



### COMITATO REGIONALE PER IL TERRITORIO

Adunanza n. 25/3 del 27/02/2003

COMMISSIONE RELATRICE  
Arch. Valter Campanella  
Arch. Orazio Campo

**OGGETTO: Comune di CELLENO (VT)**  
Piano Regolatore Generale:  
Deliberazione del Consiglio Comunale n. 42 del 14/12/2000;

Legge 1150/42.

Con nota n°25328 del 20/11/2002 l'Area 13 C ha trasmesso a codesto Comitato la relazione istruttoria relativa alla pratica in oggetto.

In data 27/02/2003 è stata convocata la seduta n° 25 del C.R.T. nella quale, al numero 3 dell'ordine del giorno, è stato discusso il Piano Regolatore Generale di cui all'oggetto.

Vista la nota n. 4290 del 13/12/2001 assunta al nostro protocollo n. 165750 del 21/12/2001, con quale il Comune di Celleno (VT) ha trasmesso gli atti relativi alla al Piano Regolatore Generale in oggetto.

Vista la nota n. 4295 del 13/12/2001 di richiesta di deroga assunta al nostro protocollo n. 165749 del 21/12/2001;

Esaminati gli atti ed elaborati  
Sentita la Commissione Relatrice

### DOCUMENTAZIONE TRASMESSA ALLA REGIONE

- *Elenco atti amministrativi: (originale e quattro copie conformi)*
- Richiesta comunale prot. n. 4290 del 13/12/01



# REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Comitato Regionale per il Territorio

## DOCUMENTAZIONE TRASMESSA ALLA REGIONE (segue)

### – Elenco atti amministrativi:

- N. 3 copie delibera C.C. n. 42 del 14/12/2000 di adozione del P.R.G.;
- N. 3 copie delibera C.C. n. 6 del 27/03/2001 di controdeduzioni alle osservazioni del P.R.G.;
- N. 5 copie avviso di deposito del P.R.G. pubblicato all'Albo Pretorio del Comune di Celleno;
- N. 5 copie attestato comprovante l'avvenuto deposito del P.R.G. presso il Palazzo Comunale – Ufficio Tecnico;
- N. 1 originale e 1 copia osservazioni presentate;
- N. 1 originale e 1 copia del Registro delle Osservazioni;
- N. 1 originale e 1 copia controdeduzioni alle osservazioni;
- N. 3 copie pubblicazione avvenuta sugli organi di stampa;
- N. 3 copie F.A.L. della Provincia di Viterbo sul quale è stato pubblicato l'avviso di deposito;
- N. 5 copie parere ai sensi art. 2 L.R. n. 1/1986 e art. 6 L.R. 19/12/1995, n. 59 espresso dalla Regione Lazio, Assessorato Agricoltura n. 5302/u/F del 05/10/2001;
- N. 5 copie parere ai sensi art. 13 L. 64/74 e della D.G.R. 2649/99, espresso dalla Regione Lazio, Dipartimento Ambiente e Protezione Civile, prot. n. 12215, Fascicolo 2785 del 31/05/2001;
- Modulo mod. A1-Scheda Riepilogativa, debitamente compilato;

### – Elenco elaborati tecnici

1. re	Relazione	
2.qc	Relazione tra territorio, rete infrastrutturale e struttura insediata	Sc. 1:50.000
3.qc	Sintesi degli elementi di rischio e di vulnerabilità del sistema geomorfologico ed idrogeologico;	Sc. 1:10.000
4.qc	Carta dei vincoli	Sc. 1:10.000
5.qc	Carta delle coperture del suolo agricolo	Sc. 1:10.000
6.qc	Emergenze archeologiche, storico architettoniche e ambientali	Sc. 1:10.000
7a.qc	Uso del suolo prevalente	Sc. 1: 5.000
7b.qc	Uso del suolo prevalente	Sc. 1: 5.000
8.qc	Caratteri degli insediamenti e dotazione di attrezzature "Celleno Nuovo";	Sc. 1: 1.000
9.qc	Caratteri degli insediamenti e dotazione di attrezzature "Celleno Vecchio";	Sc. 1: 1.000
10a-p	Zonizzazione di piano territorio comunale;	Sc. 1: 5.000



# REGIONE LAZIO

## DIPARTIMENTO TERRITORIO

Comitato Regionale per il Territorio

### – Elenco elaborati tecnici (segue)

10b-p	Zonizzazione di piano territorio comunale;	Sc. 1: 5.000
11.p	Zonizzazione di piano "Celleno Nuovo";	Sc. 1: 1.000
12.p	Zonizzazione di piano "Celleno Vecchio";	Sc. 1: 1.000
13.p	Viabilità;	Sc. 1:10.000
14.nta	Norme tecniche di attuazione;	
A1	Indirizzi per la pianificazione urbanistica;	
A2	Relazione e tavole delle caratteristiche geologiche e geotecniche;	
A3	Indagine agropedologica e vegetazionale;	
A4	Usi civici in atto nel territorio comunale;	Sc. 1:10.000
A5	Confronto aerofotogrammetria 1990-1999;	Sc. 1:10.000
A6	Estratto del Piano Territoriale Paesistico;	
A7	Strumento urbanistico vigente;	Sc. 1: 5.000 1: 2.000
A8	Immobili di proprietà comunale;	Sc. 1:10.000
A9	Volumetrie delle zone omogenee A e B;	Sc. 1: 1.000
	Copie elaborati del P.R.G. secondo le osservazioni accolte con delibera C.C. n. 6 del 27/03/01:	
1.re	Relazione tecnica;	
10a-p	Zonizzazione di piano territorio comunale;	Sc. 1: 5.000
10b-p	Zonizzazione di piano territorio comunale;	Sc. 1: 5.000
11.p	Zonizzazione di piano "Celleno Nuovo";	Sc. 1: 1.000
13.p	Viabilità;	Sc. 1:10.000
14.nta	Norme tecniche d'attuazione	

### PARERI ACQUISITI

Parere favorevole a condizione rilasciato ai sensi dell'art. 2 L. 1/86 dall'Assessorato Agricoltura – Dipartimento Sviluppo Agricolo e Mondo Rurale con nota prot. n. 5302/11/F del 05/10/01;

Parere favorevole con prescrizioni rilasciato ai sensi dell'art. 13 L. 64/74 dal Dipartimento Ambiente e Protezione Civile – Servizio Geologico con nota prot. n. 12215 – Fasc. 2785 del 31/05/01;

Parere favorevole rilasciato dall'Azienda Sanitaria Locale di Viterbo (Gruppo Operativo nuovi insediamenti Produttivi) prot. n. 2372/1 – SIP del 12/12/2001

Parere favorevole rilasciato dalla Soprintendenza per i beni archeologici Dell'Etruria Meridionale. prot. 623 del 14/03/2002.



# REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Comitato Regionale per il Territorio

## OSSERVAZIONI

### Controdedotte con Deliberazione n. 6 del 27/03/01

- |  |  |
|--|--|
| N. 1 – SALIOLA Antonio                 | N. 5 – PIZZO Giuseppe                    |
| N. 2 – SANTINI Giuseppe                | N. 6 – ACCIARI Palmiro                   |
| N. 3 – CONTICCHIO Franco e MOROTTI Pio | TASCHINI Luisella                        |
| N. 4 – APPETITO Marisa                 | N. 7 – CAPPUCCINI Vincenzo in qualità di |
| CANNONE Domenico                       | Tecnico Comunale                         |
| CONTICCHIO Leonardo                    |  |
| SANTUCCI Oliviero                      |  |

## OSSERVAZIONI FUORI TERMINE

Non presentate

## OSSERVAZIONI PERVENUTE DIRETTAMENTE ALLA REGIONE

Non presentate

## ISTRUTTORIA

*ISTRUTTORIA AMMINISTRATIVA* (data inizio: 03/01/2002)

### INTEGRAZIONI RICHIESTE

Non sono state effettuate richieste di documentazione integrativa.

Dall'esame degli atti amministrativi sopracitati è stata accertata la regolarità formale e sostanziale Degli stessi. (art. 13 L.R. 43/77).

*ISTRUTTORIA TECNICA* (data inizio il 18/03/2002)

Accertata la regolarità formale e sostanziale degli atti trasmessi, e vista la documentazione integrativa pervenuta, si procede all'istruttoria tecnica.

E' pervenuto in data 09/08/2002 prot. 17945 il parere della Soprintendenza archeologica richiesto per le vie brevi.

Sono pervenute in data 28/08/2002 prot. 18584 n. 2 tavole esplicative sul calcolo delle cubature.



#### ISTRUTTORIA TECNICA

#### DATI GENERALI DEL COMUNE

Il Comune di Celleno (VT), tenuto alla redazione del P.R.G. ai sensi della legge regionale n.20/03/1975 n° 32, ha **adottato** lo strumento urbanistico generale con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 42 del 14.12.2000 e ha **controdedotto** alle Osservazioni con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 6 del 27/03/01.

Il Comune di Celleno ha una estensione territoriale pari a 24,59 Kmq., è compreso nel P.T.P. n. 1 "Viterbo" ed appartiene alla A.S.L. VT 3

Il territorio comunale è compreso tra un'altitudine di 188/477, il capoluogo è posto ad una quota di 407 metri s.l.m..

Precedentemente alla adozione del presente strumento urbanistico il Comune era dotato di un Programma di Fabbricazione approvato con D.G.R n. 3067 del 10.07.1979.

Il territorio confina con i Comuni di :Bagnoregio e Viterbo.

Dalla relazione del P.R.G. e dai dati del Censimento ISTAT del (1991, si desumono i seguenti parametri:

Popolazione Residente al 1991 .....1.271 ab.

Popolazione Residente al 1998 .....1.308 ab.

#### Distribuzione della Popolazione Residente al 1991 nelle località.

Celleno	927
Acquaforte	47
Cava	39
Strappaceci	20
Case Sparse	238
Totale	1.271



# REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Comitato Regionale per il Territorio

## Andamento della popolazione residente (ISTAT)

Censimento 1951 abitanti	1.508
Censimento 1961	1.290
Censimento 1971	1.132
Censimento 1981	1.147
Censimento 1991	1.271
1998	1.308

## Incrementi e variazione della Popolazione

1951/61.....	= - 14,45 %
1961/71.....	= - 12,24 %
1971/81.....	= + 1,32 %
1981/91.....	= + 10,81 %
1991/98 ( + 2,91 % in 7 anni) ..	= + 4,15 % in 10 anni

Il numero delle famiglie (1991) risulta pari a 469 unità

## Patrimonio edilizio (al 1991)

Abitazioni occupate .....	466
Abitazioni non occupate .....	112 (di cui 63 II°)
Abitazioni totali .....	578

Stanze occupate .....	2.050
Stanze non occupate .....	450 (di cui 260 II°)
Stanze nel complesso .....	2.500

Indice di affollamento 0,62 (1.271 abitanti/2.050 stanze occupate).

Il patrimonio edilizio complessivo censito all'Ottobre del 1991, come si evince dai dati sopra riportati, risulta pari a 578 abitazioni, (per 2.500 stanze), di cui tuttavia solo 466 (per 2.050 stanze), risultano stabilmente occupate dalla popolazione residente, mentre le rimanenti 112 (per 450 stanze) sono in parte abbandonate per cattive condizioni statiche ed igieniche ed in parte dedicate ad uso saltuario o stagionale.



#### VINCOLI

Il territorio comunale non è interessato da vincoli specifici emanati ai sensi della legge 1497/39 di cui al T.U. D. Lgs. 490/99 art. 139, né da parchi o riserve naturali, né da vincoli di natura militare o aeronautico né da vincoli archeologici.

Il medesimo, pur non essendo sismico, è incluso nell'elenco dei comuni del Lazio ammessi a consolidamento abitati in frana ai sensi della legge 9/7/1908 n. 445 (D.R. 03.11.21 n. 1.547 e D.P. 24/12/51 – 1746),

ed è parzialmente interessato da dissesto idrogeologico, come si evince dalla Del. n. 85 del 29/10/1999 dell'Autorità di Bacino del Fiume Tevere - di "Approvazione del Piano Straordinario diretto a rimuovere le situazioni a rischio molto elevato ai sensi dell'art.1 del decreto legge 11 Giugno 1998, n. 180, convertito con modificazioni dalla legge 3 agosto 1998, n. 267, come modificato dal decreto legge 13 maggio 1999, n. 132, convertito con modifiche dalla legge 13 luglio 1999, n. 226".

Il suddetto territorio è interessato inoltre dai seguenti vincoli:

- R.D. 3267/1923 – idrogeologico e forestale
- monumentale (1089/39 art. 4)
- art. 146, del T.U. D.Lgs. n. 490/99 (già art. 1 della Legge 431/85) punti:
  - c) i fiumi, i torrenti ed i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piede degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna;
  - g) i territori coperti da foreste e da boschi, ancorchè percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimenti;
  - h) le aree assegnate alle università agrarie e le zone gravate da usi civici;
- elettrodotti, metanodotto, fascia di rispetto cimiteriale, fascia di rispetto impianti di depurazione dei reflui, fascia di salvaguardia della qualità delle acque destinate a consumo umano.



# REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Comitato Regionale per il Territorio

Per quanto attiene al precedente punto c) i corsi d'acqua iscritti negli elenchi di cui sopra sono:

## ELENCO DELLE ACQUE PUBBLICHE DEL COMUNE DI CELLENO

R.L. (ID G.U.)	DENOMINAZIONE G.U.	FOCE	COMUNI	LIMITI	RIF. LEG.	NUM. G.U.	DATA G.U.
468 (189)	Fosso Rigo o della Selva- Mola e Infernaccio.	Tevere	Celleno, Graffignano, Montefiascone, Viterbo	dallo sbocco alle origini, affluenti e sorgenti compresi	D.P.R. 18/12/1957,	81	03/04/1958
468A (189a)	Fosso Rigo o della Selva- Mola e Infernaccio.		(Celleno)				
471 (192)	Fosso Lombardo	Selva (Rigo)	Celleno, Grotte Santo Stefano.	dallo sbocco alle origini, affluenti e sorgenti compresi	D.P.R. 18/12/1957,	81	03/04/1958
471A (192a)	Fosso Lombardo		(Celleno)				
472 (193)	Fosso delle Macchie	Lombardo	Celleno, Montefiascone, Viterbo	dallo sbocco alle origini, affluenti e sorgenti compresi	D.P.R. 18/12/1957,	81	03/04/1958
472A (193a)	Fosso delle Macchie		(Celleno)				
473 (194)	Fosso di Acqua Fatta	Rigo	Celleno e Roccalvecce	dallo sbocco alle origini, affluenti e sorgenti compresi	D.P.R. 18/12/1957,	81	03/04/1958
473A (194a)	Fosso di Acqua Fatta		(Celleno)				
474 (195)	Fosso di Celleno	Acqua Fatta	Celleno, Viterbo	dallo sbocco alle origini, affluenti e sorgenti compresi	D.P.R. 18/12/1957,	81	03/04/1958
474A (195a)	Fosso di Celleno		(Celleno)				
477 (198)	Fosso Rigo Chiaro	Tevere	Bagnoregio, Celleno, Civitella D'Agliano, Viterbo	dallo sbocco alle origini, affluenti e sorgenti compresi	D.P.R. 18/12/1957,	81	03/04/1958
477A (198a)	Fosso Rigo Chiaro		(Celleno)				

In merito ai limiti e alle graficizzazioni del vincolo paesistico delle fasce di protezione dei corsi d'acqua pubblica si fa riferimento alla D.G.R. n. 211 del 22 febbraio 2002, pubblicata il 29/06/2002 e agli allegati cartografici.

(Il fosso denominato dalla G.U. n. 81 come fosso dell'Acqua Fatta è identificabile come Fosso dell'Acqua Forte.)



# REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Comitato Regionale per il Territorio

## DESCRIZIONE DEL PROGETTO

Il P.R.G. del Comune di Celleno persegue i seguenti obiettivi:

- la salvaguardia del centro storico e delle valenze paesistico – ambientali del territorio mediante una puntuale classificazione urbanistica delle diverse zone e la previsione di norme volte alla conservazione, al risanamento e al restauro degli elementi di valore storico artistico - architettonico;
- la individuazione e la razionalizzazione delle zone di completamento del tessuto edilizio già formatosi;
- la individuazione di nuove direttrici di sviluppo relativamente alla residenza e alle attività produttive programmate dal Comune e dagli enti sovracomunali di pianificazione;
- l'adeguamento della rete infrastrutturale esistente alle necessità scaturenti dalle direttrici di espansione residenziale e produttiva;
- l'individuazione di aree da destinare ad uso pubblico per servizi e attrezzature di interesse locale;
- la disciplina urbanistico edilizia del territorio attraverso un testo di Norme Tecniche.

Tali dati possono essere sintetizzati nella proposta di zonizzazione del P.R.G. che prevede 100 mc. ad abitante.

## CONGRUENZA DEGLI OBIETTIVI DI PROGETTO CON IL CONTESTO ECONOMICO E TERRITORIALE

Il Piano Regolatore del Comune di Celleno adottato in data 04/12/2000, si pone come l'unico Strumento Generale di Pianificazione a distanza di oltre 20 anni dall'approvazione del P.d.F.. Appare quindi evidente la necessità di un nuovo strumento risultando il precedente pressoché esaurito.

## COERENZA CON LE INDICAZIONI DELLA PIANIFICAZIONE A SCALA PIU' VASTA

Dal confronto del P.R.G. con lo schema di PTRG (art. 10 e 62 della L.R.38/99), adottato con D.G.R. n. 2581 del 19/12/2000, si può dedurre una sostanziale congruenza di obiettivi, sia relativamente al sistema ambientale (protezione valenze ambientali ecc., ) che a quello insediativo (rafforzamento e valorizzazione dei sistemi insediativi locali, ecc.).

## VERIFICA CON I VINCOLI DERIVANTI DAL P.T.P. L.R. 24/98 – D.Lgs. 490/99

Le previsioni del P.R.G. risultano sostanzialmente compatibili con le norme di tutela del P.T.P. n. 1, ad eccezione di alcune zonizzazioni, che interessano limitate porzioni di territorio attraversate da acque pubbliche o boschi.

Si ritiene quindi necessario adeguare tali previsioni al P.T.P. attraverso opportune proposte di modifica alla zonizzazione e alle N.T.A.



#### **AMMISSIBILITA' DELLE PREVISIONI PROGETTUALI CON I PARERE ACQUISITI**

##### **PARERE A.S.L.**

Il parere sanitario n. 2372/1-SIP del 12.12.2001 la A.S.L. di Viterbo ha espresso parere favorevole al P.R.G. in del Comune di Celleno

##### **PARERE SOPRINTENDENZA PER I BENI ARCHEOLOGICI DELL'ETRURIA MERIDIONALE**

Il parere sul P.R.G, del 14/03/2002 n. 623 risulta favorevole.

##### **PARERE USI CIVICI**

###### **Legge regionale n.° 1 del 3/01/1986 art. 2.**

La Regione Lazio - Assessorato Agricoltura Dipartimento Sviluppo Agricolo E Mondo Rurale - Area F - Servizio 1 con prot. 5302/11/F del 5/10/2001 ha espresso **parere favorevole**  
"Alla proposta di P.R.G. del Comune di Celleno (VT), in quanto le previsioni urbanistiche pur interessando terreni privati, gravati da uso civico e di demanio civico, non ne compromettono l'esercizio dei diritti civici per la vastità del territorio interessata dai diritti civici stessi, a condizione che:

Il Comune richieda la prevista autorizzazione al mutamento di destinazione della part. 21 del foglio n. 14, nonché l'autorizzazione ad alienare la part. 144 del foglio 14 prima della approvazione, da parte della Giunta Regionale del Lazio, della presente proposta urbanistica."

Il Comune di Celleno in data 11/07/2002 prot. 2403 ha richiesto l'autorizzazione al mutamento di destinazione della particella n. 21 del foglio 14 nonché l'autorizzazione ad alienare la particella 144 del foglio 14.

#### **VINCOLI SISMICI IDROGEOLOGICI VERIFICA CON I VINCOLI DERIVANTI DAL PIANO STRAORDINARIO PER L'ASSETTO IDROGEOLOGICO**

##### **PARERE ART. 13 L.64/74**

Legge 02.02.1974 n. 64 art. 13

Il parere rilasciato dal Dipartimento Ambiente e Protezione Civile – Area Conservazione e Qualità dell'Ambiente – Servizio Geologico Regionale.- prot. 12215 fascicolo 2785 del 31/05/2001, risulta favorevole con prescrizioni.



