



# COMUNE DI BASSANO ROMANO

Provincia di Viterbo

## VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

<p><b>N. 18</b></p> <p>Del 23/07/2021</p>	<p><b>Oggetto:</b> ADOZIONE VARIANTE URBANISTICA AL PIANO REGOLATORE GENERALE (APPROVATO CON D.G.R. N.438 DEL 30.09.2011) RELATIVA AI COMPENSORI "D1-ARTIGIANATO" IN LOCALITÀ LA CONTEA, CON INSERIMENTO DELLA SOTTOZONA "G4 - SERVIZI PRIVATI".</p>
---	--

L'anno duemilaventuno, il giorno ventitre del mese di Luglio, alle ore 18:54, presso il Centro Anziani Comunale, Via S. Francesco, del Comune suddetto.

Alla Prima convocazione in sessione Ordinaria di oggi, partecipata ai signori consiglieri a norma di legge, risultano all'appello nominale:

Cognome e Nome	PRES/ASS	Cognome e Nome	PRES/ASS
MAGGI EMANUELE	Presente	PALAZZETTI FRANCESCO	Presente
PIERALLINI UGO	Presente	MORONI MAURO	Presente
BOLDORINI ALFREDO	Presente	PELLEGRINI CARLO	Presente
MARCHETTI EROS	Presente	QUAGLIA LUIGI	Presente
GORI YURI	Presente	SERNACCHIOLI TAMARA	Assente
ZIBELLINI VALENTINA	Presente	MARCHETTI GIUSEPPE	Presente
DONATI ROBERTA	Presente		

Presenti : 12

Assenti: 1

Risultato legale il numero degli intervenuti, assume la presidenza il Sig. **Emanuele Maggi** in qualità di IL SINDACO. Assiste il SEGRETARIO COMUNALE **Dott. Leonardo De Sena Plunkett.**

Punto all'ordine del giorno **ADOZIONE VARIANTE URBANISTICA AL PIANO REGOLATORE GENERALE (APPROVATO CON D.G.R. N.438 DEL 30.09.2011) RELATIVA AI COMPENSORI "D1-ARTIGIANATO" IN LOCALITÀ LA CONTEA, CON INSERIMENTO DELLA SOTTOZONA "G4 - SERVIZI PRIVATI".**

Il Presidente constatata la legalità della riunione, invita il Consiglio a trattare l'argomento in oggetto;

## **IL CONSIGLIO COMUNALE**

Vista la proposta n. 21 del 19/07/2021 presentata dall'Ufficio Area4 URBANISTICA - EDILIZIA PRIVATA, in allegato e ritenuto la stessa meritevole di approvazione;

Visto l'esito della seguente votazione, resa in forma palese, proclamata dal Presidente:

- Presenti e votanti n. 12;
- Voti favorevoli: n. 8;
- Voti contrari: n. 0;
- Astenuti: n. 4 (Palazzetti, Quaglia, Pellegrini, Boldorini);

### **DELIBERA**

Di approvare la proposta di deliberazione in oggetto che di seguito si riporta.

Quindi

## **IL CONSIGLIO COMUNALE**

Su proposta del presidente;

Preso atto dell'esito della seguente votazione, resa in forma palese, proclamata dal Presidente:

- Presenti e votanti n. 12;
- Voti favorevoli: n. 8;
- Voti contrari: n. 0;
- Astenuti: n. 4 (Palazzetti, Quaglia, Pellegrini, Boldorini);

### **DICHIARA**

Di rendere la seguente deliberazione immediatamente esecutiva, ai sensi dell'art. 134 comma 4 del D.Lgs. n. 267/2000



# COMUNE DI BASSANO ROMANO

## Provincia di Viterbo

Area4 URBANISTICA - EDILIZIA PRIVATA

### PROPOSTA DI DELIBERA DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 21 DEL 19/07/2021

Oggetto :

**ADOZIONE VARIANTE URBANISTICA AL PIANO REGOLATORE GENERALE (APPROVATO CON D.G.R. N.438 DEL 30.09.2011) RELATIVA AI COMPENSORI "D1-ARTIGIANATO" IN LOCALITÀ LA CONTEA, CON INSERIMENTO DELLA SOTTOZONA "G4 - SERVIZI PRIVATI".**

VISTA la delibera di C.C. n.98 dell'11.12.2000 di adozione del Piano Regolatore Generale (P.R.G.) di questo Comune.

VISTA la D.G.R. n.438 del 30.09.2001, di approvazione del Piano Regolatore Generale a seguito del parere del Comitato Regionale per il Territorio n.149/1 del 30.10.2008.

