

COMUNE DI MARTA

PROVINCIA DI VITERBO



PIANO URBANISTICO COMUNALE GENERALE



GRUPPO DI PROGETTAZIONE:

COORDINAMENTO:

ARCH. MAURIZIO BATTISTI

COLLABORAZIONE:

ARCH. FABRIZIO BATTISTI

TAVOLA n°:

A1

ELABORATI CONOSCITIVI:

RELAZIONE ILLUSTRATIVA GENERALE

DATA: **Giugno 2013**

AGGIORN: **Marzo 2014**

Premessa

Con Deliberazione di C.C. n. 28 del 12.08.2009, il Consiglio Comunale di Marta ha adottato il Documento Preliminare di Indirizzo per il nuovo Piano Urbanistico Comunale Generale (di seguito P.U.C.G. o Piano), redatto ai sensi della L.R. Lazio n. 38/1999.

Attraverso il P.U.C.G., l'A.C. ha inteso dotarsi di uno strumento di governo del territorio nuovo, integrato con la strumentazione paesaggistica ed urbanistica sovraordinata, in particolare con il P.T.P.R. e con il P.T.P.G., attraverso il quale stabilire le scelte e le modalità per l'attuazione delle indicazioni e degli obiettivi individuati in tali strumenti, stabilendo le regole per garantire una migliore salvaguardia, qualità e sviluppo socio-economico del territorio potendo altresì prevedere nuove potenzialità insediative essendo quelle previste dalla Variante generale di P.R.G. pressoché esaurite.

La stessa A.C. di Marta con nota prot. n. 8972 del 21.11.2009 ha convocato la conferenza di pianificazione ai sensi dell'art. 32 L.R. Lazio n. 38/1999 per poter procedere con l'iter di formazione del nuovo P.U.C.G..

La conferenza è stata aperta in data 16.12.2009 e si è conclusa in data 14.01.2010 con la trasmissione da parte della Regione Lazio – Direzione Regionale Territorio ed Urbanistica del parere prot. 250549 del 14.01.2010 contenente le indicazioni da recepire nello strumento urbanistico definitivo, nonché con la trasmissione da parte della Provincia di Viterbo – Settore X Servizio Pianificazione territoriale ed urbanistica del parere prot. 2357 del 14.01.2010.

Il P.U.C.G., nella sua redazione definitiva, mantiene intatti i principi del Documento Preliminare di Indirizzo, recependo comunque le indicazioni fornite dalla Regione Lazio e dalla Provincia di Viterbo in sede di conferenza di pianificazione.

INDICE

1. LA METODOLOGIA	4
1.1. QUADRO DI RIFERIMENTO GIURIDICO E ISTITUZIONALE	4
1.2. UN PIANO PARTECIPATO	7
1.3. IL PERCHÉ ED I CONTENUTI DEL PIANO	8
2. CENNI STORICI	9
2.1 STORIA ED ATTUALITÀ DEL COMUNE DI MARTA	9
2.2. CRONISTORIA URBANISTICA	11
3. MARTA NEL SISTEMA TERRITORIALE DI SCALA VASTA	14
3.1. INQUADRAMENTO TERRITORIALE	14
3.2. LA DISCIPLINA PAESISTICA REGIONALE: LE INVARIANTI AMBIENTALI	16
3.3 LA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE PROVINCIALE	21
4. IL SISTEMA DELLE SCELTE STRATEGICHE E PROGRAMMATICHE	24
4.1. SISTEMA AMBIENTALE: LA RETE ECOLOGICA	27
4.2 IL SISTEMA AMBIENTALE STORICO - PAESISTICO	33
4.3. IL SISTEMA RELAZIONALE - INFRASTRUTTURALE	34
4.4. IL SISTEMA INSEDIATIVO	35
4.5. IL SISTEMA PRODUTTIVO	38
5. IL DIMENSIONAMENTO DEL PIANO	40
5.1 IL DIMENSIONAMENTO RESIDENZIALE	40
5.2 IL DIMENSIONAMENTO PRODUTTIVO	46
5.3 VERIFICA DEGLI STANDARD URBANISTICI	47

