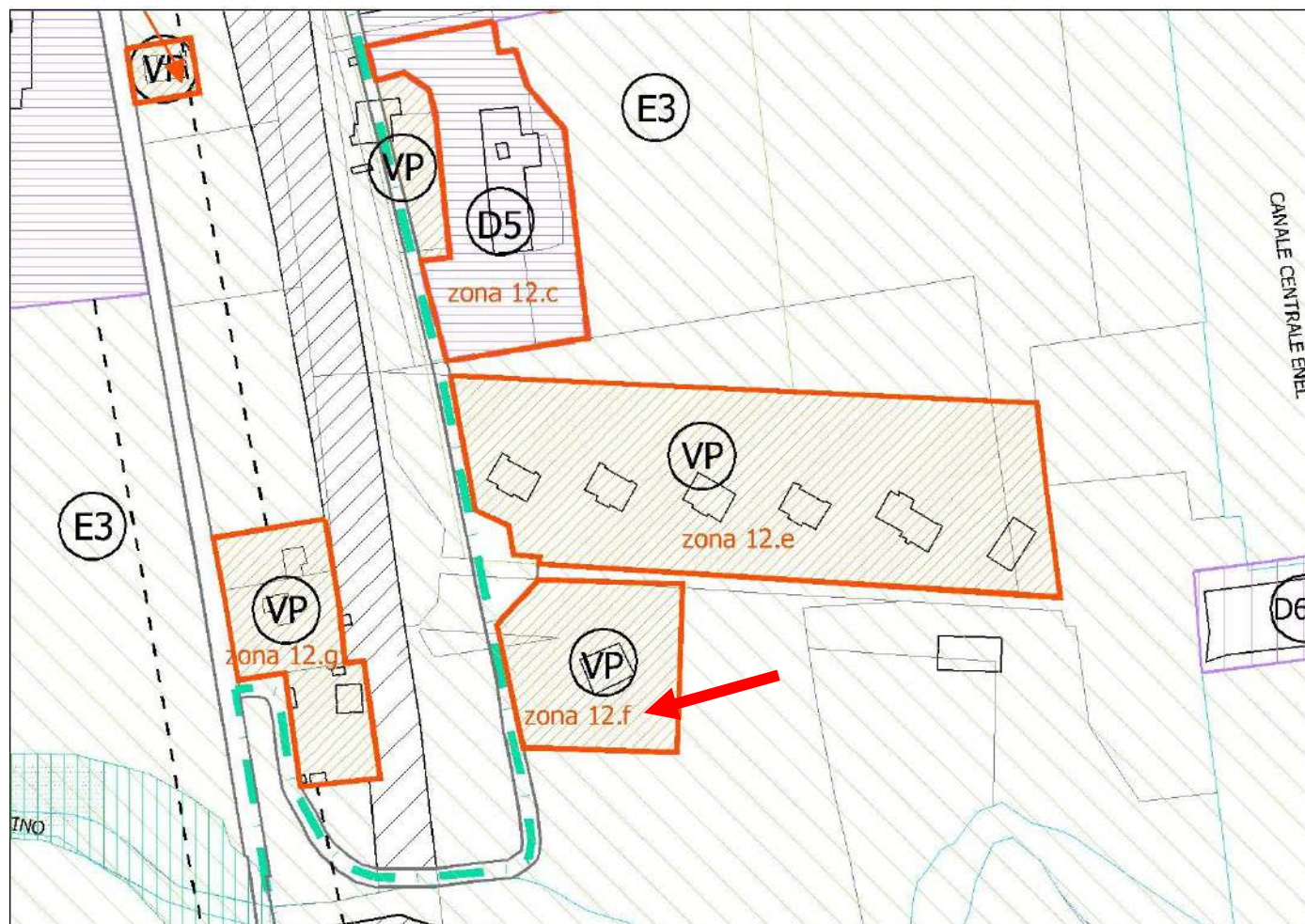


ORTOFOTO





ZONA 12.F



Zona N.12.F	
PRG vigente	E1 – Agricola normale
Previsione di PUCG	VP – Verde Privato
Disciplina NTA PUCG	Art. 34
Indice previsto	-----
Volume max edificabile	-----
Altezza max	-----
Vincolo art.136 lett c) e d) DLgs 42/04	SI
Vincolo	Art.142 lett.c) DLgs 42/04
Paesaggio (da PTPR)	Paesaggio degli insediamenti urbani
Aree urbanizzate limitrofe da PTPR	SI

Area con presenza di edifici a destinazione residenziale, realizzati a servizio delle maestranze che hanno realizzato la centrale idroelettrica (antecedentemente il 1967). La zona è limitrofa all'area urbanizzata e non ha mai avuto le connotazioni di area agricola