#### PREMESSO CHE:

- con la delibera di Giunta Comunale n.98 del 30.12.2019, l'Amministrazione Comunale ha deciso di conferire incarichi professionali per indagine, verifica e analisi urbanistica dello stato di fatto delle Zone Territoriali Omogenee n.44 e n.45 del P.R.G. destinate a Sottozona "D1 - Artigianato", site in via Roma in località La Contea, per la redazione di una variante urbanistica;
- con Determinazione Area 4° n.260 del 31.12.2019 è stato conferito incarico all'Arch. Dinarelli Mario per indagine urbanistica preliminare;
- in data 22.01.2020 l'Arch. Dinarelli ha consegnato l'indagine urbanistica preliminare dalla quale risulta la possibilità di redigere variante urbanistica;
- la Giunta Comunale con delibera n.9 del 15.02.2021, ha deciso di dare indirizzo al Responsabile dell'Area 4° "Urbanistica - Edilizia Privata" per conferire incarico professionale di redazione della variante puntuale al P.R.G. nella sottozona D1-Artigianato, relativamente ai terreni facenti parte dei comparti n.44 e n.45;
- con Determinazione Area 4° n.179 del 26.05.2021 è stato conferito incarico all'Arch. Dinarelli Mario per redazione della Variante Urbanistica al P.R.G. vigente per le Z.T.O. n.44 e n.45 destinate a sottozona "D1 - Artigianato".

IN DATA 23.06.2021, prot.n.7533, è stata consegnata a questo Comune dall'Arch. Dinarelli Mario la VARIANTE URBANISTICA AL PIANO REGOLATORE GENERALE delle Z.T.O. n.44 e n.45 destinate a sottozona "D1-Artigianato", site in località La Contea, con inserimento della Sottozona "G4 - Servizi Privati".

La Variante al P.R.G. è costituita dalle seguenti n.7 (sette) tavole:

- TAV. N° 1 RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA
- TAV. N° 2 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
- TAV. N° 3 INQUADRAMENTO TERRITORIALE
- TAV. N° 4 STRALCIO ZONIZZAZIONE DEL CAPOLUOGO P.R.G. VIGENTE (TAV.14)

- TAV. N° 5 STRALCIO ZONE OMOGENEE P.R.G. VIGENTE (TAV.16)
- TAV. N° 6 VARIANTE ZONIZZAZIONE (SOTTOZONA "G4 - SERVIZI PRIVATI")
- TAV. N° 7 VARIANTE ZONE TERRITORIALI OMOGENEE

#### CONSIDERATO CHE:

- il P.R.G. vigente, approvato con D.G.R. n.438 del 30.09.2011, individua due comprensori attigui (n.44 e n.45) con classificazione "Artigianale" ubicati a margine del centro abitato, lungo via Roma in località "La Contea".
- I due comprensori hanno una superficie rispettivamente di 23.876 mq. e di 23.630 mq.; complessivamente i due comprensori hanno una superficie di 47.506 mq.
- Il P.R.G. vigente individua inoltre altre zone con destinazione D (industriali, artigianali, commerciali) ed in particolare:
  - sottozona D2-Artigianale, a ridosso della strada comunale di Fonte Vianello,
  - sottozona D3-Commerciale, in località Valle la Piena,
  - sottozona D4-Industriale, presso la stazione ferroviaria.
- I due comprensori D1 identificati come Z.T.O. n.44 e n.45 in località "La Contea", oggetto della presente variante urbanistica, risultano parzialmente edificati.
- Allo stato attuale, all'interno dei due comprensori D1, sono presenti diversi fabbricati per una superficie coperta complessiva di mq. 5.155. L'area risulta parzialmente urbanizzata con presenza di strade aperte al pubblico transito, di sistema fognario e rete idrica.
- All'interno dei comprensori risultano attualmente insediate le seguenti attività:
  1. somministrazione di alimenti e bevande;
  2. distributore carburanti, meccanico, gommista;
  3. autolavaggio;
  4. produzione birra artigianale;
  5. attività artigianale di produzione di infissi e profilati in ferro;
  6. carrozzeria;
  7. meccanico, gommista, elettrauto;
  8. attività di vendita al dettaglio di generi del settore non alimentare;
- Sono inoltre presenti strutture abitative non ultimate realizzate sulla base di normative previgenti che consentivano, unitamente ai fabbricati ad uso produttivo, anche l'alloggio per il custode.
- La sottozona D1 del vigente P.R.G. deriva da una classificazione "industriale" presente nel P. di F., antecedente alle adozioni del PRG (anno 2000 e anno 2005). All'interno degli attuali comprensori D1, al momento dell'adozione dello strumento urbanistico vigente, erano già presenti alcuni fabbricati con destinazione produttiva, prevalentemente artigianale e commerciale.
- A margine dei comprensori D1 su via Roma, il P.R.G. prevede la realizzazione di un Parcheggio pubblico di 1.670 mq.
- I comprensori D1 (zone territoriali omogenee n.44 e n.45) del P.R.G. sono classificati sul Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR), in parte come paesaggio degli insediamenti urbani ed in parte come area boscata.
- La normativa del P.R.G. impone l'attuazione della sottozona D1 "Artigianale" a mezzo di piani attuativi (Piani Particolareggiati di Esecuzione o Lottizzazione Convenzionata). Le destinazioni d'uso consentite sono piccoli impianti artigianali con possibilità, fino ad un massimo del 30% della volumetria, di realizzare "residenza per il custode", laboratori di servizio, uffici connessi con l'attività di produzione; infine è consentita anche l'attività commerciale fino al massimo del 30% sempre connesse all'attività di produzione; sono anche consentiti laboratori, magazzini e depositi ed infine attrezzature ricreative e sociali connessi agli impianti di distribuzione carburanti.
- L'attuazione dei due comprensori artigianali D1, nel decennio che ha seguito l'approvazione del P.R.G., ha incontrato notevoli difficoltà in quanto la presenza di lotti già edificati (sulla base delle previsioni