#### RISPONDENZA DEL DIMENSIONAMENTO AI CRITERI DELLA L.R. 72/75

Le analisi demografiche e territoriali poste alla base del P.R.G., possono ritenersi accettabili, sia in ordine alla previsione di incremento della popolazione sia in ordine allo sviluppo dell'economia locale.

Da tali analisi emerge che il Piano appare correttamente dimensionato nel calcolo degli abitanti insediabili proposti.

Infatti su una base di 1302 abitanti viene proposto un incremento di 338 ab. e pertanto pari al **25,96%** della popolazione residente. Tale valore risulta compreso nei limiti fissati dalla legge regionale n. 72/75 nel 30% della popolazione residente.

Oltre ai 338 abitanti delle zone B e C sono ulteriormente insediabili 172 ab. nella zona Cb loc. la Selva pari al 13,21 % (172/1.302) della popolazione residente. Appare opportuno considerare i 172 abitanti insediabili in località La Selva fuori del dimensionamento del 30% della L.R. 72/75 trattandosi di zona a carattere turistico.

Qualora comunque si dovessero sommare tutti gli abitanti di progetto 510 (172 Cb + 338 B e Ca ) il dimensionamento totale del piano risulterebbe pari a **39,17%** (510/1.302), dato che esubera di poco quanto previsto dalla citata L.R. 72/75 e pertanto plausibile in relazione alle dimensioni limitate del comune di Celleno.

Analizzando i dati nel dettaglio si può osservare che l'incremento (proposto) è così ripartito:

- 67 abitanti in zona B (19,82 % = 67/338)
- 271 abitanti in zona C (80,17 % = 271/338)
  
- 172 abitanti in zona Cb (13,21 % = 172/1.302) (turistico loc. la Selva)

Dall'analisi delle zone B si evince che le prime sono in larga parte sature, infatti nelle stesse risultano insediabili soltanto 67 ab. Dalla cartografia risulta che le zone B che consentono ulteriori capacità insediative sono limitate e costituiscono il naturale completamento dell'edificato esistente.

Per le zone C la situazione risulta più articolata.

Infatti sono stati previsti due tipi di zone di espansione a carattere "classico" (Ca) con indici e parametri (0,20 e 0,15 lt. mq/mq.) condivisibili, articolate in 4 piani attuativi.

Oltre alle suddette zone Ca è stata prevista una zona Cb residenziale - agricola con un indice contenuto (0,05 I.U.F. mq/mq), e con una superficie totale di 300.000 mq. in località la Selva.

#### DIMENSIONAMENTO RISULTANTE DALLE MODIFICHE D'UFFICIO (descritto nel successivo paragrafo modifiche d'ufficio)

Il dimensionamento risulta nei termini di legge e pertanto non dovrà essere oggetto di modifiche d'ufficio per quanto riguarda gli abitanti insediabili, mentre è necessario apportare alcune alle N.T.A..

Ai fini della volumetria insediabile è stata computata soltanto quella residenziale fuori terra, pertanto i nuovi volumi residenziali realizzabili nelle zone B e C saranno quelli indicati nella successiva tabella come volume al netto dell'esistente e quindi (9.450 mc. in zona B e 27.150 mc. in zona C).

Le eventuali volumetrie residue nelle zone B già edificate se ancora esistenti sono da considerarsi in aggiunta a detti valori in quanto di trascurabile entità.



# REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Comitato Regionale per il Territorio

## CALCOLO DELLE CUBATURE COME DA PROGETTO

ZONE B SOTTOZONA Bb di completamento		SUP. FOND. SF. (mq.)	INDICE DI DENSI TA' FOND. mq./mq	INDICE DI DENSI TA' FOND. mc./mq	SUPER LORDA DI PAVIM. SLP (mq)	SUPER LORDA DI PAV. SLP res. (mq.)	Volume lordo (mc)	Volum al netto dell'esis tente (mc)	Abitanti (140) (mc/ab)	H MAX.	Distan dai confini (m)	Lotto minimo mq.
1	Via Roma	5.400	0,20	<b>0,50</b>	1.080	720	2.700	<b>1.350</b>	9,6	7,50	5	900
2	Via Alcide De Gasperi	785	0,45	<b>1,15</b>	360	240	900	<b>900</b>	6,4	7,50	5	785
3	Via Cesare Battisti	900	0,40	<b>1,00</b>	360	240	900	<b>900</b>	6,43	7,50	5	900
4	Via Giuseppe Verdi (1)	2.700	0,40	<b>1,00</b>	1.080	720	2.700	<b>2700</b>	19,3	7,50	5	900
5	Via Viterbo	900	0,40	<b>1,00</b>	360	240	900	<b>900</b>	6,4	7,50	5	900
6	Via della Pace	900	0,40	<b>1,00</b>	360	240	900	<b>900</b>	6,4	7,50	5	900
7	C. da Poggetti (1)	1.800	0,40	<b>1,00</b>	720	480	1.800	<b>1800</b>	12,9	7,50	5	900
Totale		<b>13.385</b>			4.320	<b>2.880</b>	10.800	<b>9.450</b>	<b>67,5</b>			

ZONE C SOTTOZONA Ca di espansione		SUP. TERR.. ST. (mq.)	INDICE DI DENSI TA' TERR.. mq./mq	INDICE DI DENSI TA' TERR.. mc./mq	SUPER LORDA DI PAVIM. SLP (mq)	SUPER LORDA DI PAV. SLP res. (mq.)	Volume lordo (mc)	Volum al netto dell'esi stente (mc)	Abitanti (100) (mc/ab)	H MAX.	Distan dai confini (m)	Lotto minimo mq.
1	Santa Caterina	25.200	0,20	<b>0,50</b>	5.040	3.360	12.600	<b>12.600</b>	126,0	7,50	5	600
2	Via Giuseppe Verdi (2)	5.500	0,20	<b>0,50</b>	1.100	733	2.750	<b>2.750</b>	27,5	7,50	5	600
3	Le Stallette	9.500	0,20	<b>0,50</b>	1.900	1.267	4.750	<b>4.750</b>	47,5	7,50	5	600
4	Contrada Poggetti	18.800	0,15	<b>0,38</b>	2.820	1.880	7.050	<b>7.050</b>	70,5	4,50	5	600
Totale		<b>59.000</b>			10.860	<b>7.240</b>	27.150	<b>27.150</b>	<b>271,5</b>			

Riepilogo Zone RESIDENZIALI		SUP. (mq.)			SUPER LORDA DI PAVIM. SLP (mq)	SUPER LORDA DI PAV. SLP res. (mq.)	Volume lordo (mc)	Volum al netto dell'esis tente (mc)	Abitanti (n)
1	Bb Di Completamento	13.385			4.320	2.880	10.800	<b>9.450</b>	67
2	Ca Espansione)	59.000			10.860	7.240	27.150	<b>27.150</b>	271
Totale B + C		<b>72.385</b>			15.180	<b>10.120</b>	37.950	<b>36.600</b>	<b>338</b>

ZONE C SOTTOZONA Cb residenziale agricola		SUP. Territ.. St (mq.)	INDICE DI DENSI TA' FOND. mq./mq	INDICE DI DENSI TA' territ. mc./mq	SUPER LORDA DI PAVIM. SLP (mq)	SUPER LORDA DI PAV. SLP res. (mq.)	Volume lordo (mc)	Volum al netto dell'esis tente (mc)	Abitanti (100) (mc/ab)	H MAX.	Distan dai confini (m)	Lotto minimo mq.
1	La Selva	300.000		0,07			21.000	<b>12.000</b>	120	7,50	5	5.000
Totale		<b>300.000</b>						<b>12.000</b>	<b>120</b>			

La zona Cb a seguito delle modifiche d'ufficio risulta valutabile in 172 abitanti massimo.



# REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Comitato Regionale per il Territorio

## CALCOLO DELLE CUBATURE COME DA PROGETTO

<b>ZONA D</b> SOTTOZONA Da esistente e di completamento	SUPERFICIE FONDIARIA MQ.	RAPPORTO DI COPERTUR %	INDICE DI DENSITA' FOND. mq/.mq	SUPERFICIE MASSIMA LORDA (mq)	H MAX m	DISTANZA DAI CONFINI m	LOTTO MIN. mq.
Milla e Siv	47.300	25	0,3	14.190	7,50	10,00	
Ex Pan – Organici	20.000	25	0,3	6.000	7,50	10,00	
Autofficina Manganello	7.300	25	0,3	2.190	7,50	10,00	
Agricola Cellenese	5.900	25	0,3	1.770	7,50	10,00	
Strada Teverina (centro abitato)	12.600	25	0,3	3.780	7,50	10,00	
<b>Totale</b>	<b>93.100</b>			<b>27.930</b>			

<b>ZONA D</b> SOTTOZONA Db di nuova edificazione	SUPERFICIE TERRITOR. MQ.	RAPPORTO DI COPERTUR %	INDICE DI DENSITA' FOND. mq/.mq	SUPERFICIE MASSIMA LORDA (mq)	H MAX m	DISTANZA DAI CONFINI m	LOTTO MIN. mq.
Zona Artigianale Monte delle Zitelle *	161.800	30			7,50	10	1.250
<b>Totale</b>	<b>161.880</b>			<b>0</b>			

\* Subordinata a piano attuativo

<b>ZONA F</b> Attrezzature pubbliche e di uso pubblico di interesse territoriale	SUPERFICIE FONDIARIA MQ.	RAPPORTO DI COPERTUR %	INDICE DI DENSITA' FOND. mq/.mq	SUPERFICIE MASSIMA LORDA (mq)	H MAX m	DISTANZA DAI CONFINI m	LOTTO MIN. mq.
Ac 1 Assistenza sanitaria (loc. Acquaforte)	79.900	25	0,05	3.995	7,5		
Sp 1 Impianti Sportivi comunali	80.000	25	0,05	4.000	7,5		
<b>Totale</b>	<b>159.900</b>			<b>7.995</b>			

## VIABILITA'

Il territorio di Celleno e della Teverina, posizionato tra due grandi direttrici longitudinali di traffico come la Cassia e l'autostrada del Sole, risulta baricentrico rispetto ai due poli economico – turistici di Orvieto a nord e Viterbo a sud.

La viabilità provinciale è costituita dalla via Teverina che attraversa il territorio Comunale costituendone l'asse principale, sul quale si innesta la provinciale Bagnorese.

Una articolata tessitura di strade comunali si snoda a livello locale.

Il presente piano prevede pertanto modesti interventi di viabilità a livello locale, risultando la rete stradale esistente atta a sopportare l'incremento insediativo.



# REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Comitato Regionale per il Territorio

## ZONE TERRITORIALI OMOGENEE – VERIFICA CON IL DM 1444/68. STANDARD E PARAMETRI

IL PRG INDIVIDUA LE SEGUENTI ZONE

ZONA	Sottozona	DESTINAZIONE	Superf. Territ.	Superf. fond.	I.T./I.F mq/mq	H MAX	MODALITA' ATTUATIVE
<b>A</b>		AGGLOMERATI URBANI DI INTERESSE STORICO – ARTISTICO O DI PARTICOLARE PREGIO AMBIENTALE					PIANI ATTUATIVI
	Aa	Elementi e complessi di carattere monumentale					P.A.
	Ab	Insedimenti storici					DIR
	Ac	Insedimento originario di Celleno Nuovo					DIR
<b>B</b>		AGGLOMERATI URBANI RECENTI					DIR
	Ba	Satura				7,50	DIR
	Bb	Di Completamento		13.385	0,2-0,45	7,50	DIR
	Bc	Nuclei periferici				7,50	DIR
<b>C</b>		DI ESPANSIONE					
	Ca	Di Espansione	59.000		0,15-,20	7,50	P.A.
	Cb	Residenziale agricola	300.000		0,05 *	7,50	P.A.
<b>D</b>		PER LA PRODUZIONE DI BENI E SERVIZI	254.900				P.A. - DIR
	Da	Esistente e di Completamento	93.100			7,50	DIR
	Db	Di nuova Edificazione (ampliamento)	161.800			7,50	P.A.
<b>E</b>		A PREVALENTE CONFORMAZIONE NATURALE DEL TERRITORIO				7,50	
	Ea	Boscata				7,50	
	Eb	Agricola speciale			0,01 0,02	7,50	
	Ec	Agricola			0,02 0,02	7,50	
<b>F</b>		ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO DI INTERESSE TERRITORIALE	159.900		0,05	7,50	



# REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Comitato Regionale per il Territorio

## STANDARDS URBANISTICI D.M. 1444/68

Calcolati come da P.R.G. Adottato

ZONA	SERVIZI ESISTENTI (1.271 ab.)		SERVIZI DI PROGETTO (1.420 ab.)	
<b>IC</b> INTERESSE COMUNE	8.300 mq.	6,5 mq/ab.	11.400 mq.	8,0 mq/ab.
<b>I</b> ISTRUZIONE	8.100 mq.	6,4 mq/ab	8.100 mq.	5,7 mq/ab
<b>P</b> PARCHEGGI	7.000 mq.	5,5 mq/ab	19.300 mq.	13,6 mq/ab.
<b>SP</b> ATTREZZATURE SPORTIVE	39.200 mq.	30,8 mq/ab	87.400 mq.	61,5 mq/ab.
<b>V</b> VERDE ATTREZZATO	9.700 mq.	7,6 mq/ab.	25.700 mq.	18,1 mq/ab.
TOTALE	72.300 mq	56,8 mq/ab.	151.900 mq.	106,9 mq/ab

La dotazione di standard risulta rispondere per ubicazione e quantità sia al D.M. 1444/68 che alle esigenze della popolazione residente e di quella insediabile.