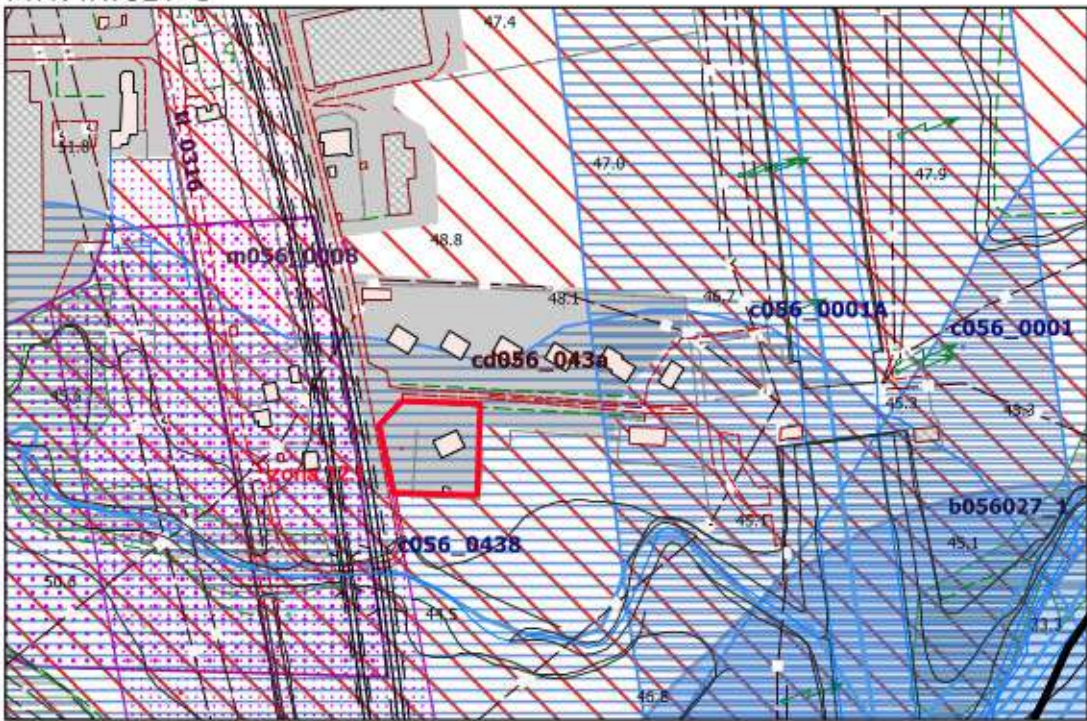
PRG-1982



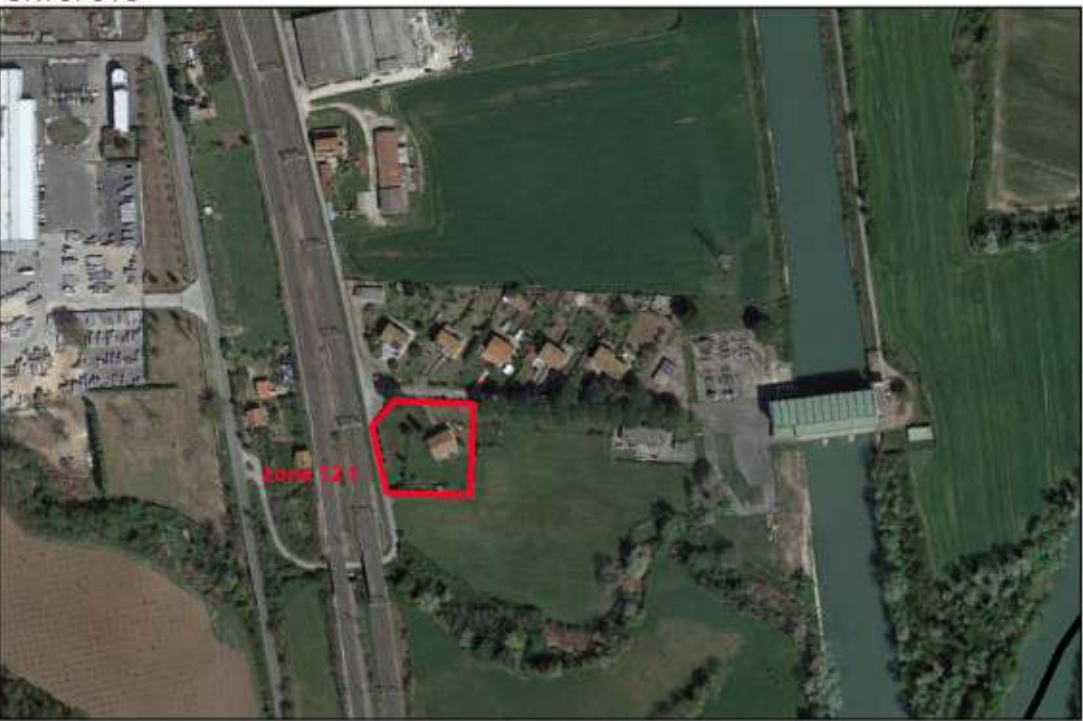
PTPR TAVOLA - A



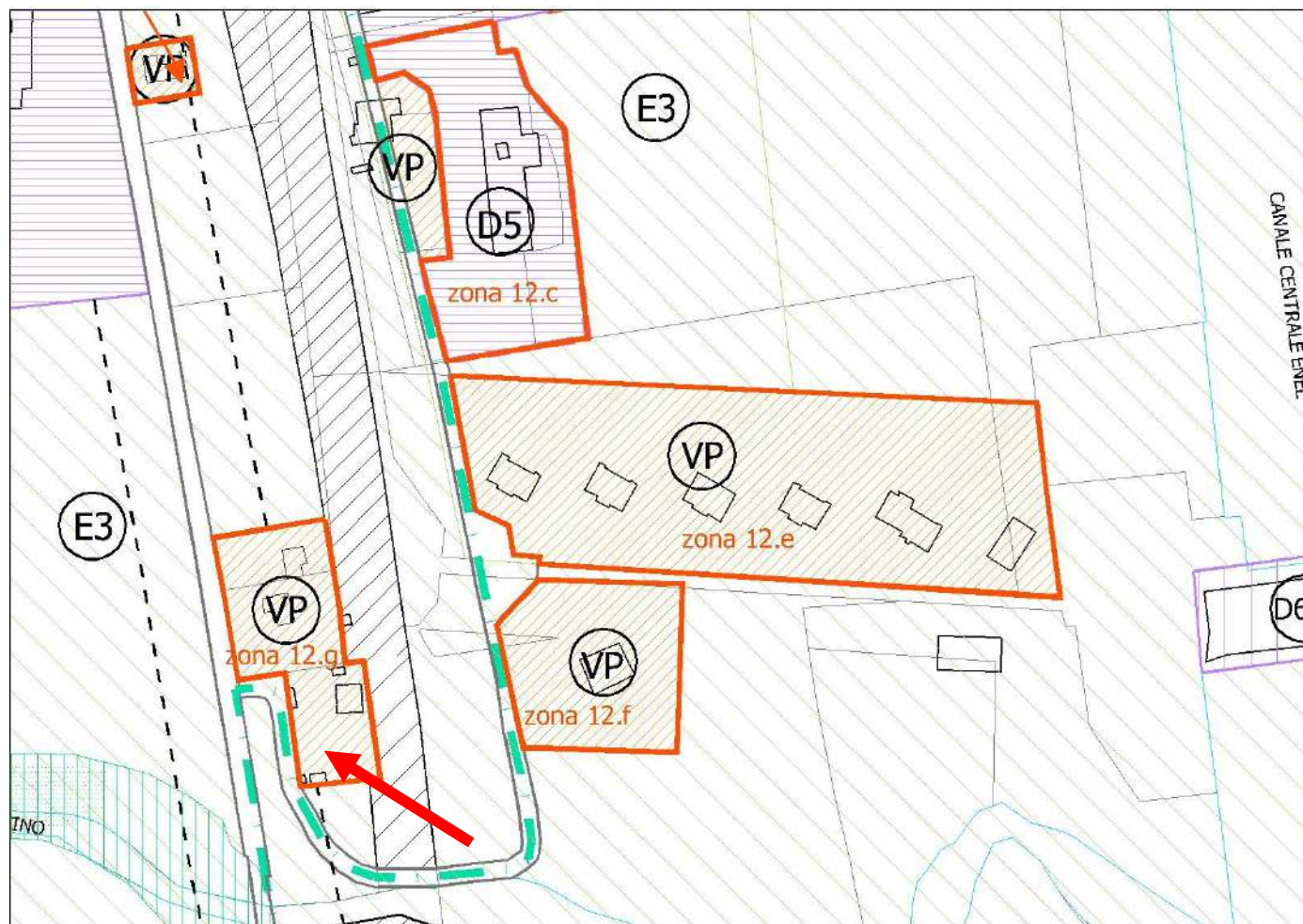
PTPR TAVOLA - B



ORTOFOTO



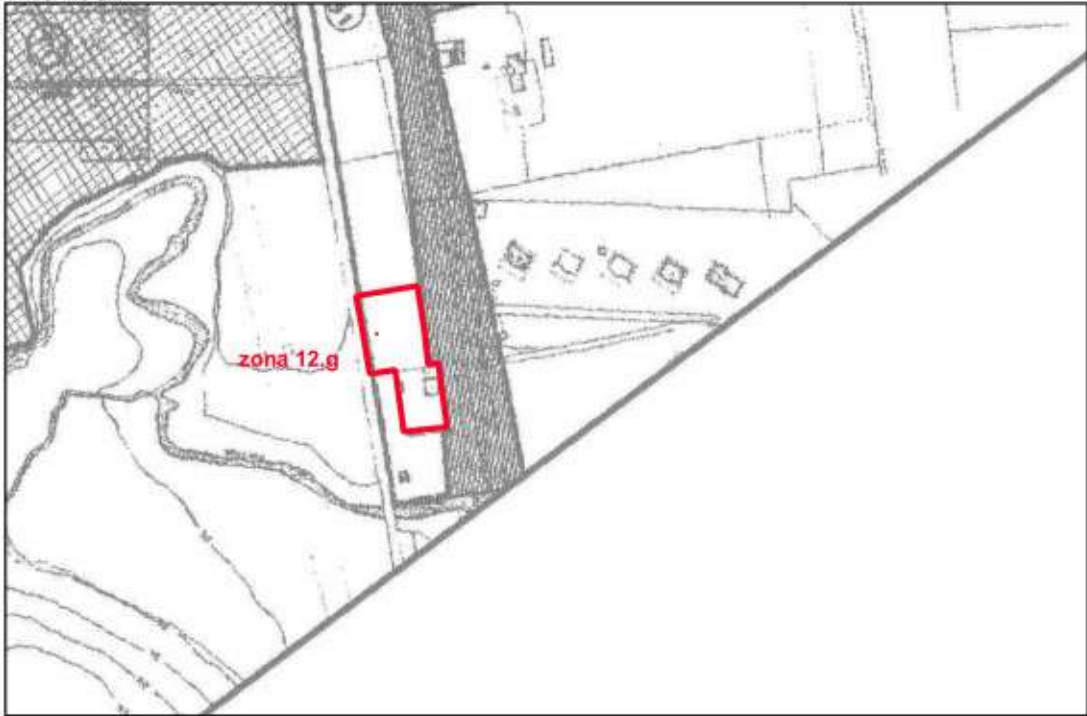
ZONA 12.G



Zona N.12.G	
PRG vigente	E1 – Agricola normale
Previsione di PUCG	VP – Verde Privato
Disciplina NTA PUCG	Art. 34
Indice previsto	-----
Volume max edificabile	-----
Altezza max	-----
Vincolo art.136 lett c) e d) DLgs 42/04	SI
Vincolo	Art.142 lett.c) DLgs 42/04
Paesaggio (da PTPR)	Paesaggio Agrario di continuità
Aree urbanizzate limitrofe da PTPR	SI

Area con presenza di edifici a destinazione residenziale, realizzati in data antecedente il PRG. La zona è limitrofa all'area urbanizzata ed ha perso le connotazioni di area agricola