del previgente P. di F.), di altri lotti non edificati e la presenza all'interno del comprensorio n.45 di una consistente porzione di area boscata, vincolata dal PTPR (di fatto inedificabile), hanno impedito le iniziative finalizzate alla redazione di piani attuativi. Infatti in presenza di numerose costruzioni, a fronte di altri lotti non edificati, è risultato molto difficile contemperare alle varie esigenze a mezzo di piani attuativi convenzionati. Analoga difficoltà si è presentata nel prevedere il completamento delle opere di urbanizzazione e il reperimento delle dotazioni inerenti gli standard urbanistici.

- La necessità di procedere ad una variante urbanistica al P.R.G. per i due comprensori D1 è pertanto mossa principalmente non solo dalle considerazioni di difficoltà di attuazione sopra esposte ma anche dalle dinamiche socio-economiche che hanno coinvolto, nell'ultimo decennio, le attività produttive con una grave crisi economica tale da richiedere una rimodulazione ed una flessibilità delle attività stesse; inoltre è necessario facilitare nuove soluzioni produttive e/o riconversione delle attività esistenti consentendo nei fabbricati esistenti interventi di ristrutturazione ed ampliamento. Peculiare appare la collocazione dei comprensori D1 a margine del centro abitato dove sono richieste attività artigianali di servizio, commerciali e terziarie.

#### **PREVISTO CHE:**

- L'obiettivo principale della Variante urbanistica è quello di aggiornare le previsioni urbanistiche nell'area, di fatto parzialmente urbanizzata, destinandola a "servizi privati" in considerazione della strategica ubicazione a margine del centro abitato, e di facilitarne il corretto completamento.
- La presente variante urbanistica interviene principalmente nella perimetrazione dei comprensori presenti nell'area interessata nel seguente modo:
  1. fusione dei due comprensori D1, n.44 e n.45, in un unico nuovo comprensorio G4 "Servizi Privati" n.152 della superficie complessiva di 37.883 mq. Il nuovo comprensorio G4 esclude le aree boscate presenti all'interno della classificazione D1, che verranno annesse alla limitrofa "zona boscata vincolata";
  2. dalla perimetrazione della nuova sottozona "G4 - Servizi Privati" verrà inoltre escluso un lotto edificato coincidente con la particella catastale n.399 del foglio 2, di circa 4.855 mq., che per tipologia e sistemazione di accesso verrà opportunamente annesso per omogeneità al confinante comprensorio di edilizia esistente della sottozona B6. In particolare nel lotto (foglio 2 particella 399) vengono confermati i parametri edilizi impressi sul lotto dalla pianificazione previgente l'adozione del PRG e dai parametri del titolo edilizio rilasciato. Le destinazioni d'uso consentite sono quelle indicate per le zone di completamento dall'art.29 della normativa "ZONA B - COMPLETAMENTO".
  3. Alcuni margini degli attuali comprensori D1, classificati "fascia di rispetto stradale" e privi di normativa specifica nel P.R.G., vengono assorbiti all'interno della sottozona G4 dove la normativa specifica disciplina il rispetto di distanza dalle strade.
- All'interno del nuovo comprensorio G4 è prevista l'attuazione diretta a mezzo di titoli edilizi convenzionati ai sensi dell'art.28-bis del D.P.R. n.380/2001 e dell'art.1-ter della L.R. n.36/1987. La convenzione può prevedere modalità di attuazione per stralci funzionali indicati in un "piano quadro" che verrà approvato dal Consiglio Comunale unitamente alla convenzione.
- Dovranno essere garantiti, per la superficie complessiva della nuova sottozona "G4 - Servizi Privati" di 37.883 mq., un 10% di superficie da destinare a parcheggi ed a verde a fruizione pubblica per un totale di 3.788 mq. Tale dotazioni verranno assicurate in parte dal parcheggio di P.R.G. (1.670 mq.) e per la restante parte mediante i titoli edilizi convenzionati.