1. La metodologia

1.1. Quadro di riferimento giuridico e istituzionale

Il quadro legislativo vigente in materia urbanistica è sostanzialmente ancora quello della legge urbanistica del '42 con poche modifiche di livello nazionale (la cd. Bucalossi del '77) ed il variegato panorama delle leggi regionali, di cui alcune recentemente adeguate rispetto alla filosofia dominante degli anni '70. Il piano regolatore della legge del '42 è uno strumento onnicomprensivo, di lunga durata, attraverso il quale vengono definite una volta per tutte le destinazioni e le regole che debbono presiedere ai processi di trasformazione urbana. Uno strumento che pretende di essere al tempo stesso di definizione strategica per lo sviluppo economico e sociale della città, della sua forma fisica e di definizione delle procedure e delle regole per l'ordinaria amministrazione delle più minute trasformazioni urbane.

Se è vero che la legge del '42 fu un modello di riferimento per l'elaborazione di molte leggi urbanistiche europee negli anni '50, è anche vero che tutti quegli stessi Paesi hanno subito avviato ed approvato negli anni '60 una serie di radicali riforme che attaccavano proprio questa sovrapposizione di contenuti del piano tradizionale. Alla luce infatti delle negative esperienze, esse mutavano radicalmente l'originaria filosofia lungo due direzioni: da un lato lo sdoppiamento del piano urbanistico in due strumenti (uno di carattere più strutturale - strategico ed uno più regolatore degli usi del suolo) separando quindi la definizione degli obiettivi strategici e portanti dall'ordinaria gestione dei processi di trasformazione locale; dall'altro definivano la contemporanea riforma dei livelli amministrativi (aree metropolitane e comuni) cui assegnare con chiarezza i due livelli di piano. In Italia com'è noto si parla da anni di riforma urbanistica e di riforma dei poteri degli Enti territoriali, ma al di là della istituzione delle Regioni agli inizi degli anni '70, nulla è stato fatto dal momento che anche la Legge n. 142 del '90 (e nonostante le modificazioni apportate dalla Legge n. 625 del '99) non ha trovato, per quanto riguarda il processo di costruzione della città metropolitana, concreta applicazione.

Con l'approvazione della Legge urbanistica regionale n. 38 "Norme sul governo del territorio" (L.R. Lazio n. 38 del 22 dicembre 1999) è stato

istituito il nuovo quadro legislativo regionale. In essa lo strumento urbanistico generale di livello comunale, definito P.U.C.G. (Piano Urbanistico Comunale Generale), pur distinguendo tra disposizioni strutturali e disposizioni programmatiche, mantiene nella sostanza i contenuti del vecchio Piano Regolatore Generale. Il principio innovativo della nuova Legge è costituito da una procedura di approvazione del piano comunale basata sul principio della sussidiarietà dei piani ai vari livelli territoriali, che si sostanzia nel conformare la pianificazione comunale alle sovraordinate disposizioni della pianificazione provinciale e regionale; dal momento che tali strumenti hanno ormai preso forma (il P.T.P.R., di cui è avvenuta la prima adozione, nonché il P.T.P.G., nella Provincia di Viterbo ormai definitivamente approvato), in ragione di questo nuovo quadro istituzionale, il P.U.C.G. del Comune di Marta, fra i primi nati sotto la regolamentazione della legge regionale 38/99, è uno strumento dagli originali contenuti innovatori.

Il Piano contiene infatti previsioni di carattere strutturale e previsioni di carattere programmatico; il Piano, ad esempio, prefigura la pluralità dei metodi di acquisizione delle aree per usi pubblici, introducendo principi di perequazione e compensazione urbanistica nonché individua anticipatamente e mette in pratica le strategie essenziali per lo sviluppo sostenibile del territorio.