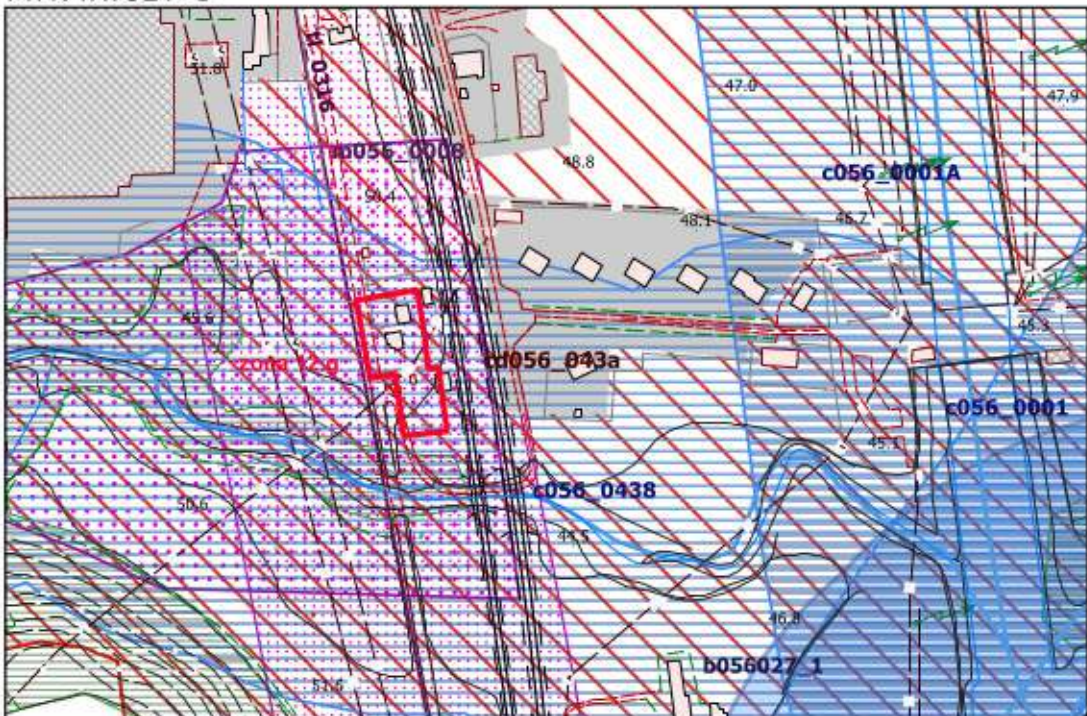
PRG-1982



PTPR TAVOLA - A



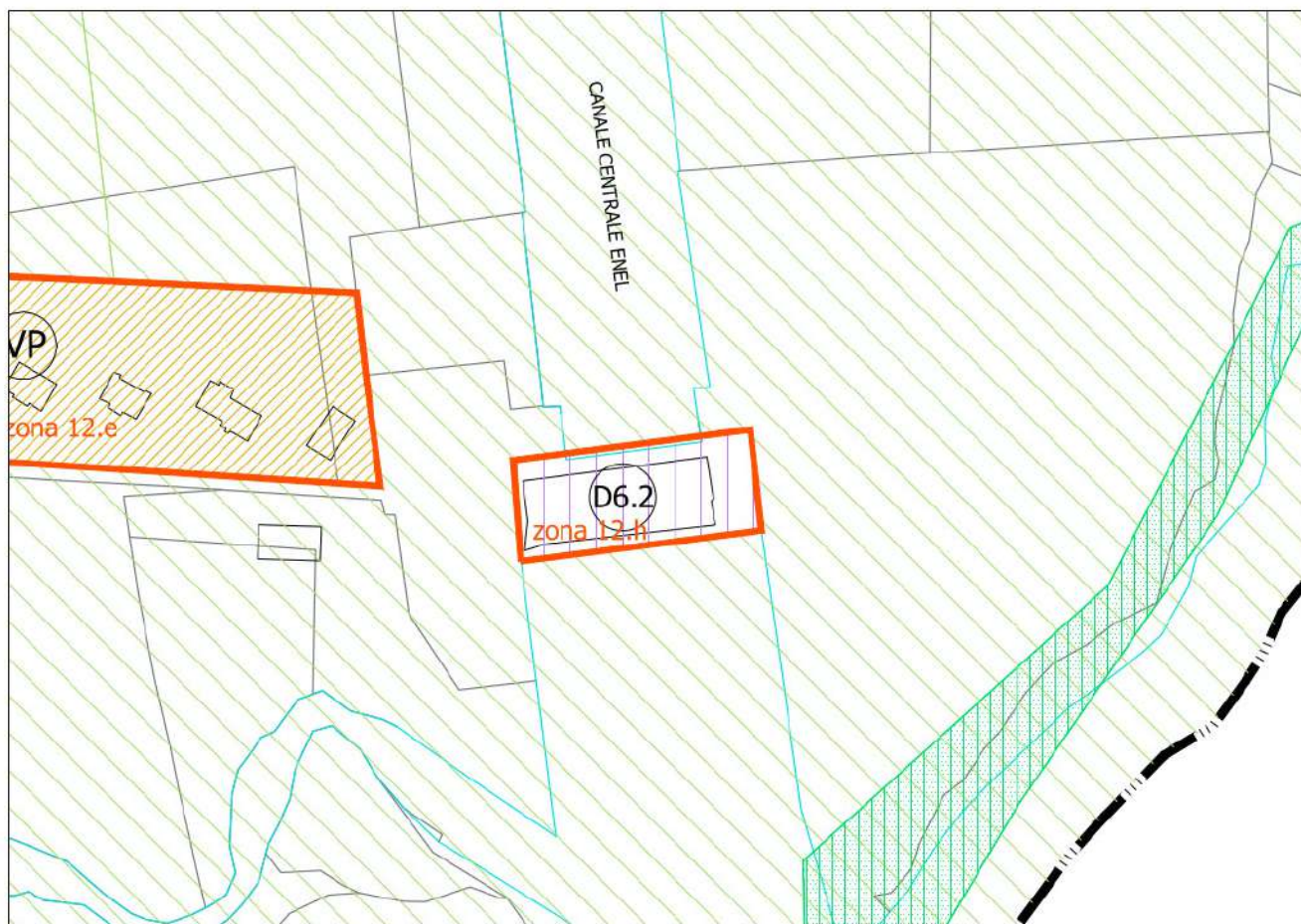
PTPR TAVOLA - B



ORTOFOTO



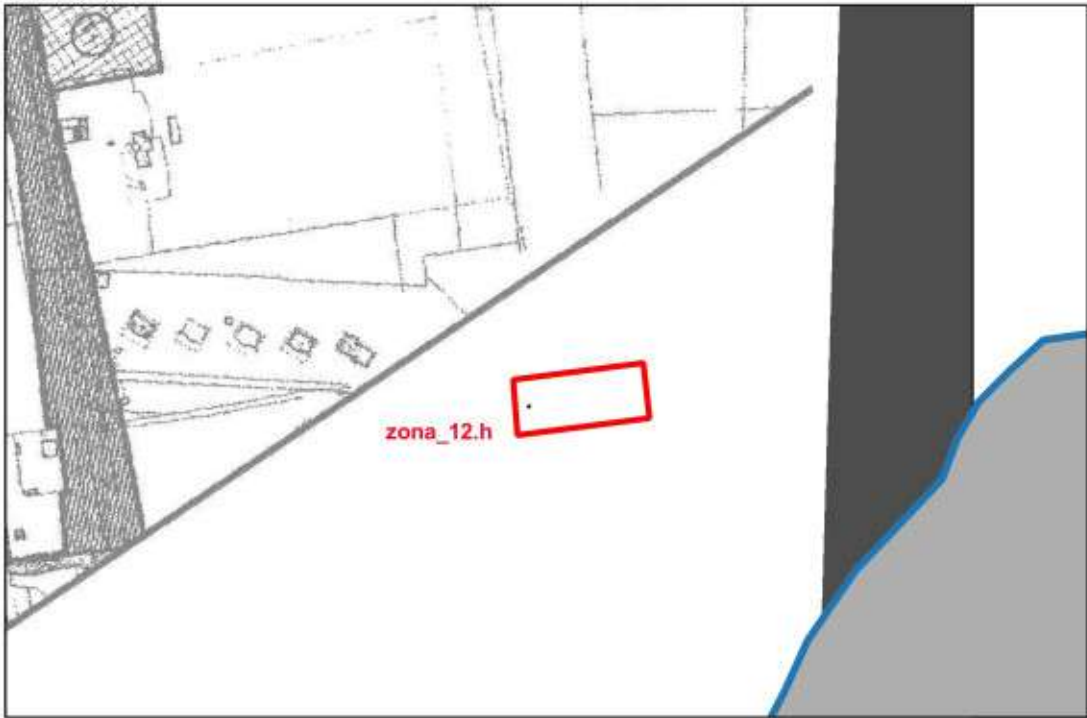
ZONA 12.H



Zona N.12.H	
PRG vigente	E1 – Agricola normale
Previsione di PUCG	D6.2 – Centrale idroelettrica
Disciplina NTA PUCG	Art. 33
Indice previsto	-----
Volume max edificabile	-----
Altezza max	-----
Vincolo art.136 lett c) e d) DLgs 42/04	SI
Vincolo	Art.142 lett.c) DLgs 42/04
Paesaggio (da PTPR)	Paesaggio Naturale Agrario
Aree urbanizzate limitrofe da PTPR	NO