#### **PREVISTO dalle norme tecniche di attuazione della variante in questione, quanto segue:**

- Il comprensorio parzialmente edificato ed urbanizzato è destinato alla realizzazione di servizi privati comprendenti:
  - attività artigianali di servizio e piccoli impianti artigianali,
  - attività commerciali e terziarie,
  - impianti per distribuzione carburanti e lavaggio autoveicoli.

E' consentito il completamento e/o la conservazione delle volumetrie residenziali esistenti alla data di adozione della presente variante, in connessione con le attività produttive sulla base degli strumenti urbanistici previgenti.

- Attuazione diretta del comprensorio ed interventi edilizi consentiti:
  - Gli edifici regolarmente esistenti, costruiti in base a titolo edilizio legittimo e/o regolarizzati, possono essere oggetto, in relazione alla necessità di adeguamento igienico e funzionale, ad interventi di manutenzione ordinaria/straordinaria, ristrutturazione ed ampliamento nella misura massima del 20% della superficie o del volume esistente.
  - Per gli interventi di ristrutturazione ed ampliamento è richiesto il titolo edilizio convenzionato, ai sensi dell'art.28-bis del D.P.R. n.380/2001 e dell'art.1-ter della L.R. n.36/1987. La convenzione dovrà uniformarsi alle condizioni indicate nel punto successivo.
  - La nuova edificazione sui lotti di terreni liberi e non asserviti a fabbricati esistenti sarà consentita a mezzo di interventi edilizi diretti con titolo edilizio convenzionato. La convenzione può prevedere modalità di attuazione per stralci funzionali indicati in un "piano quadro", la cui approvazione sarà di competenza del Consiglio Comunale unitamente alla convenzione. Il "piano quadro" potrà essere anche proposto dai proprietari delle aree, salvo la successiva approvazione del Comune.
  - La convenzione ed il piano quadro, dovranno in ogni caso garantire la fruibilità delle aree, nonché la dotazione complessiva degli standard urbanistici di cui al D.M. n.1444/1968. La dotazione complessiva relativa ai parcheggi si ritiene assolta in parte dal parcheggio pubblico previsto in via Roma e per la restante parte a mezzo dei titoli edilizi convenzionati, in relazione alla volumetria complessiva di ogni lotto. I progetti dovranno pertanto indicare sulla base del piano quadro, la realizzazione, il completamento o la monetizzazione delle opere di urbanizzazione primaria. La convenzione potrà indicare anche le garanzie a favore del Comune in ordine all'impiego degli oneri concessori all'interno del comprensorio stesso.
  - Gli spazi destinati a viabilità, parcheggi e verde dovranno essere reperiti in aree accessibili alla fruizione pubblica.
  - Nella sottozona sono vietati gli insediamenti di attività nocive di qualsiasi genere e natura. Dovranno essere garantiti l'approvvigionamento e la distribuzione idrica e il regolare smaltimento fognario a mezzo delle condotte comunali.
- Parametri Edilizi:
  - Lotto minimo mq. 1000
  - Superficie copribile 40%
  - Altezza massima mt. 8,00
  - Distacchi dai confini con altri lotti mt. 5,00 o in aderenza per realizzazione di tipologie a schiera
  - Distacchi dal limite di zona ml. 5,00
  - Distacchi dalle strade ml.7,50
  - Parcheggi privati interni ai lotti minimo 15% della superficie del lotto edificabile
  - Le sistemazioni interne ad ogni singolo lotto dovranno prevedere aree a verde privato con inserimento di alberature ed arbusti di specie autoctona.
- Standard Urbanistici (DM 1444/1968).