Inoltre sono disponibili ulteriori attrezzature collettive, non inserite nel calcolo della dotazione pro-capite in quanto a carattere comprensoriale.

### ORGANICITA' E COMPLETEZZA DEL TESTO DELLE N.T.A.

Il testo delle norme tecniche di attuazione, composto da 44 articoli, pur essendo predisposto in forma chiara e corretta, deve essere integrato o modificato onde consentire il rispetto dei pareri sopracitati, l'adeguamento a leggi sopravvenute, una maggiore salvaguardia del territorio ed una rigorosa tutela delle caratteristiche paesaggistiche.

### CONSIDERAZIONI

Il P.R.G. in esame è stato redatto, nel complesso, nel rispetto della legge 17/08/1942 n. 1150 e successive modificazioni e integrazioni, ma non risulta del tutto conforme ai criteri fissati dalla L.R. 12/06/1975 n. 72 e delle leggi regionali 24 e 25 del 6 luglio 1998, in quanto le volumetrie di progetto, anche se contenute nel limite massimo dalla stessa consentito, risultano lievemente superiori all'andamento demografico del Comune, e a volte in contrasto con le necessità di tutela dell'ambiente.



#### PROPOSTA DI PARERE

Dall'istruttoria è emerso che lo strumento urbanistico in esame, pur rispondendo di massima alle normative vigenti presenta carenze in ordine ad alcune previsioni zonizzative e normative.

A ciò può ovviarsi attraverso specifiche proposte di *modifica da introdurre d'ufficio* ai sensi dell'art. 3 della legge 6-8-1967 n. 765, che non comportano innovazioni tali da mutare le caratteristiche essenziali del P.R.G. ed i relativi criteri di impostazione.

Tali modifiche sono volte a garantire una maggiore salvaguardia del territorio e soprattutto la compatibilità con le L.R. 24 e 25 del 1998.

#### PROPOSTE DI MODIFICHE ALLA ZONIZZAZIONE

##### MODIFICHE ALLE ZONE B

Le zone B risultano nel complesso compatibili con il P.T.P. con le precisazioni ed ablazioni di seguito descritte..

La zona **Bb n. 5** via Viterbo di mq.900 (già destinata dal precedente P.d.F. a zona agricola) pur risultando ubicata nella fascia di rispetto dell'Acqua Pubblica n. 473 A (1° affluente del fosso dell'Acqua Fatta 194 I D G.U.) potrà mantenere la destinazione di zona B.

A tale zona si applica l'art. 7, comma 11 della L.R. 24/98 in quanto trattasi di aree riconducibili ad interventi utili alla riqualificazione dei tessuti circostanti.

La zona **Bb n. 6** di mq. 900 pur risultando ubicata nella fascia di rispetto dell'Acqua Pubblica n. 473 A (1° affluente del fosso dell'Acqua Fatta 194 I D G.U.) potrà mantenere la destinazione di P.R.G. in quanto già destinata dal precedente P.d.F. a zona F 3 attrezzature di interesse comune.

La zona **Bb n. 8** che si può identificare nella tavola 11 p aggiornata con le osservazioni, pur risultando ubicata nella fascia di rispetto dell'Acqua Pubblica n. 473 A (1° affluente del fosso dell'Acqua Fatta 194 I D G.U.) potrà mantenere la destinazione di P.R.G. in quanto già destinata dal precedente P.d.F. a zona B di completamento.

La zona **Bb n. 9** che si può identificare nella tavola 11 p aggiornata con le osservazioni (già destinata dal precedente P.d.F. a zona agricola) pur risultando ubicata nella fascia di rispetto dell'Acqua Pubblica n. 473 A (1° affluente del fosso dell'Acqua Fatta 194 I D G.U.) potrà mantenere la destinazione di zona B.

A tale zona si applica l'art. 7, comma 11 della L.R. 24/98 in quanto trattasi di aree riconducibili ad interventi utili alla riqualificazione dei tessuti circostanti.



# REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Comitato Regionale per il Territorio

## MODIFICHE ALLE ZONE C

Le zone C risultano nel complesso compatibili con il P.T.P. con le precisazioni ed ablazioni di seguito descritte..

Il comprensorio **C a n. 4** di 18.800 mq. risultando ricadente soltanto in minima parte, nella fascia di rispetto dell'Acqua Pubblica n. 473 A (1° affluente del fosso dell'Acqua Fatta 194 I D G.U.), data l'esiguità della parte interessata (pari a circa 4.000 mq.), potrà mantenere la destinazione di P.R.G. e la relativa cubatura, ma le aree ricadenti nella suddetta fascia di rispetto dovranno essere destinate a verde pubblico senza modifica dello stato dei luoghi.

La zona di espansione agricola **C b** di circa 300.000 mq. risultando ricadente, in parte, nella fascia di rispetto dell'Acqua Pubblica n. 471 (fosso Lombardo 192 I D G.U.), potrà mantenere la destinazione di P.R.G. soltanto per la parte posta al di fuori della fascia di rispetto della medesima. Pertanto la parte della zona **C b** ricadente nella fascia dei 150 m.l. del fosso Lombardo assumerà la destinazione di zona **E c** agricola come la zona limitrofa.  
Per la normativa di riferimento si rimanda alle modifiche alle N.T.A.

## MODIFICHE ALLE ZONE D

Le zone D risultano nel complesso compatibili con il P.T.P. con le precisazioni ed ablazioni di seguito descritte..

La zona di **D a** esistente e di completamento di 47.300 mq. ubicata sulla strada provinciale Teverina, sulla quale è presente una attività produttiva (Milla e Siv), ricade in parte nella fascia di rispetto dell'Acqua Pubblica n. 471 (fosso Lombardo 192 I D G.U.), ma tuttavia visto che tale attività era già esistente alla data dell'apposizione del vincolo di cui alla 431/85, potrà mantenere la destinazione prevista dal P.R.G..

La zona di **D a** esistente e di completamento di 20.000 mq. ubicata sulla provinciale che conduce a Bagnoregio, sulla quale è presente una attività produttiva (Ex Pan Organici), ricade in parte nella fascia di rispetto dell'Acqua Pubblica n. 471 A ( 1 affluente del fosso Lombardo 192 I D G.U.), tuttavia visto che tale attività era già esistente alla data dell'apposizione del vincolo di cui alla 431/85, potrà mantenere la destinazione prevista dal P.R.G..

La zona di **D a** esistente e di completamento di 12.600 mq. ubicata sulla provinciale Teverina loc. centro abitato, sulla quale sono presenti alcune attività produttive, ricade in parte nella fascia di rispetto dell'Acqua Pubblica n.473 (fosso dell'Acqua Fatta 194 I D G.U.), potrà mantenere la destinazione di P.R.G. per la parte edificato destinata a zona B dal P.D.F., mentre quella di nuova proposizione assumerà la destinazione di zona agricola.  
Pertanto la parte di zona D a (circa 7.000 mq) posta a sud della viabilità di progetto e ai margini della provinciale Teverina dovrà mutare la destinazione da zona **Da** a zona Agricola **Ec**.



# REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Comitato Regionale per il Territorio

La zona di **D b** di nuova edificazione di 161.800 mq. totali di cui parte già edificati (61.400 mq.) e parte in ampliamento (100.400 mq.) ubicata in loc. Monte delle Zitelle parzialmente interessata dalla fascia di rispetto dell'Acqua Pubblica n.477 A (1 affluente del Fosso Rigo Chiaro 198 I D G.U.)  
Tale ampliamento appare condivisibile ad esclusione delle aree che ricadono nella fascia dei 150 m del Fosso e che saranno destinate a zona agricola.  
Pertanto la porzione di zona **D b** ricadente nella fascia di detto fosso Rigo Chiaro assumerà la destinazione di zona **E c** agricola.

## MODIFICHE ALLE ZONE F

Le zone F risultano nel complesso compatibili con il P.T.P. con le precisazioni ed ablazioni di seguito descritte..

La zona di **F A C 1** Assistenza Sanitaria (loc. Acquaforte) di 79.900 mq. ubicata in loc. Acquaforte, sulla quale è presente una attrezzatura collettiva ricade in parte nella fascia di rispetto dell'Acqua Pubblica n. 473 (fosso dell'Acqua Fatta 194 I D G.U.) tuttavia visto che l'attività era già esistente alla data dell'apposizione del vincolo di cui alla 431/85, potrà mantenere la destinazione proposta dal P.R.G., con la prescrizione di osservare l'art. 7, comma 11, della L.R. 24/98 e l'art.10 relativo alle aree boschive.

La zona di **F S P 1** Impianti Sportivi Comunali di 80.000 mq., sulla quale sono presenti attrezzature sportive ricade in parte nella fascia di rispetto dell'Acqua Pubblica n. 471 (fosso Lombardo 192 I D G.U.). Considerato che gli impianti erano comunque già esistenti alla data di apposizione del vincolo di cui alla 431/85, potrà conservare la destinazione di P.R.G., con la prescrizione di osservare l'art. 7, comma 11, della L.R. 24/98.

## PROPOSTE DI MODIFICHE ALLE N.T.A.

Le seguenti modifiche dovranno intendersi prescrittive e le eventuali disposizioni in contrasto con le medesime dovranno intendersi abrogate anche se non esplicitamente richiamate

art. 3

*Efficacie*

Sostituire al punto 4 b

- "IFF (resid.) = 0,03 mc./mq." dovrà essere
- "IFF (resid.) = 0,025 mc./mq. (secondo quanto disposto dall'art. 55 della L.R. 38/1999).

Resta valido quanto previsto dalla L.R. 28 del 4/09/2000 e successive modifiche.

art. 4

*Prevalenza su altre disposizioni*

Il punto 2 deve essere abrogato in quanto contrasta con quanto previsto dall'art. 9 D.M. 1444/68 citato nello stesso articolo.



# REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Comitato Regionale per il Territorio

art. 16

## Sottozona Bb – Di completamento

La tabella 1 (del P.R.G. adottato) dovrà essere sostituita dalla tabella precedentemente indicata come Calcolo delle Cubature come di progetto. Le cubature realizzabili fuori terra nelle 7 zone B, saranno quelle sottoindicate come Volume al netto dell'esistente per un totale di 9.450 mc.

Qualora le cubature esistenti siano diverse da quelle indicate nella colonna volume lordo, le cubature di progetto residue potranno essere computate fino all'esaurimento dell'indice di densità fondiaria.

ZONE B SOTTOZONA Bb di completamento		SUP. FOND. SF. (mq.)	INDICE DI DENSI TA' FOND. mq./mq	INDICE DI DENSI TA' FOND. mc./mq	SUPER LORDA DI PAVIM. SLP (mq)	SUPER LORDA DI PAV. SLP res. (mq.)	Volume lordo (mc)	Volum al netto dell'esis tente (mc)	Abitanti (140) (mc/ab)	H MAX.	Distan dai confini (m)	Lotto minimo mq.
1	Via Roma	5.400	0,20	<b>0,50</b>	1.080	720	2.700	<b>1.350</b>	9,6	7,50	5	900
2	Via Alcide De Gasperi	785	0,45	<b>1,15</b>	360	240	900	<b>900</b>	6,4	7,50	5	785
3	Via Cesare Battisti	900	0,40	<b>1,00</b>	360	240	900	<b>900</b>	6,43	7,50	5	900
4	Via Giuseppe Verdi (1)	2.700	0,40	<b>1,00</b>	1.080	720	2.700	<b>2700</b>	19,3	7,50	5	900
5	Via Viterbo	900	0,40	<b>1,00</b>	360	240	900	<b>900</b>	6,4	7,50	5	900
6	Via della Pace	900	0,40	<b>1,00</b>	360	240	900	<b>900</b>	6,4	7,50	5	900
7	C. da Poggetti (1)	1.800	0,40	<b>1,00</b>	720	480	1.800	<b>1800</b>	12,9	7,50	5	900
Totale		<b>13.385</b>			4.320	<b>2.880</b>	10.800	<b>9.450</b>	<b>67,5</b>			

Alle zone B della presente tabella dovranno essere aggiunti i lotti n. 8 e 9 in quanto oggetto di osservazione accolte.

art. 17

## Sottozona Bc – Di completamento

Al comma 3 nel caso di ristrutturazioni edilizie l'ampliamento previsto in 50 mq. dovrà essere ridotto a 20 mq.

art. 18

## Zona C a - Di espansione

La tabella 2 dovrà essere sostituita dalla tabella precedentemente indicata come Calcolo delle Cubature come di progetto. Le cubature realizzabili fuori terra nelle quattro zone C, saranno quelle sottoindicate come Volume al netto dell'esistente per un totale 27.150 m.c. concordemente con quanto calcolato nel dimensionamento del P.R.G.

ZONE C SOTTOZONA Ca di espansione		SUP. TERR.. ST. (mq.)	INDICE DI DENSI TA' TERR. mq./mq	INDICE DI DENSI TA' TERR.. mc./mq	SUPER LORDA DI PAVIM. SLP (mq)	SUPER LORDA DI PAV. SLP res. (mq.)	Volume lordo (mc)	Volum e al netto dell'esi stente (mc)	Abitanti (100) (mc/ab)	H MAX.	Distan dai confini (m)	Lotto minimo mq.
1	Santa Caterina	25.200	0,20	<b>0,50</b>	5.040	3.360	12.600	<b>12.600</b>	126,0	7,50	5	600
2	Via Giuseppe Verdi (2)	5.500	0,20	<b>0,50</b>	1.100	733	2.750	<b>2.750</b>	27,5	7,50	5	600
3	Le Stallette	9.500	0,20	<b>0,50</b>	1.900	1.267	4.750	<b>4.750</b>	47,5	7,50	5	600
4	Contrada Poggetti	18.800	0,15	<b>0,38</b>	2.820	1.880	7.050	<b>7.050</b>	70,5	4,50	5	600
Totale		<b>59.000</b>			10.860	<b>7.240</b>	27.150	<b>27.150</b>	<b>271,5</b>			



# REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Comitato Regionale per il Territorio

Le "Modifiche alle zonizzazioni " descritte in precedenza hanno comportato una riduzione della superficie della zona Cb Residenziale agricola (a seguito della esclusione della fascia compresa nel corso d'acqua e compresa la parte dell'osservazione accolta).