Edificio esistente della Centrale Idroelettrica Enel

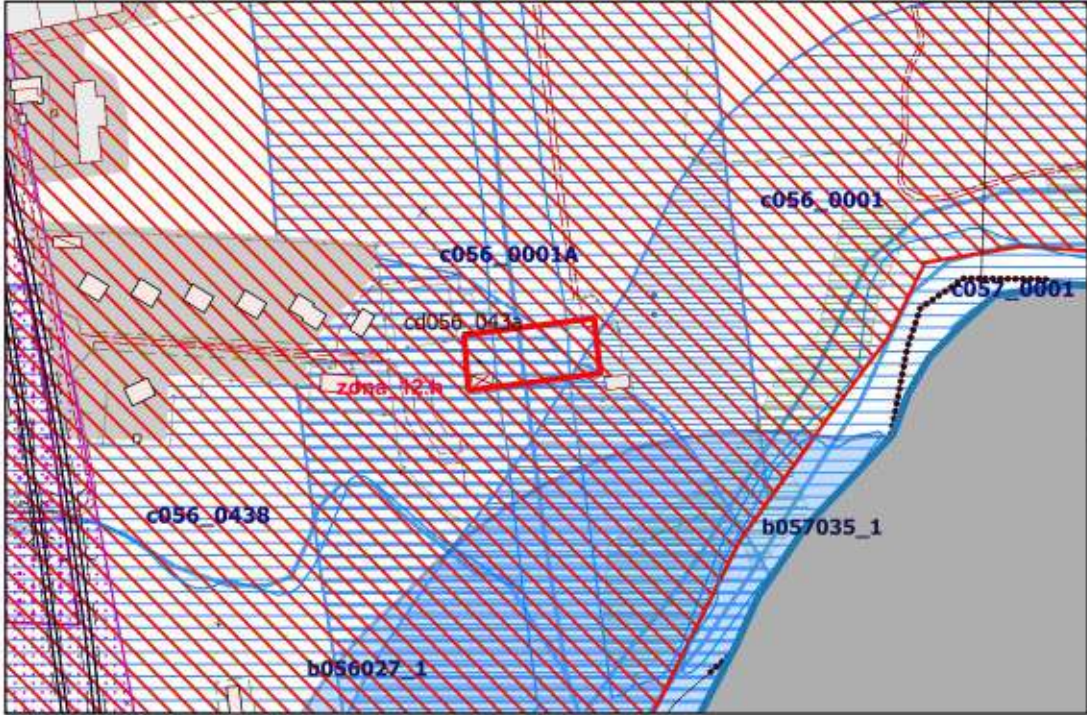
PRG-1982



PTPR TAVOLA - A



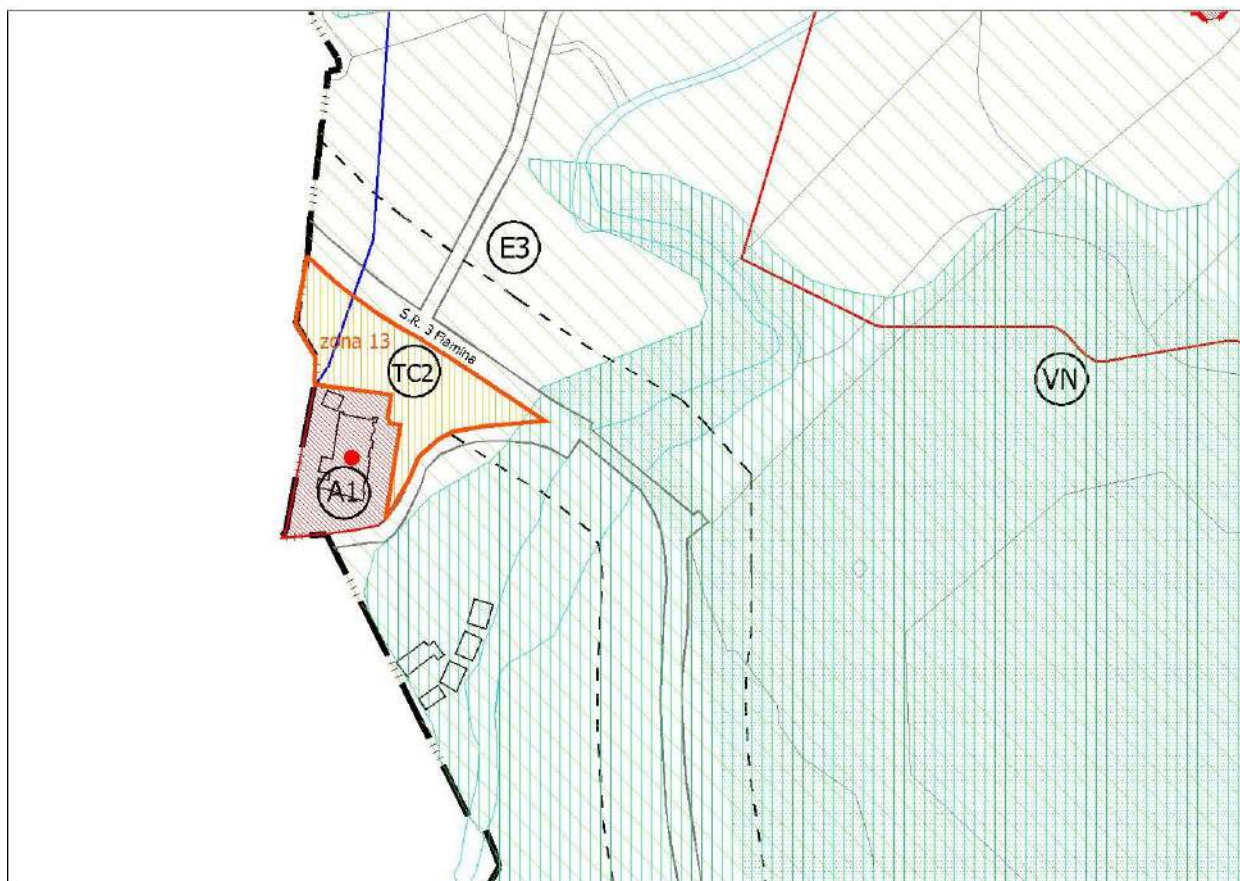
PTPR TAVOLA - B



ORTOFOTO



ZONA 13



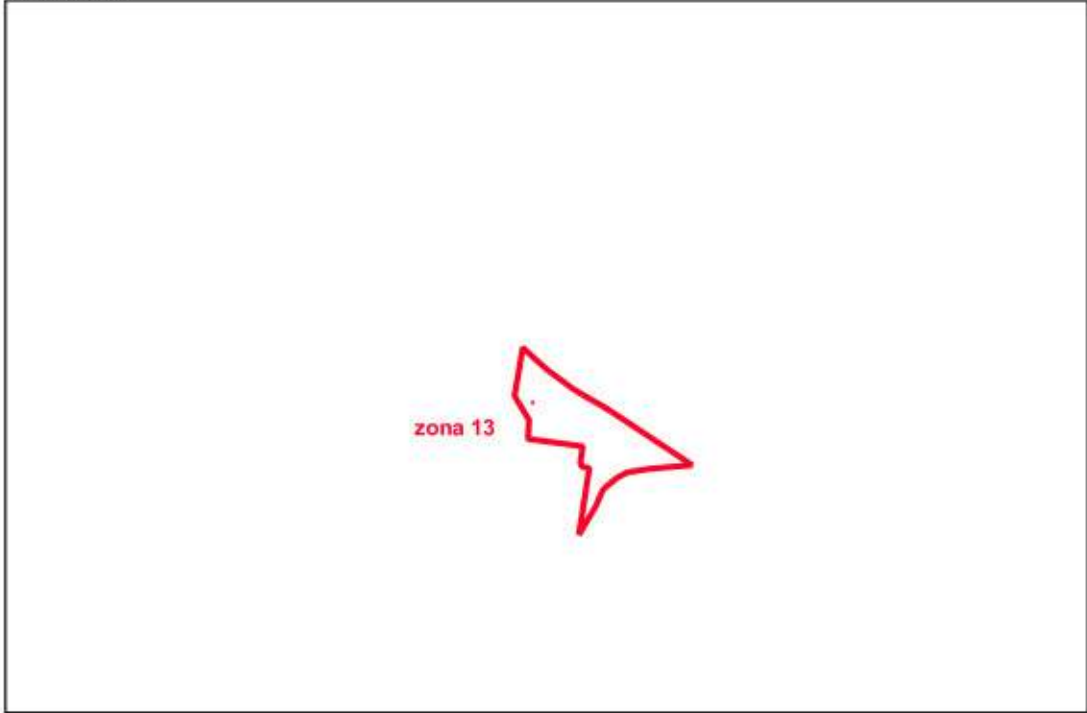
Zona N.13	
PRG vigente	E1 - Agricola Normale
Previsione di PUCG	TC.2 - Turistico commerciale (senza aumento di volume)
	A1 – Nuclei ed edifici storici
Disciplina NTA PUCG	Art. 26 - Art.41
Indice previsto	-----
Volume max edificabile	no aumento di volume
Altezza max	-----
Vincolo	art.136 lett.c) d) DLgs 42/04 Valle del Tevere
Paesaggio (da PTPR)	P. Agrario di Continuità – P.Naturale Agrario
Aree urbanizzate limitrofe da PTPR	NO
Proposta di modifica al PTP	SI
	N.056027_P02
	Esito: accolta parzialmente

Antica Osteria delle Rocchette lungo la Via Flaminia

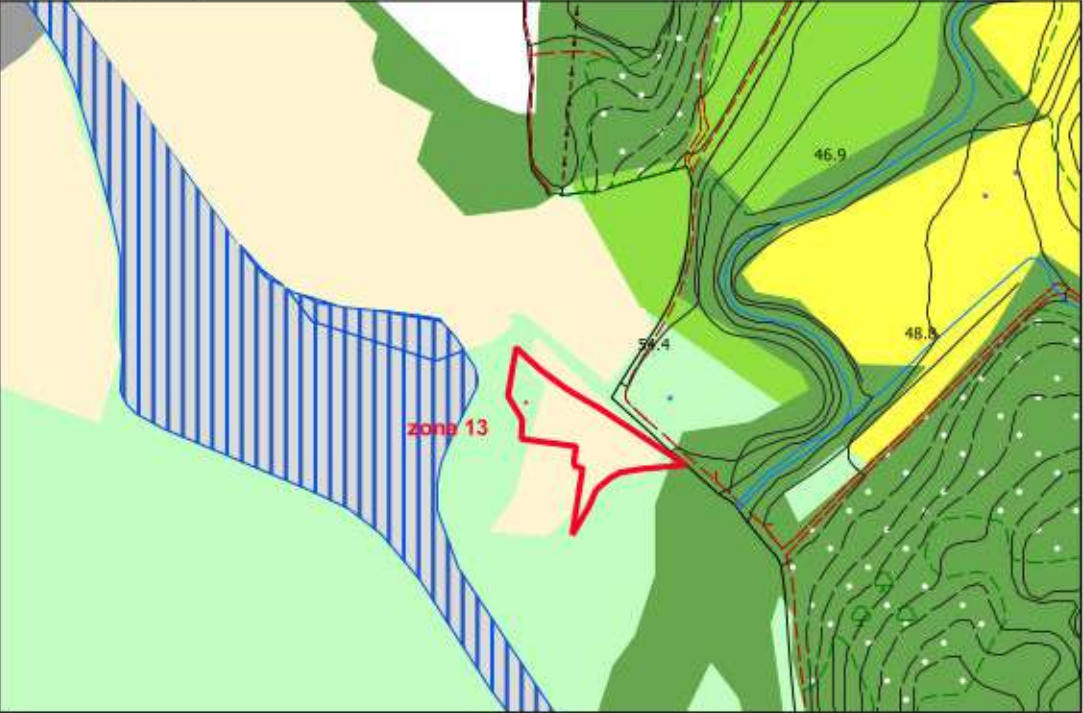
Il Piano prevede due tipologie di trasformazione:

- per quanto riguarda l'edificio la destinazione di zona in A1 per consentire il recupero edilizio con funzioni miste (residenziale, turistico, ricettivo, commerciale)
- per quanto riguarda l'area di pertinenza la possibilità di utilizzarla a servizio dell'edificio con destinazione turistico-commerciale senza edificazione