Nella sottozona G4 "Servizi Privati" di mq. 37.883 dovrà essere assicurato, il 10% di superficie da destinare a parcheggi ed a verde per un totale di mq. 3.788. Tale dotazioni verranno assicurate in parte dal parcheggio pubblico previsto dal P.R.G. (mq. 1670) e per la restante parte (mq 2.118) a mezzo dei titoli edilizi assistiti delle apposite convenzioni ai sensi dell'art.28-bis del DPR 380/2001 e dell'art.1-ter della L.R. 36/1987. La convenzione dovrà essere approvata dal Consiglio Comunale e potrà indicare anche la quantificazione degli oneri concessori e le garanzie a favore del Comune. Dovranno essere cedute gratuitamente al Comune le aree interessate dalle opere di urbanizzazione primaria relative alle sedi viarie e gli impianti idrici e fognari sottostanti. In tutte le aree destinate dai titoli edilizi convenzionati alle dotazioni per standard urbanistici dovrà essere assicurata la fruizione pubblica.

**CONSTATATO** che la variante urbanistica comporta:

1. la modifica della "Tavola n.14 - Zonizzazione Capoluogo" e la modifica della "Tavola n.16 - Zone Omogenee"; per la variazione delle superfici della "Sottozona G4 - Servizi Privati", "Sottozona B6 - Completamento" e "Zona Boscata Vincolata";
2. le nuove Z.T.O. sono le seguenti:

N.	Zona Territoriale Omogenea	Superficie Territoriale
152	G4	37.883 mq.
43	B6	57616 mq.
46	Park	1.670 .

Vedere la Tav. N°6 e la Tav. N°7, per le modifiche apportate.

**VISTO** il certificato in materia di uso civico del 19.07.2021, prot.n.8656, redatto dal Responsabile dell'Area 4° di questo Comune, dalla quale risulta:

**Visto:**

- il Piano Regolatore Generale, approvato con D.G.R. 30 settembre 2011, n.438.
- l'Analisi del Territorio dei terreni gravati da diritto di uso civico, redatta dal perito demaniale Dr. Agr. Valeriani Coriolano di Monterotondo (RM).
- la delibera del Consiglio Comunale n.3 del 20.01.2004, con la quale è stata approvata l'Analisi del Territorio.
- il parere favorevole dell'Analisi del Territorio, ai sensi dell'art.7 della L.R. n.59/1995, rilasciato dalla Regione Lazio - Area Diritti Collettivi - in data 15.04.2011 prot.n.163920/DA/10.
- la VARIANTE URBANISTICA AL PIANO REGOLATORE GENERALE (approvato con D.G.R. n.438 del 30.09.2011) relativa ai Comprensori "D1-Artigianato" in località La Contea, con inserimento della Sottozona "G4 - Servizi Privati", redatta dall'Arch. Dinarelli Mario.
- la L.R. n.1/1986, "Regime urbanistico dei terreni di uso civico e relative norme transitorie".
- la sentenza della Corte Costituzionale del 31 maggio 2018, n.113.
- l'ordinanza della Corte di Cassazione Sezione Unite del 26.02.2019, n.5644.
- il Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR), approvato con D.C.R. Lazio n.5 del 21.04.2021.

**CERTIFICA** che i terreni compresi nella **VARIANTE URBANISTICA AL PIANO REGOLATORE GENERALE**, censiti al catasto al foglio 2 particelle 925, 857, 858, 856, 854 in parte, 1305, 801, 802, 793, 792, 791, 1254, 1264, 1263, 800, 796, 1170, 1037, 1011, 1009, 1010, 1008, 570, 602, 685, 830, 1105, 1030, 1106, 601, 600, 1188, 537, 535 e 493, non ricadono in "Aree assegnate alle università agrarie ed aree gravate da uso civico, art.11 della L.R. n.24/1998".

**CONSIDERATO** che con lettera del 14.07.2021, prot.n.8514, è stato richiesto il rilascio del parere geomorfologico e vegetazione, ai sensi dell'art.89 del DPR n.380/2001, alla Regione Lazio (Area Tutela del Territorio - Servizio Geologico e Sismico Regionale). La richiesta è stata trasmessa a mezzo p.e.c. il 14.07.2021. La ricevuta di avvenuta consegna della p.e.c. è arrivata il 14.07.2020.

**CONSIDERATO** che con lettera del 15.07.2021, prot.n.8568, è stato richiesto il rilascio del parere igienico-sanitario, ai sensi dell'art.20-f della Legge n.833/1978 e dell'art.1 della L.R. n.52/1980, alla A.S.L. VITERBO (Servizio di Igiene e Sanità Pubblica). La richiesta è stata trasmessa a mezzo p.e.c. il 15.07.2021. La ricevuta di avvenuta consegna della p.e.c. è arrivata il 15.07.2020.