I parametri da applicare a detta zona sono quelli sottoelencati e pertanto l'intero art. 19 delle N.T.A. dovrà essere sostituito dal seguente:

Art. 19

## *Zona Cb – Residenziale agricola*

1. La zona Cb – Residenziale agricola comprende le parti del territorio in loc. La Selva e identifica le unità di spazio destinate ad insediamenti a bassa densità, esistenti o di completamento. La loro individuazione vale anche, ricorrendo le relative fattispecie, ai sensi e per gli effetti della legge regionale 2 maggio 1980 n. 28.

2. Gli interventi ammissibili e prescritti sono attuati in conformità alla disciplina dettata da apposito piano particolareggiato o lottizzazione convenzionata esteso all'intera superficie, da formarsi nel rispetto dei seguenti parametri:

- Superficie territoriale 246.200mq. (residua)
- Indice di fabbricabilità territoriale 0,07 mc./mq.
- Indice di fabbricabilità fondiaria 0,10 mc./mq.
- Obbligo di Piano attuativo.
- Lotto fondiario minimo 5.000 mq.
- Altezza massima 7,50 m.l.
- distacchi dai confini e dalle strade 7,50 m.l.
- Servizi da reperire all'interno della zona C b 12 mq. per abitante
- distacchi tra i fabbricati non inferiori a 10,00 m.l.
- Le cubature già realizzate eventualmente eccedenti l'indice fondiario dello 0,10 e realizzate su lotti frazionati prima dell'adozione del presente P.R.G. potranno esorbitare l'indice territoriale previsto.
- Le volumetrie residue potranno essere realizzate fino al raggiungimento dell'indice fondiario di 0,10 mc/mq.
- Per i fabbricati esistenti che hanno già esaurito l'indice fondiario dello 0,10 mc/mq., potranno essere realizzati ampliamenti esclusivamente per ristrutturazioni igienico sanitarie di 15 mq. max. di superficie lorda per singola unità immobiliare e comunque non superiori a 20 mq. per lotto di 5.000 mq..

3 Prima dell'approvazione del piano attuativo sono consentiti nella zona Cb – residenziale agricola esclusivamente interventi di:

- manutenzione straordinaria,
- ristrutturazione edilizia,
- ampliamenti per ristrutturazioni igienico sanitarie di 15 mq. max. di superficie lorda per singola unità immobiliare e comunque non superiori a 20 mq. per lotto di 5.000 mq.

4 Le ristrutturazioni edilizie connesse con l'ampliamento, sono ammissibili una sola volta nei limiti sopracitati, avendo come riferimento la configurazione e le dimensioni degli edifici alla data di adozione del presente P.R.G.. Esse devono in ogni caso configurarsi come un accrescimento organico dell'edificio, con riferimento al suo impianto originario e alle sue essenziali caratteristiche strutturali e compositive, e devono rispettare i seguenti parametri:

a altezza dell'edificio: non superiore a 7,50 metri, ovvero, ove sia maggiore, a quello preesistente;

b distanza dai confini: non in aderenza nei casi di interventi in base a progetti unitari riferiti a edifici insistenti su lotti contigui,

c distanza dalle strade : non inferiore a 5 metri.



# REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Comitato Regionale per il Territorio

art. 23, 24,25,26.

*Zona E - A prevalente conformazione naturale del territorio*

Le destinazioni degli articoli 23,24,25,26 contrastano con quanto previsto dalla L.R. 38/99, Si ritiene, comunque, che la individuazione delle tre zone agricole e la relativa disciplina contenuta negli art. 23,24,25,26 debba ritenersi "sospesa" in attesa che sulla base di appositi criteri ed indirizzi dettati dalla GRL per la definizione delle diverse aree produttive con deliberazione n. 2503 del 12/12/00 (B.U.R.L. n. 7 del 10/03/2001), il Comune adempia ai sensi dell'art 52 della L.R.38/99 e s.m.i.

Giova infine rilevare che, come riportato in premessa, parte del territorio del Comune di Celleno risulta sottoposto a vincolo paesaggistico ai sensi della L. 1497/39, e come tale soggiace alla disciplina del Piano Paesistico sovraordinato.

Sono fatti salvi gli insediamenti esistenti alla data di adozione del presente P.R.G., legittimamente realizzati e autorizzati per le attività e secondo le vigenti legislazioni di competenza.

dopo l'articolo 44 deve essere aggiunto il seguente articolo:

"art. 45 – Accessibilità e superamento delle barriere architettoniche."

Nell'ambito degli strumenti attuativi del P.R.G. le aree destinate ad attrezzature e servizi pubblici o aperti al pubblico sono scelte preferendo quelle che assicurano la progettazione di edifici e spazi privi di barriere architettoniche.

La progettazione e la realizzazione di opere relative all'attuazione diretta del P.R.G. e degli strumenti urbanistici attuativi, in particolare per gli spazi con fruizione pedonale, sono eseguite in conformità della normativa vigente per l'accessibilità e il superamento delle barriere architettoniche. Allo scopo vanno rispettate le prescrizioni ed i criteri di cui al D.M. LL.PP. n. 236/89 alla 104/92 e al DPR 503/96.

dopo l'art. 44 dovrà essere aggiunto il seguente articolo

"art. 46 – Poteri di deroga"

E' consentita deroga parziale alle presenti norme nei casi di edifici e di impianti pubblici o di interesse pubblico con la procedura dell'14 del Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia .(già art. 3 della L. 21/12/1955 n. 1357).

La deroga non si applica per gli edifici nella zona A e alle norme relative agli indici di edificabilità e alle destinazioni d'uso delle varie zone.

## OSSERVAZIONI

Entro i termini di cui all'art. 9 della legge 1150/42 sono pervenute al Comune sette osservazioni alle quali il consiglio Comunale ha regolarmente controdedotto con Deliberazione n. 6 del 27/03/2001. Esaminate le osservazioni si ritiene che le stesse possano essere accolte nei termini delle controdeduzioni comunali di cui alla D.C.C. n. 6 del 27/03/2001.



# REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Comitato Regionale per il Territorio

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

**PARERE**

che il P.R.G. del Comune di Celleno (VT) adottato con Deliberazione Consiliare n. 42 del 14/12/2000

**SIA MERITEVOLE DI APPROVAZIONE**

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

Il Segretario supplente del C.R.T.  
*(Arch. Lucio Zoppini)*

Il Presidente del C.R.T.  
*(Arch. Antonino Bianco)*