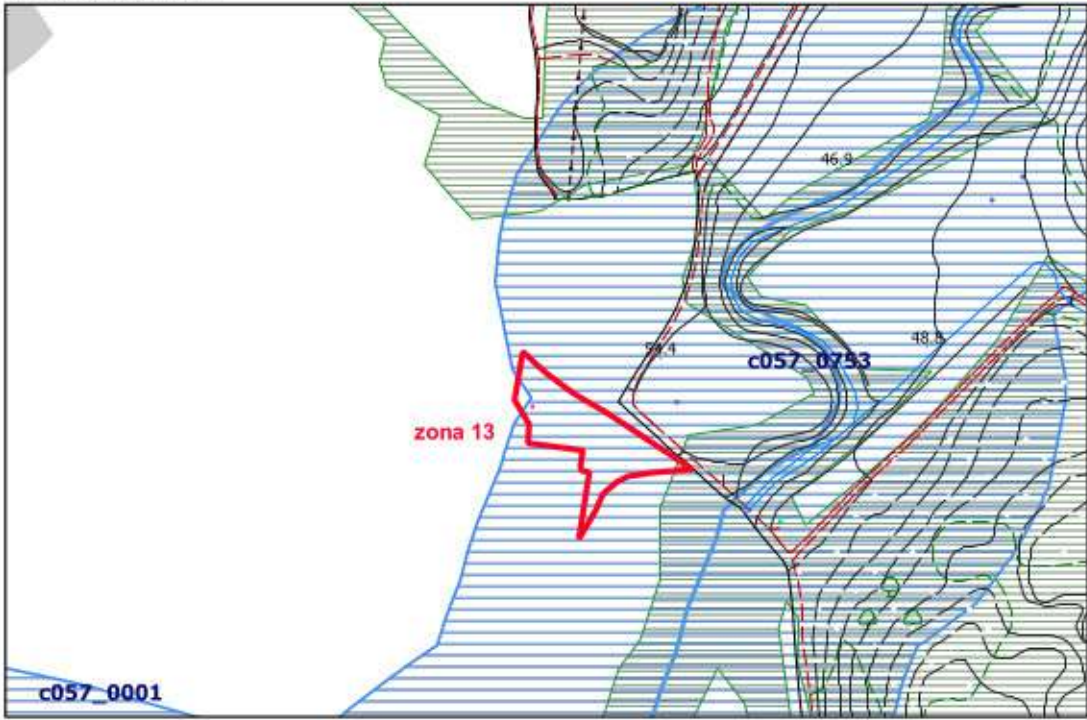
PRG-1982



PTPR TAVOLA - A



PTPR TAVOLA - B

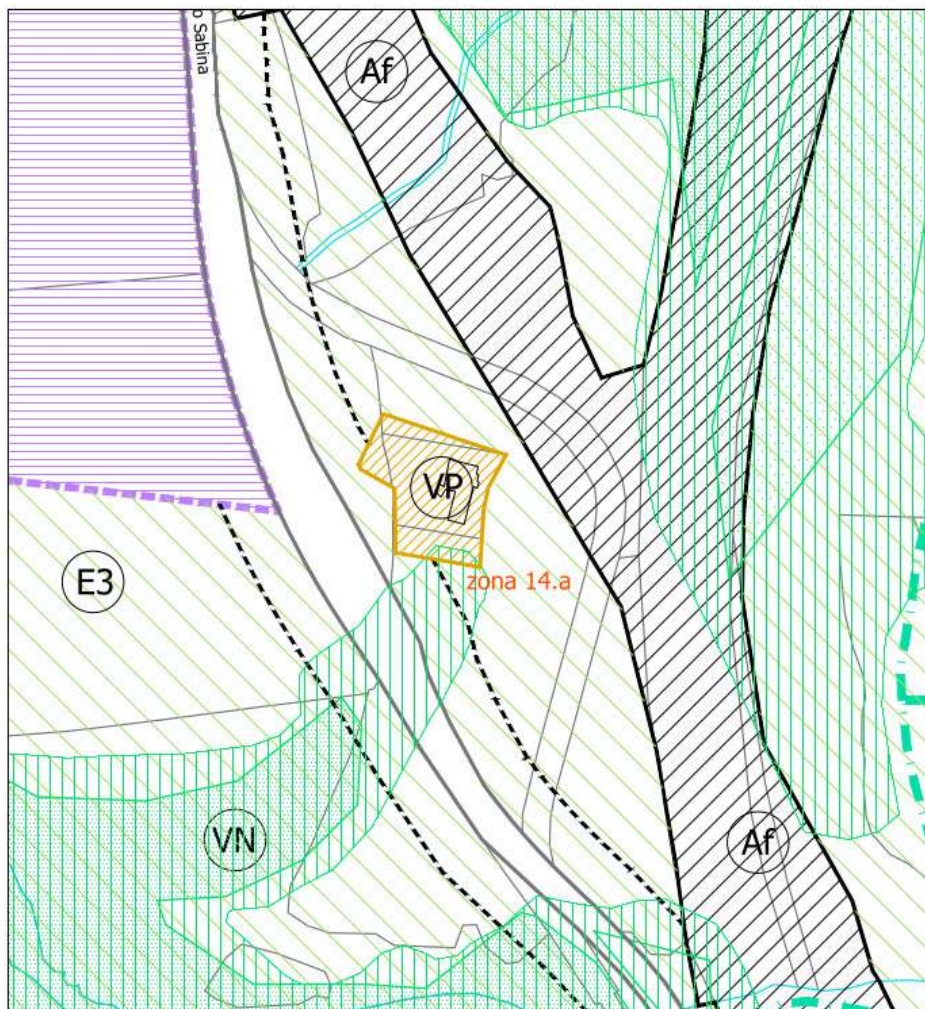


ORTOFOTO





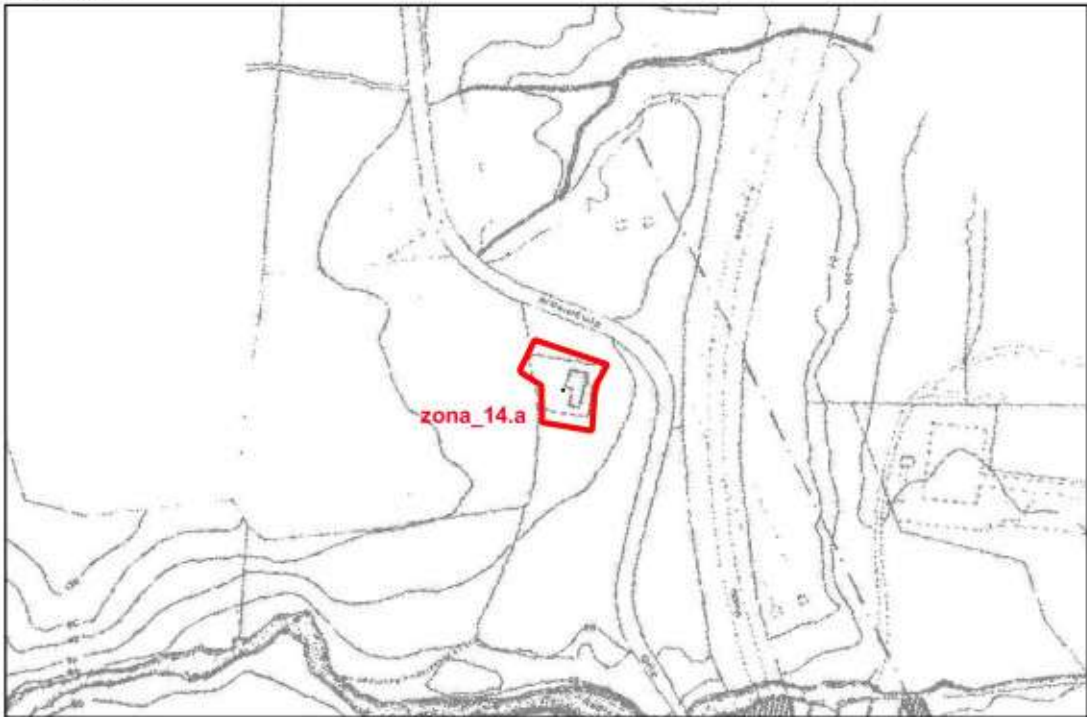
ZONA 14



Zona N.14	
PRG vigente	E1 – Agricola normale
Previsione di PUCG	VP – Verde Privato
Disciplina NTA PUCG	Art. 34
Indice previsto	-----
Volume max edificabile	-----
Altezza max	-----
Vincolo art.136 lett c) e d) DLgs 42/04	SI
Paesaggio (da PTPR)	Paesaggio Naturale di Continuità
Aree urbanizzate limitrofe da PTPR	NO

Edificio residenziale realizzato antecedentemente il PRG, posto tra la SP e la Ferrovia, il lotto non ha mai avuto le caratteristiche di area agricola.

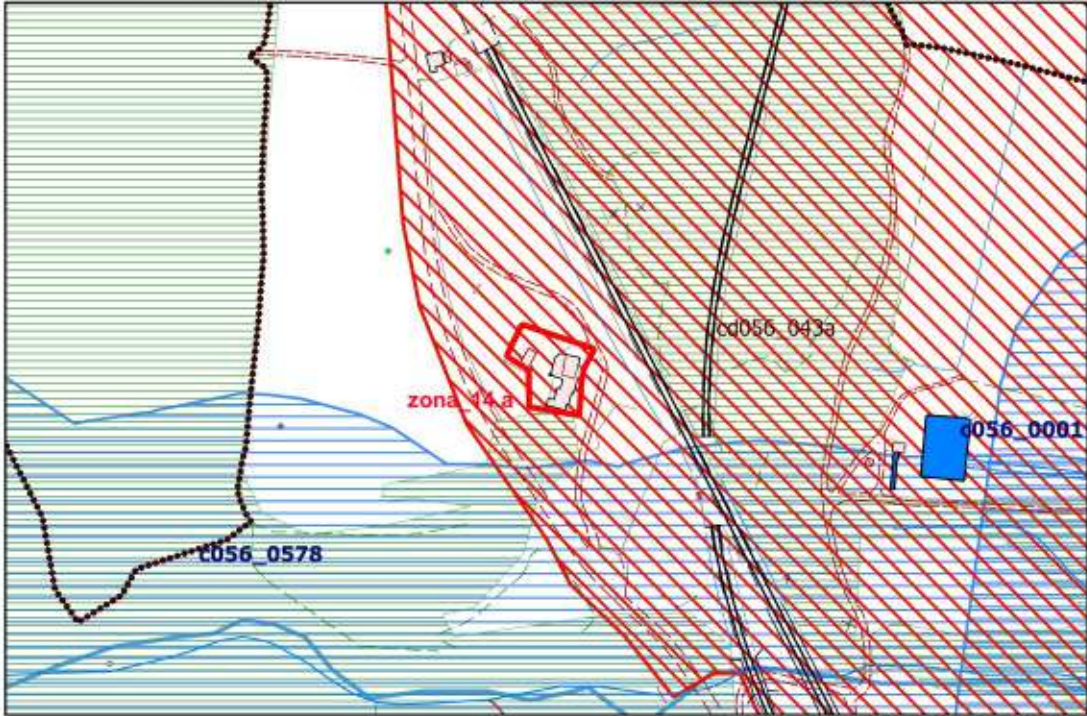
PRG-1982



PTPR TAVOLA - A



PTPR TAVOLA - B



ORTOFOTO



6. LE AREE CONFERMATE – VERIFICA DEI PAESAGGI

In questo capitolo vengono analizzate le zone di PRG riconfermate dal PUCG² in relazione ai paesaggi individuati nella tavola A di PTPR.

Scopo dell'analisi, come previsto dall'art.65 del PTPR è quello di adeguare e conformare, per quanto possibile, il PRG al piano paesistico ma anche di verificare l'opportunità di aggiornamento dei paesaggi in funzione della situazione urbanistica consolidata del Comune di Gallese.

L'analisi è stata condotta con la sovrapposizione cartografica – in ambiente GIS - dei seguenti livelli:

- ✓ tavola A 15 del Piano Territoriale Paesistico Regionale;
- ✓ il Piano Regolatore Generale vigente (1982);
- ✓ la CTRN 2014 che è il rilievo più aggiornato a nostra disposizione.

Gli elaborati così sovrapposti consentono di verificare – a prescindere dal vincolo presente:

- ✓ le aree già edificate non perimetrate nel paesaggio degli insediamenti urbani del PTPR;
- ✓ lo zoning di PRG, con un regime dei suoli da tempo consolidato, ove in contrasto con i paesaggi individuati sempre dal PTPR.

RIQUADRO N 1 - MONTILAPI

Zona 1

Si evidenzia come la zona industriale di PRG ricade in parte nel Paesaggio Agrario di Valore ed una porzione all'interno del vincolo art.142 lett.c) e g) DLgs 42/04;

RIQUADRO N 2 – SANT'ANTONIO/ESPANSIONE

Zona 1

Le zone C già edificate ed in corso di edificazione, le strade, il parcheggio ricadono in parte nel Paesaggio Agrario di Valore ed in parte nel Paesaggio Naturale di Continuità. Parte della zona C3 (con PdL approvato) ricade nella fascia vincolo art.142 lett.c) DLGs 42/04

Zona 2

Una zona C, un'area a parcheggio e la strada, oltre che la zona a VP ricadono nel Paesaggio Naturale di Continuità;

Zona 3

Il PRG prevede una zona a servizi pubblici, parcheggio, strada (realizzata) e una zona C tali aree ricadono nel Paesaggio Naturale di Continuità.

Zona 4

Il PRG prevede una zona B1 (edificata) – parcheggio – zona C2 (edificata) tali aree ricadono nel Paesaggio Naturale di Continuità.

Zona 5

Cimitero comunale e il Convento di San Francesco ricadono nel Paesaggio Naturale di Continuità

RIQUADRO N 3 – CENTRO STORICO/RITALEA

Zona 1

Strada di PRG (riconfermata nel PUCG) e zona V1 Parco Pubblico (parzialmente riconfermata nel PUCG) tali aree ricadono nel Paesaggio Naturale di Continuità.