**RITENUTO**, per i motivi sopraesposti, di poter procedere all'adozione della VARIANTE URBANISTICA AL PIANO REGOLATORE GENERALE relativa ai Comprensori "D1 - Artigianato" in località La Contea con inserimento della Sottozona "G4 - Servizi Privati", seguendo l'iter amministrativo della Legge n.1150/1942 e della L.R. n.36/1987 art.4 e art.6-bis.

VISTA la Legge Urbanistica 17 agosto 1942, n.1150 e ss.mm.ii.

VISTA la Legge n.765/1967 e ss.mm.ii.

VISTA la L.R. n.36/1987 e ss.mm.ii.

VISTO il DPR n.380/2001 e ss.mm.ii.

## DELIBERA

1. **DI ADOTTARE LA VARIANTE URBANISTICA AL PIANO REGOLATORE GENERALE (approvato con D.G.R. n.438 del 30.09.2011) relativa ai Comprensori "D1-Artigianato", in località "La Contea", con inserimento della Sottozona "G4 - Servizi Privati", costituita dai seguenti elaborati:**
  - TAV. N° 1 RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA
  - TAV. N° 2 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
  - TAV. N° 3 INQUADRAMENTO TERRITORIALE
  - TAV. N° 4 STRALCIO ZONIZZAZIONE DEL CAPOLUOGO P.R.G. VIGENTE (TAV.14)
  - TAV. N° 5 STRALCIO ZONE OMOGENEE P.R.G. VIGENTE (TAV.16)
  - TAV. N° 6 VARIANTE ZONIZZAZIONE (SOTTOZONA "G4 - SERVIZI PRIVATI")
  - TAV. N° 7 VARIANTE ZONE TERRITORIALI OMOGENEE
  
2. **DI APPLICARE** la procedura prevista dalla Legge n.1150/1942 e dalla L.R. n.36/87 (art.6-bis e art. 4).



Illustra la proposta il Sindaco/Presidente dopo aver salutato i presenti e ringraziato il dirigente dell'Area 4 Urbanistica ed edilizia privata, il Geom. Francesco De Simone, e l'Arch. Dinarelli che ha redatto la variante per la presenza in audizione.

Il Sindaco nel sintetizzare i vari passaggi che hanno portato alla redazione della variante esprime soddisfazione per il percorso svolto dall'amministrazione. *"Sin da quando sono stato eletto nel maggio 2011 è stata evidente la necessità di intervenire con una variante urbanistica al piano regolatore generale avente ad oggetto i Comprensori "in località La Contea. Il Comune non era obbligato a fare questa scelta ma ha deciso di intervenire prendendo atto del fatto che in tutti questi anni diversi tentativi di intervento sulla zona sono naufragati. La necessità di procedere ad una variante urbanistica al P.R.G. per i due comprensori è mossa principalmente non solo dalle considerazioni di difficoltà di attuazione ma anche dalle dinamiche socio-economiche che hanno coinvolto, nell'ultimo decennio, le attività produttive con una grave crisi economica tale da richiedere una rimodulazione ed una flessibilità delle attività stesse. E' necessario facilitare nuove soluzioni produttive consentendo nei fabbricati esistenti interventi di ristrutturazione ed ampliamento. L'obiettivo principale della Variante urbanistica è quello di attualizzare le previsioni urbanistiche nell'area, di fatto parzialmente urbanizzata, destinandola a "servizi privati" in considerazione della strategica ubicazione a margine del centro abitato, e di facilitarne il corretto completamento".*

Il Sindaco cede la parola al Consigliere Yuri Gori che, oltre a soffermarsi sulle argomentazioni politiche già esposte dal Sindaco sottolineando in particolare i benefici che potrebbero derivare dall'approvazione della variante in termini di sblocco degli investimenti e in termini occupazionali, si sofferma sugli obiettivi perseguiti e sull'iter procedurale della variante puntuale facendo presente che l'Ufficio Urbanistica ha già provveduto ad inviare la richiesta di Parere Geomorfologico e Vegetazionale, ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. n.380/2001 e la richiesta di parere Igienico sanitario. *"Gli obiettivi principali della variante sono i seguenti:*

*1) fusione dei due comprensori D1 in un unico nuovo comprensorio "Servizi Privati" .Il nuovo comprensorio esclude le aree boscate presenti che verranno ammesse alla limitrofa "zona boscata vincolata";*