Nel processo formativo del nuovo P.U.C.G., in coerenza con la L.R. 38/99, è stato tenuto in forte considerazione il P.T.P.G. della Provincia di Viterbo nell'ottica di co-pianificazione: la condivisione dell'apparato analitico del piano provinciale contribuisce all'implementazione di quello comunale, realizzando così il sistema delle coerenze per la stesura dei Piani; è comunque importante chiarire, in quest'ottica di co-pianificazione, che il P.T.P.G. non mette in discussione l'esclusiva competenza dell'Amministrazione comunale in tema di scelte urbanistiche specificatamente locali, e che tali indicazioni, in realtà si intendono recepite per il fatto stesso che il P.T.P.G., oltre a stabilire valori e principi costitutivi di uno scenario di lunga durata e generalmente condiviso, individua indirizzi, criteri e regole di comportamento che devono sempre essere verificati, reinterpretati, modulati e articolati dalla pianificazione comunale,

il tutto nel più pieno rispetto e nell'accezione più ampia di "sussidiarietà" e di "autonomia locale".

In sintesi, recependo le indicazioni e gli obiettivi che fornisce il Piano provinciale, il momento pianificativo di livello comunale si sostanzia nello stabilire le scelte e le modalità per l'attuazione di tali obiettivi, stabilendo le regole che garantiscano una migliore qualità del territorio e dello sviluppo socio economico per avere, alla fine del processo di pianificazione una componente strutturale del P.U.C.G., volta a definire le strategie e l'assetto del territorio, non essendo però conformativa del diritto di edificazione, che verrà esercitato solo all'interno della componente programmatica, ripartita in Norme Tecniche di Attuazione per le zone B per le quali il P.U.C.G. prevede diretta attuazione, mentre nelle zone con attuazione indiretta attraverso i Piani Urbanistici Operativi Comunali (P.U.O.C.) che ricomprendono i:

- a) PIANI PARTICOLAREGGIATI, ai sensi degli art. 13 e successivi della legge 17 agosto 1942 n. 1150, compilati a cura dell'Amministrazione Comunale e approvati secondo le procedure vigenti.
- b) PIANI DI ZONA, per le aree da destinare alla costruzione di alloggi a carattere economico e popolare, compilati a cura dell'Amministrazione Comunale e approvati secondo le procedure di cui alla legge 18 aprile 1962 n. 167 e successive modifiche e integrazioni.
- c) PIANI PER GLI IMPIANTI PRODUTTIVI, delle aree da destinare ad insediamenti produttivi, compilati a cura dell'Amministrazione Comunale e approvati secondo le procedure di cui all'art. 27 della legge 22 ottobre 1971 n. 865.
- d) CON PROCEDURA PREVISTA DALL'ART. 51 della legge 22 ottobre 1971 n. 865 per la individuazione di aree per l'edilizia convenzionata e sovvenzionata.
- e) PIANI DI LOTTIZZAZIONE di iniziativa privata, convenzionati con il Comune, secondo le procedure previste dalle leggi vigenti.
- f) PIANI DI RECUPERO del patrimonio edilizio esistente, ai sensi dell'art. 28 Legge 5.8.1978 n. 457.
- g) PROGRAMMI INTEGRATI di intervento ai sensi della L.R. 26 giugno 1997 n. 22.

1.2. Un Piano Partecipato

In occasione della redazione del nuovo P.U.C.G., l'Amministrazione Comunale di Marta, ai fini di garantire la più ampia partecipazione nel processo di formazione del nuovo P.U.C.G. e in tal senso dar seguito ai principi sanciti dalla nuova Legge sul governo del territorio, con delibera di G.C. n. 44 del 24/04/2008 ha istituito una Commissione composta da Tecnici locali (di seguito Commissione Tecnica), i quali in rappresentanza dell'intera cittadinanza oltre che per la loro conoscenza specifica sulle problematiche del territorio, potessero offrire un valido contributo nelle scelte programmatiche attraverso la formulazione di proposte condivise e indicazioni sulle scelte di politica territoriale da effettuare.

Il rapporto del Tecnico incaricato del P.U.C.G. con la Commissione Tecnica, che ha recepito i bisogni della collettività, facendosene portavoce, proponendo soluzioni tecniche volte al loro soddisfacimento, è stato proficuo e costruttivo: sin dai primi confronti è emersa una convergenza di vedute nell'individuazione degli obiettivi da raggiungere in funzione delle problematiche individuate.

Lo stesso rapporto tra il Tecnico incaricato e la Commissione Tecnica, è stato formalizzato con una riunione nella quale è avvenuta la consegna da parte della Commissione di un elaborato preliminare contenente alcune proposte, sintesi delle volontà della comunità, venutesi a manifestare nel dialogo partecipativo avvenuto tra Commissione stessa e la cittadinanza antecedentemente l'incontro.