Zona 2

Area destinata a V2 (edificata) – strada provinciale – strada di PRG a margine delle zone VP (edificate) – zona V2 e parcheggio (ex mattatoio comunale) tali aree ricadono nel Paesaggio Naturale di Continuità.

Zona 3

² Le aree riconfermate di PRG e le trasformazioni delle zone agricole operate dal PUCG sono indicate nelle Tavole 10.1 – 10.2 – 10.3 e 10bis.1 – 10bis.2 – 10bis.3 del PUCG.

Zone B3 e B4 nel PRG e già edificate antecedentemente il PdF – i margini ricadono nel Paesaggio Naturale di Continuità.

RIQUADRO N 4 – VALLI

Zona 1

Tratto di strada comunale (esistente) e zona industriale I1 (edificata) ricadono rispettivamente nel Paesaggio Naturale e nel Paesaggio Agrario di Valore

RIQUADRO N 5 – GALLESE SCALO - CENTRO

Zona 1

Zone C2 e C3 previste dal PRG e riconfermate nel PUCG ricadono nel Paesaggio Naturale di Continuità

Zona B1, zona N (servizi), zona Parcheggio e strada di PRG (esistente) ricadono nel Paesaggio Agrario di Valore

Zona 2

Area occupata dalla scuola d'infanzia (oggetto di variante nel 1983) ricade nel Paesaggio Agrario di Valore

Zona 3

Ex strada provinciale (esistente) ed edifici limitrofi ricade nel Paesaggio Naturale Agrario

Zona 4

Area destinata al depuratore (riconfermata dal PUCG) ricade nel Paesaggio Naturale Agrario

Zona 5

Porzione di area industriale I1 di PRG individuata come Paesaggio Naturale – zona non riportata nella Carta dei Boschi e aree assimilate.

RIQUADRO N 6 – GALLESE SCALO - NORD

Zona 1

Aree lungo la strada provinciale destinate a parcheggio dal PRG a servizio dell'area industriale ricadono nel Paesaggio Naturale Agrario

RIQUADRO N 7 – GALLESE SCALO - SUD

Zona 1

Area industriale I1 di PRG che ricade nel Paesaggio Naturale Agrario e nel Paesaggio Agrario di Continuità.

LEGENDA PIANO REGOLATORE GENERALE 1982

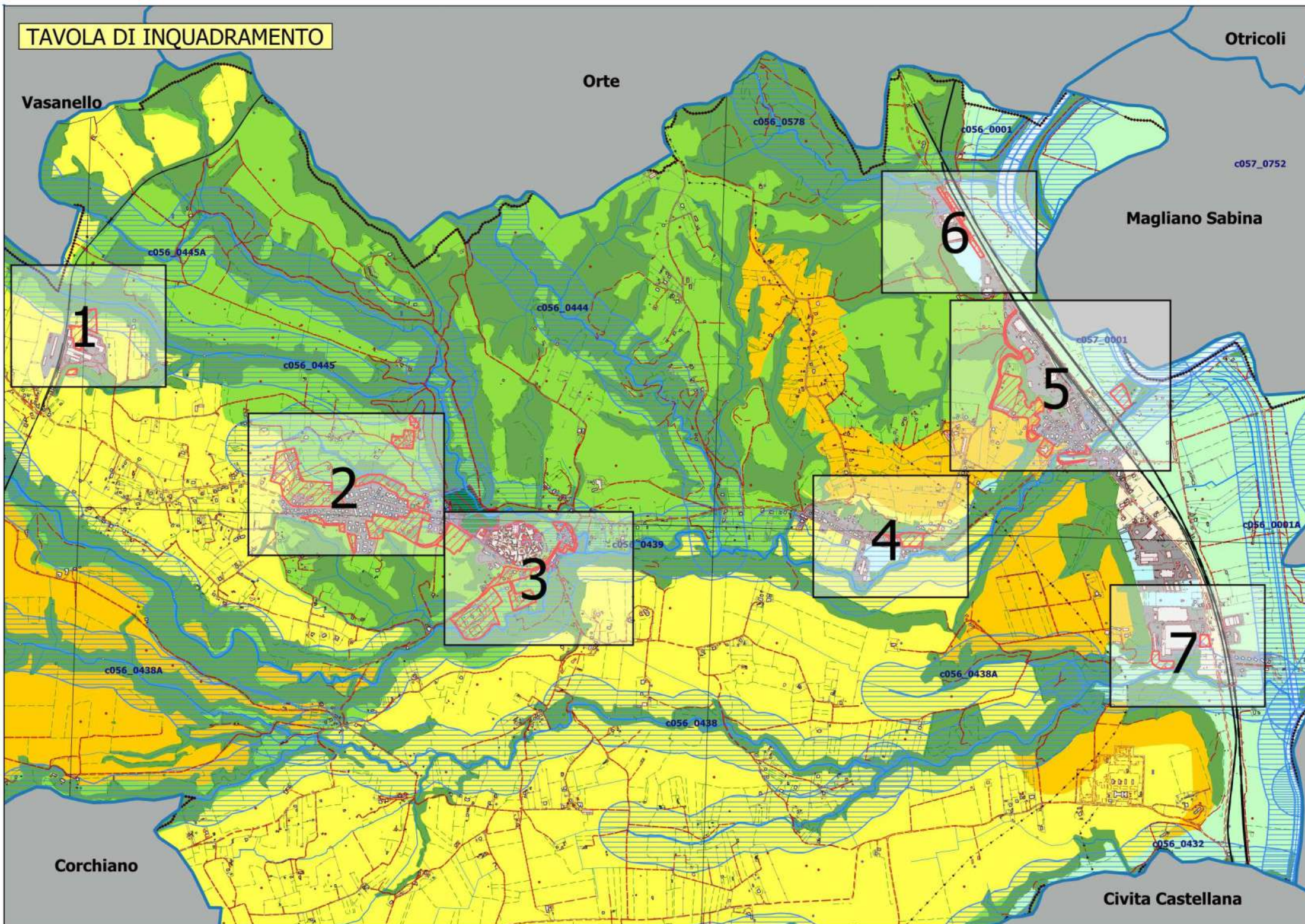
	B₁ Zone residenziali esistenti e di completamento (art.8)
	B₂ Zone residenziali di ristrutturazione urbanistica (art.9)
	B₃ Zone residenziali di ristrutturazione urbanistica (art.9)
	C₂ Zone residenziali di espansione con obbligo di piano attuativo unitario (art.12)
	C₃ Zone residenziali di espansione con obbligo di piano attuativo unitario (art.12)
	N Verde attrezzato e servizi pubblici (art.13)
	V₁ Parco pubblico (art.14)
	V₂ Attrezzature sportive (art.15)
	Zona ferroviaria (art.16)
	Zona per impianti tecnologici (art.17)
	AR₁ Zone artigianali (art.18)
	I₁ Zone industriali esistenti o di completamento (art.19)
	I₂ Zone industriali di nuovo impianto (art.19)
	E₁ Zone agricole normali (art.20)
	E₂ Zone agricole vincolate (art.21)
	VP Zone a verde privato (art.23)

SIMBOLI ATTREZZATURE	
	Obbligo di attuazione con piano unitario
	Attrezzature scolastiche
	Attrezzature religiose
	Attrezzature commerciali
	Attrezzature di interesse comune
	Area di parcheggio
	Percorsi pedonali

LEGENDA PTPR – TAV.A

Legenda	
Sistema del Paesaggio Naturale	
	Paesaggio Naturale
	Paesaggio Naturale di Continuità
	Paesaggio Naturale Agrario
	Coste marine, lacuali e 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
	Parchi Ville e Giardini Storici
	Paesaggio degli Insediamenti Urbani
	Paesaggio degli Insediamenti in Evoluzione
	Paesaggio dell'Insediamento Storico Diffuso
	Reti, Infrastrutture e Servizi
	Area di Visuale
	Punti di Visuale
	Percorsi panoramici
	Ambiti di recupero e valorizzazione paesistica
	Piani attuativi con valenza paesistica