*2) dalla perimetrazione della nuova sottozona " Servizi Privati" verrà inoltre escluso un lotto edificato che per tipologia e sistemazione di accesso verrà opportunamente annesso per omogeneità al confinante comprensorio di edilizia esistente;*

*3) Alcuni margini degli attuali comprensori, classificati "fascia di rispetto stradale" e privi di normativa specifica nel P.R.G., vengono assorbiti all'interno della sottozona dove la normativa specifica disciplina il rispetto di distanza dalle strade.*

*All'interno del nuovo comprensorio è prevista l'attuazione diretta a mezzo di titoli edilizi convenzionati. La convenzione potrà prevedere modalità di attuazione per stralci funzionali indicati in un "piano quadro" che verrà approvato dal Consiglio Comunale unitamente alla convenzione. Tutto ciò dovrebbe consentire di andare avanti nelle procedure in maniera più semplice".*

Il Sindaco cede la parola all'Arch. Dinarelli che ha redatto la variante puntuale il quale, preliminarmente, illustra l'iter logico che ha portato all'individuazione dello strumento più idoneo tra quelli normativamente previsti. *"L'attuazione dei due comprensori artigianali, nel decennio che ha seguito l'approvazione del P.R.G., ha incontrato notevoli difficoltà.. Infatti, in presenza di numerose costruzioni, a fronte di altri lotti non edificati, è risultato molto difficile contemperare alle varie esigenze a mezzo di piani attuativi convenzionati. Analoga difficoltà si è presentata nel prevedere il completamento delle opere di urbanizzazione e il reperimento delle dotazioni inerenti gli standard urbanistici. L'obiettivo principale della Variante urbanistica è quello di attualizzare le previsioni urbanistiche nell'area, di fatto parzialmente urbanizzata, destinandola a "servizi privati" in considerazione della strategica ubicazione a margine del centro abitato". Il comprensorio parzialmente edificato ed urbanizzato viene destinato alla realizzazione di servizi privati comprendenti attività artigianali di servizio e piccoli impianti artigianali, attività commerciali e terziarie ed impianti per distribuzione carburanti e lavaggio autoveicoli. Viene consentito il completamento e la conservazione delle volumetrie residenziali esistenti in connessione con le attività*

*produttive sulla base degli strumenti urbanistici previgenti. Per gli interventi di ristrutturazione ed ampliamento è richiesto il titolo edilizio convenzionato, ai sensi dell'art.28-bis del D.P.R. n.380/2001 e dell'art.1-ter della L.R. n.36/1987. La nuova edificazione sui lotti di terreni liberi e non asserviti a fabbricati esistenti sarà consentita a mezzo di interventi edilizi diretti con titolo edilizio convenzionato. La convenzione può prevedere modalità di attuazione per stralci funzionali indicati in un "piano quadro", la cui approvazione sarà di competenza del Consiglio Comunale unitamente alla convenzione. Il "piano quadro" potrà essere anche proposto dai proprietari delle aree, salvo la successiva approvazione del Comune. E' una variante che non ha fatto altro che togliere alcuni paletti e rendere più flessibile e veloce la procedura. Questo è potuto avvenire in quanto attualmente si dispone di soluzioni normative più puntuali rispetto all'epoca dell'adozione del P.R.G".*

Interviene il Consigliere Pellegrini il quale chiede se sono possibili interventi prima della presentazione del piano quadro.

Risponde il Responsabile dell'Area 4 Urbanistica, il Geom. Francesco De Simone, il quale chiarisce che all'interno del nuovo comprensorio è prevista l'attuazione diretta a mezzo di titoli edilizi convenzionati. Ciò potrà consentire di dare omogeneità agli interventi da realizzare attraverso una organizzazione funzionale con la realizzazione di parcheggi e servizi. Abbiamo previsto anche la possibilità di monetizzazione delle opere di urbanizzazione primaria.

*Interviene Il Consigliere Pellegrini. Ci dispiace non essere stati coinvolti in questa decisione importante. Si tratta di un problema che il Comune si trascina da circa vent'anni e avremmo gradito un coinvolgimento nell'iter di realizzazione. Va detto che le problematiche non riguardano la sola area artigianale ma tante altre. Tuttavia si prende atto della volontà dell'amministrazione di procedere in tal senso a fine mandato. Avremmo suggerito di fare qualcosa di più coraggioso e impegnativo mettendo mano al P.R.G. In questo momento avete preso una decisione attraverso una soluzione che potrebbe essere la più veloce. Abbiamo percepito che, tranne qualche cittadino più attento, molte persone interessate non hanno capito che cosa si sta portando all'approvazione del Consiglio Comunale. Il problema più grosso sarà quello di affrontare il piano quadro. Ci sono alcuni aspetti sulle scelte tecniche che vanno chiariti. Rimane un'area parcheggio nel bosco antistante la strada che non dovrebbe esserci. Si tratta di una zona boscata di fatto inedificabile. Perché viene presentata come area parcheggio ?*

Risponde il Geom. De Simone il quale chiarisce che l'area parcheggio non partecipa alla formazione della superficie del comprensorio. Già Insisteva nel P.R.G. del 2005. Ciò non toglie che in fase di osservazione possa essere stralciata dalla variante.

Interviene il Consigliere Pellegrini."L'area parcheggio deve o può essere stralciata?"

Risponde l'Arch. Dinarelli il quale ribadisce che l'area parcheggio è esterna al comprensorio e la previsione era già inserita nel P.R.G. e ciò potrebbe sgravare il Comune dall'obbligo di dover trovare all'interno aree da destinare a parcheggio.

Interviene il Sindaco il quale, con riferimento al mancato coinvolgimento della cittadinanza sottolinea che nel corso dell'ultimo anno si sono tenute alcune riunioni con i proprietari e pertanto non è possibile percepire situazioni di estraneità . *"Non è certo imputabile a comportamenti dell'amministrazione la mancata partecipazione al processo decisionale che ha portato alla redazione della variante puntuale. Per quanto riguarda l'area destinata a parcheggio si tratta di una valutazione anche politica che ci permette di evitare di dover trovare altri 3000 mq in una zona di fatto già ampiamente compromessa".*

Interviene il Consigliere Palazzetti che chiede chiarimenti in ordine alle tempistiche di approvazione della variante puntuale da parte della regione. Risponde il Geom. De Simone che descrive la procedura prevista dalla Legge n.1150/1942 e dalla L.R. n.36/87 (art.6 bis e art.4).

Successivamente

Non essendoci altri interventi

## **IL CONSIGLIO COMUNALE**

**Votazione:**

**Favorevoli: 8**

**Contrari: 0**

**Astenuti: 4 ( C.Pellegrini, L. Quaglia, F.Palazzetti e A.Boldorini)**

**Stessa votazione per l'immediata eseguibilità**



**Oggetto: ADOZIONE VARIANTE URBANISTICA AL PIANO REGOLATORE GENERALE (APPROVATO CON D.G.R. N.438 DEL 30.09.2011) RELATIVA AI COMPENSORI "D1-ARTIGIANATO" IN LOCALITÀ LA CONTEA, CON INSERIMENTO DELLA SOTTOZONA "G4 - SERVIZI PRIVATI".**

Visto si esprime parere favorevole in data 19/07/2021 in ordine alla regolarità Tecnica del presente provvedimento, ai sensi dell'art. 49 del T.U. – D. Lgs. 18/08/2000, n. 267.

- Se ne propone l'immediata eseguibilità.
- N.B. Provvedimento ritenuto senza riflessi contabili.  
(Sbarrare quando ne ricorrono i presupposti)

Il Responsabile del Servizio  
... Dott. Francesco De Simone



Visto si esprime ... in data ... in ordine alla regolarità Contabile del presente provvedimento, ai sensi dell'art. 49 del T.U. – D. Lgs. 18/08/2000, n. 267.

- L'atto non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico – finanziaria o sul patrimonio dell'Ente.

IL RESPONSABILE DEL SETT. FINANZIARIO  
... Dott. Stefano Innocenzi



Letto, approvato e sottoscritto

SECRETARIO COMUNALE  
Dott. Leonardo De Sena Plunkett

IL PRESIDENTE  
Emmanuel Maggi

Attesto che copia della presente deliberazione viene pubblicata all'Albo Pretorio di questo Comune per 15 giorni interi e consecutivi a partire dal 21/09/2021 ai sensi dell' art. 124, comma 1 del D. Lgs. 18/08/2000, n. 267.

Bassano Romano Li 21/09/2021

Segretario Comunale  
Dott. Leonardo De Sena Plunkett

Si certifica che la presente deliberazione è divenuta esecutiva il 20/10/2021

- decorsi 10 giorni dalla data di inizio della pubblicazione (art. 134, comma 3 D. Lgs. 267/2000);
- perché dichiarata immediatamente eseguibile (art. 134, comma 4 D. Lgs. 267/2000);

Bassano Romano Li 21/09/2021

Segretario Comunale  
Dott. Leonardo De Sena Plunkett