TAVOLA DI INQUADRAMENTO



Vasanello

Orte

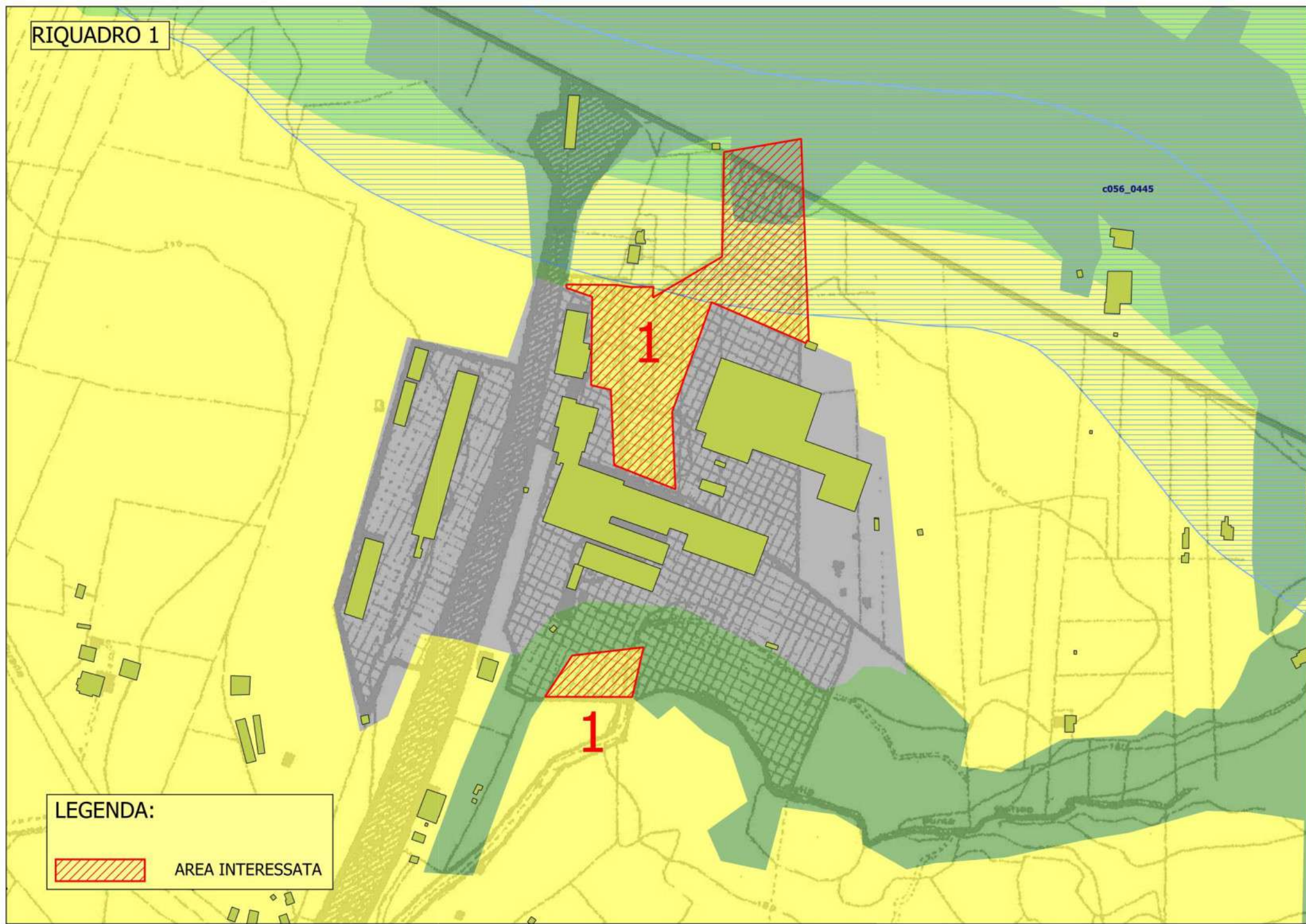
Otricoli

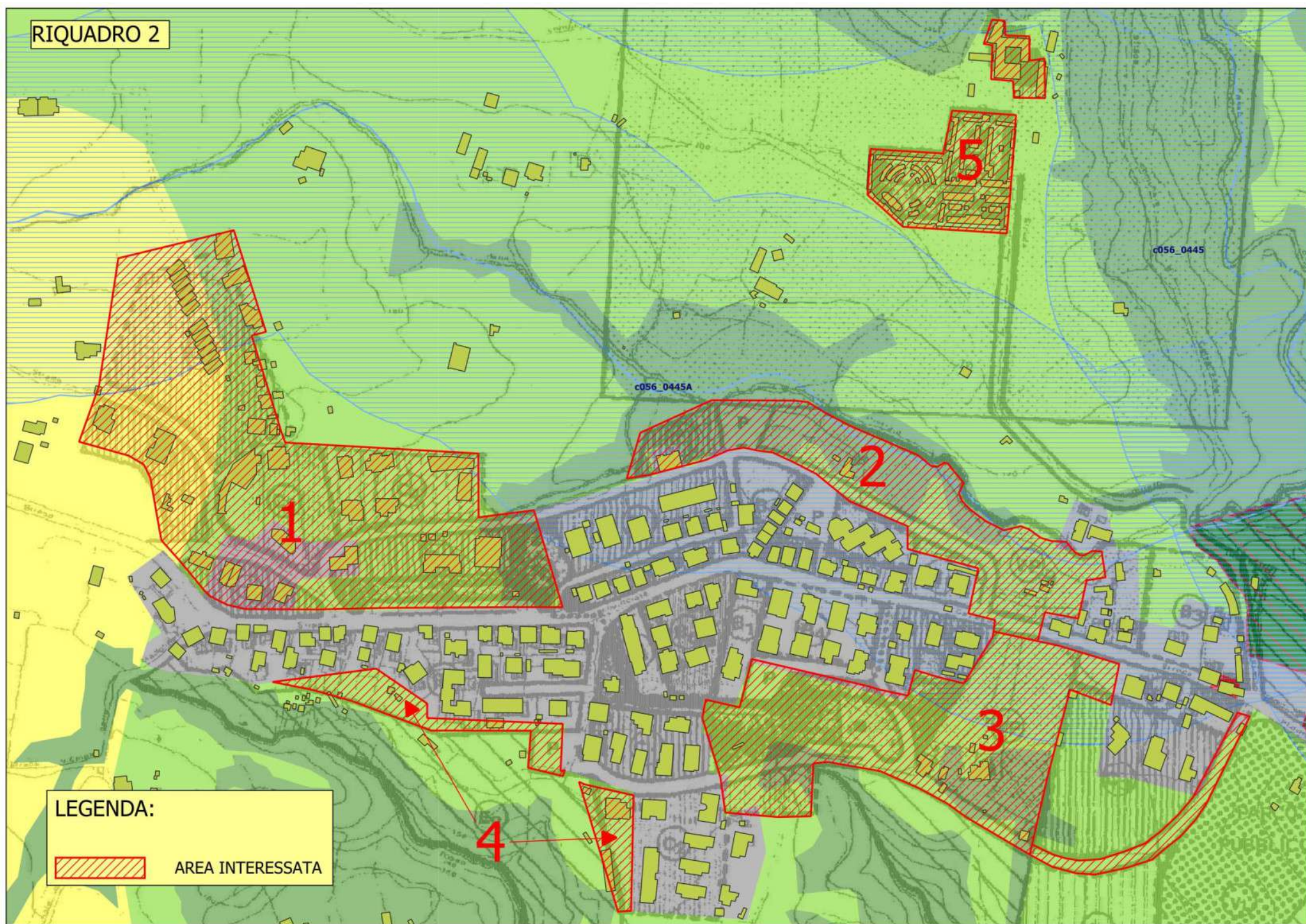
Magliano Sabina

Corchiano

Civita Castellana

RIQUADRO 1



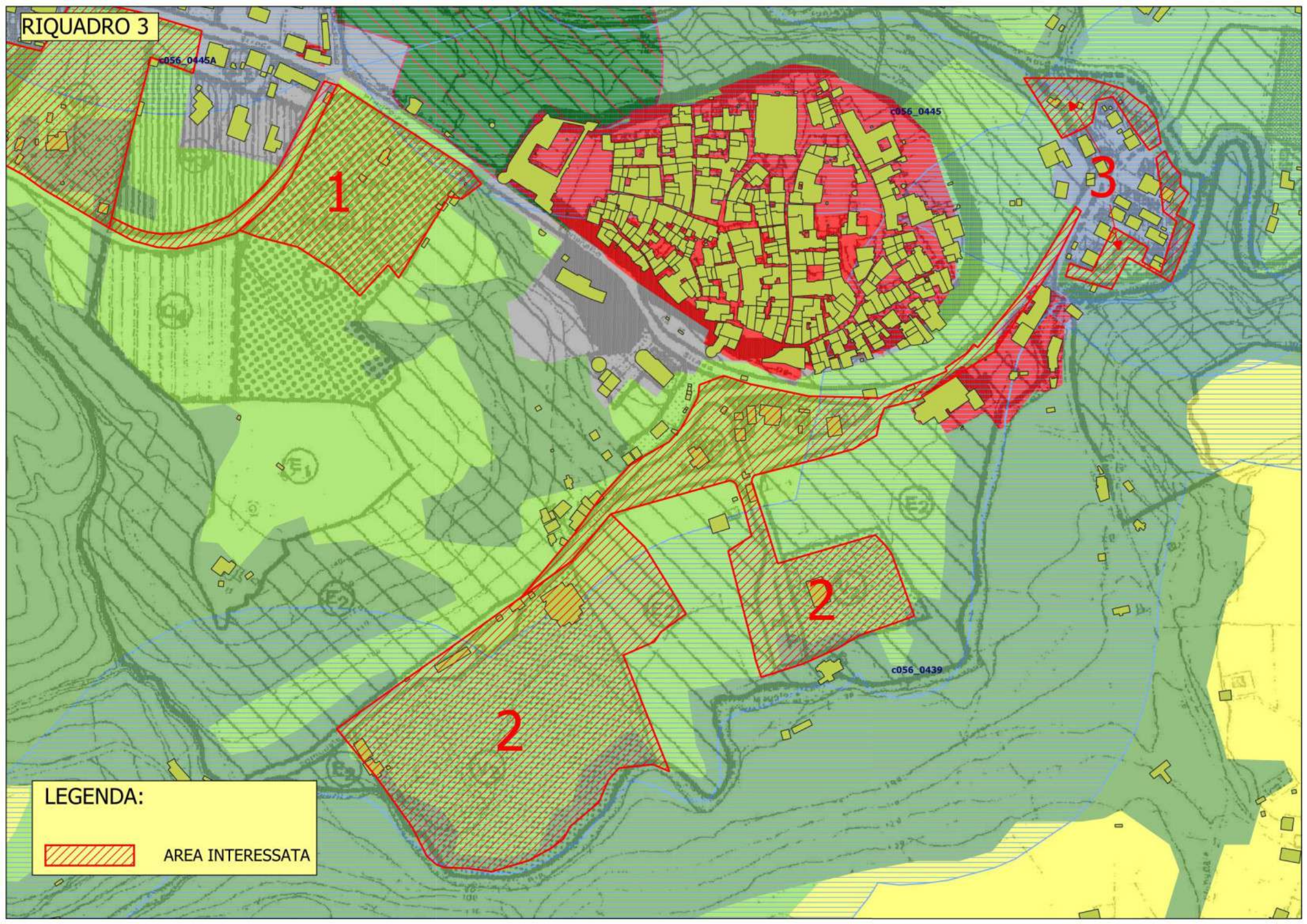


LEGENDA:



AREA INTERESSATA

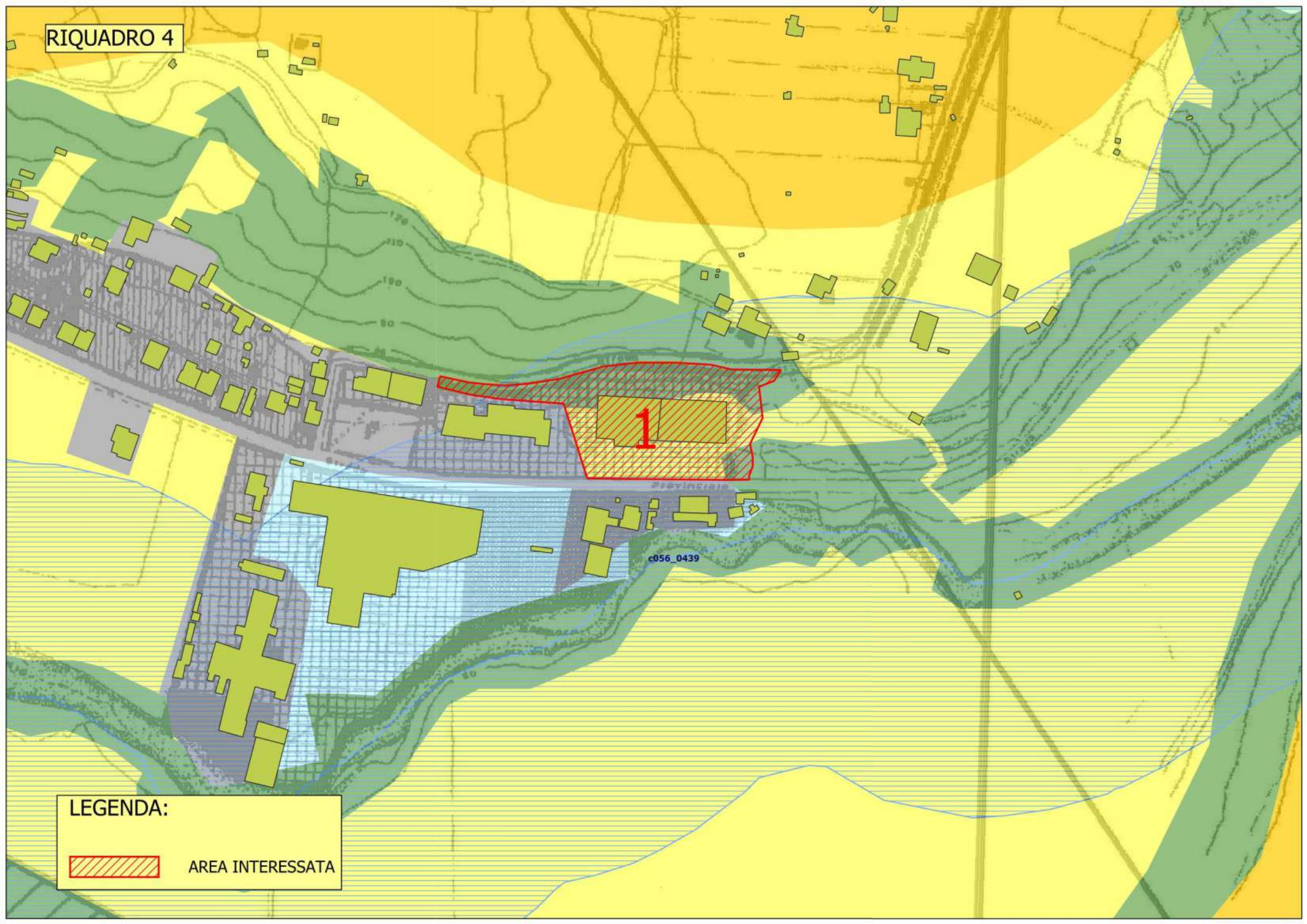
RIQUADRO 3



LEGENDA:

 AREA INTERESSATA

RIQUADRO 4



LEGENDA:



AREA INTERESSATA

Magliano Sabina

c057_0001

c056_0001A

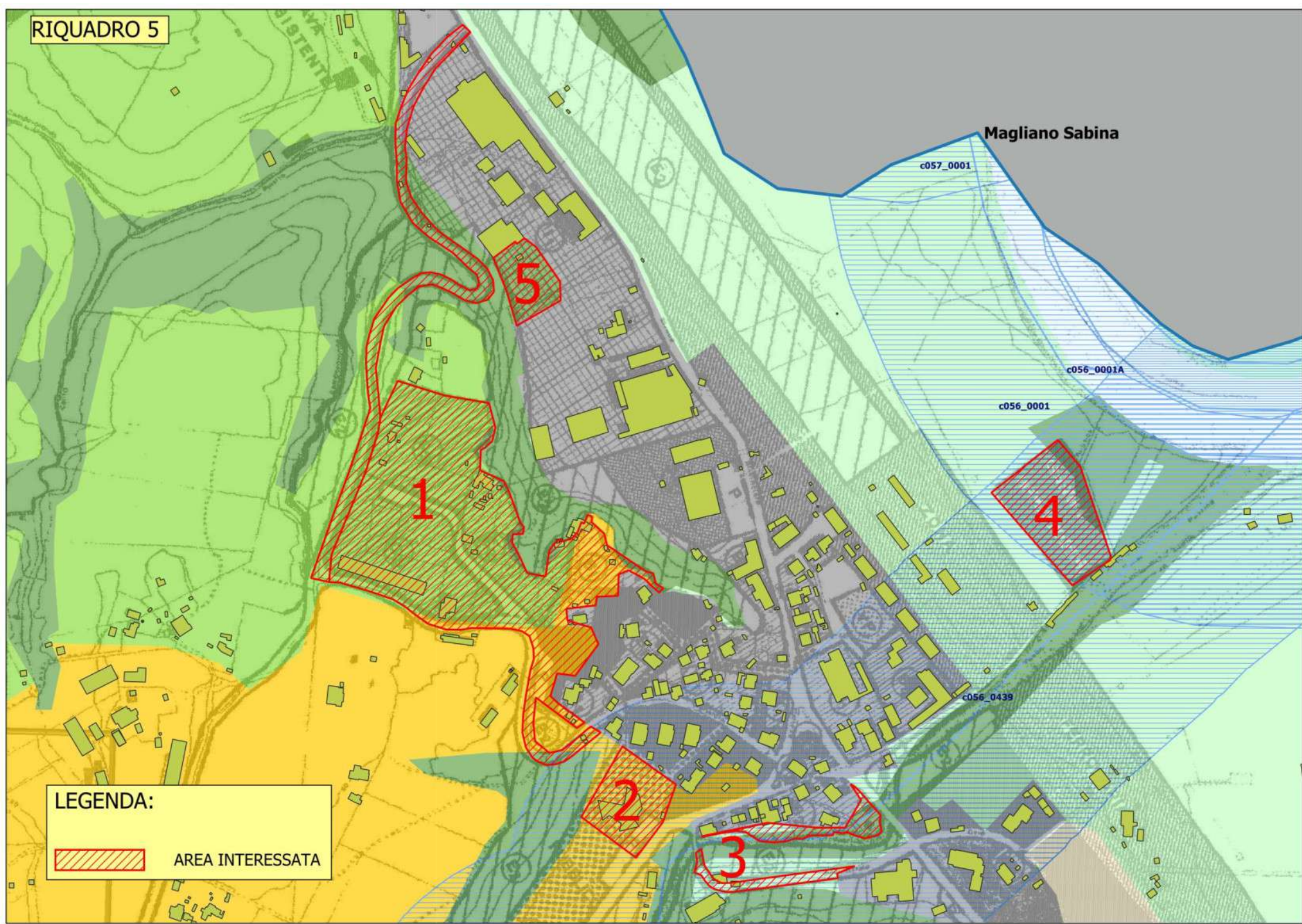
c056_0001

c056_0439

LEGENDA:



AREA INTERESSATA



RIQUADRO 6

c056_0578

c056_0001A

c056_0001

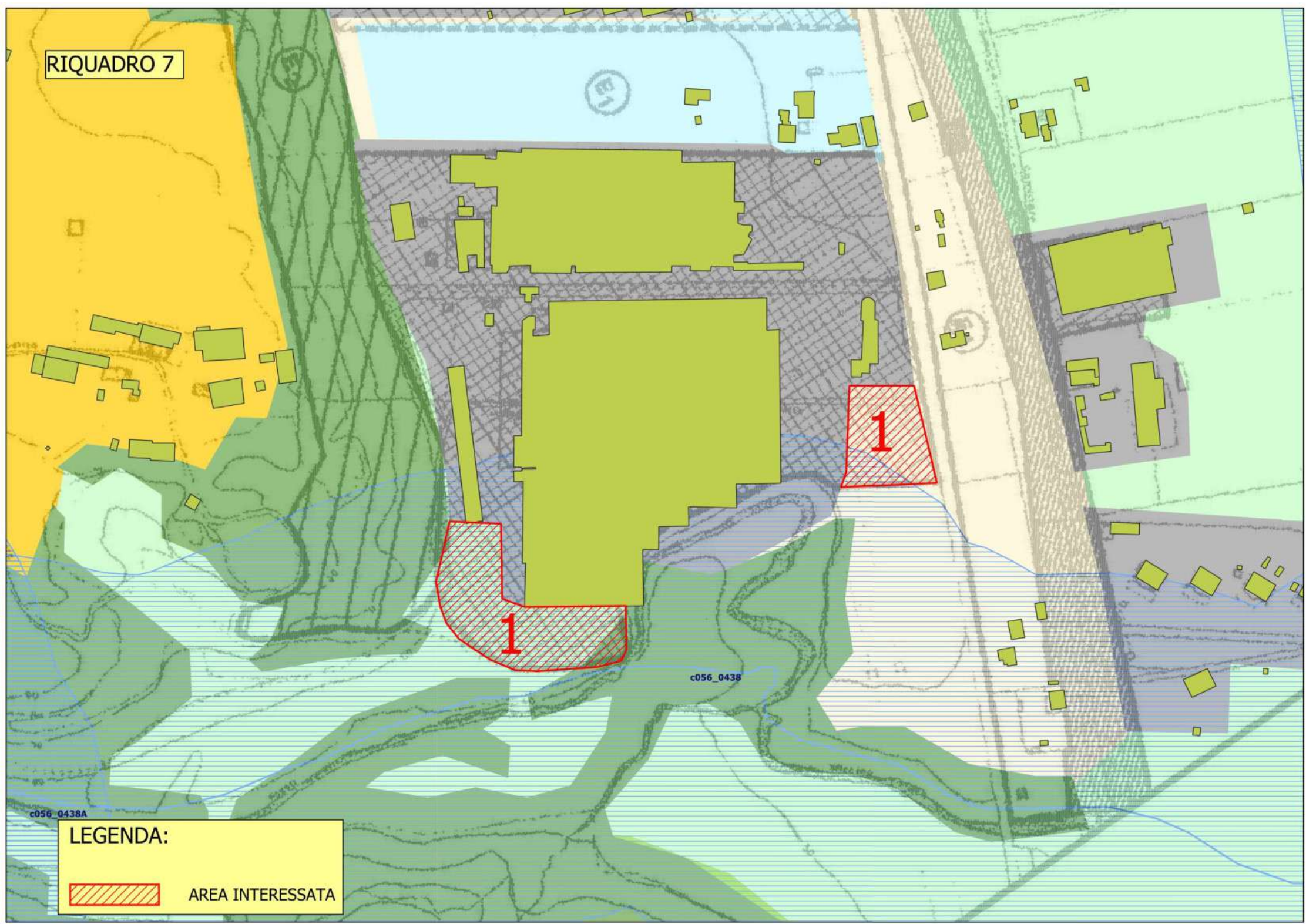
1

LEGENDA:



AREA INTERESSATA

RIQUADRO 7



LEGENDA:



AREA INTERESSATA