Contestualmente i Tecnici presentavano alla Commissione un documento contenente le scelte strategiche e gli elementi caratterizzanti il Piano; tale documento apprezzato e condiviso, come riportato nel Verbale dell'incontro, è stato trovato in linea con il documento di sintesi elaborato dalla Commissione stessa.

Attraverso un tale percorso è stato possibile giungere alla redazione di un Documento Preliminare di Indirizzo del P.U.C.G., adottato con D.C.C. n. 28 del 12.08.2009, espressione di condivisione espressa dalla collettività e confermata dalla Commissione Tecnica, sia sulla metodologia, sia sulle scelte strategiche, sia sugli obiettivi da perseguire.

Successivamente, nelle fasi di redazione del presente P.U.C.G., la Commissione Tecnica ha fornito al Tecnico incaricato una serie di analisi e studi che hanno contribuito alla stesura definitiva del Piano.

Alla luce del percorso seguito il presente P.U.C.G., si configura come uno strumento fortemente voluto e richiesto da un'intera comunità, sviluppato sinergicamente dai diversi *stakeholders* presenti sul territorio di Marta.

1.3. Il perché ed i contenuti del Piano

Il vigente P.R.G. di Marta, giunto alla sua terza variante generale, approvato con D.G.R. n. 809 il 07/11/2008, ha pressochè esaurito la sua capacità propositiva per vari motivi:

- 1) è stato pressochè totalmente attuato: infatti le potenzialità insediative vigenti sono da considerarsi quasi tutte esaurite;
- 2) le residue aree già previste edificabili, soggiacciono a un regime di tutela paesaggistica che ne inibisce la trasformazione urbanistica. Tuttavia a seguito delle osservazioni ex art. 23 L.R. 24/98, formulate dal Comune di Marta al P.T.P. n. 1, alcune delle aree già sottoposte ad un regime vincolistico di alta tutela sono state declassate ad una tutela più limitata tale da rendere possibile una loro trasformabilità urbanistica;
- 3) inoltre con l'adozione del P.T.P.R., si è delineato il nuovo quadro di riferimento a protezione delle aree di interesse paesaggistico, e in tal senso il territorio urbanizzato del Comune di Marta è stato reinterpretato dal nuovo strumento attraverso la sua classificazione sugli ambiti di paesaggio antropizzati: paesaggio degli insediamenti storici, paesaggio degli insediamenti urbani, paesaggio degli insediamenti in evoluzione. In tal senso si rendono disponibili alla nuova edificazione ulteriori porzioni di aree ricadenti nella classificazione suddetta.
- 4) Infine con l'approvazione definitiva del P.T.P.G. della Provincia di Viterbo, si è concluso il quadro di riferimento sovraordinato, e pertanto si sono determinate le condizioni per intraprendere il percorso del nuovo Piano Comunale in coerenza con la L.R. 38/99.

Sulla base della sintesi delle motivazioni che hanno condotto l'Amministrazione ad intraprendere il suo percorso di formazione, si possono

delineare i contenuti del nuovo P.U.C.G. di Marta e dei documenti ad esso allegati:

- l'analisi dello stato di fatto, individuando il sistema delle infrastrutture, degli impianti e delle attrezzature di uso pubblico, nonché i caratteri geologici, idrologici, paesistici e naturali del territorio interessato dal Piano, tenendo anche conto della situazione riscontrata nel territorio circostante, compresa la verifica della terza variante generale;
- le previsioni degli insediamenti, lo sviluppo e la trasformazione degli insediamenti abitativi e produttivi, stabilendone le destinazioni d'uso, le relative Norme Tecniche di Attuazione (di seguito N.T.A.) del Piano e le eventuali indicazioni per la stesura del Regolamento Edilizio (R.E.); si porterà particolare attenzione alle problematiche derivanti dalla pianificazione attuativa in atto o parzialmente attuata;
- le previsioni delle infrastrutture, degli impianti e delle attrezzature pubbliche e d'uso pubblico;
- i perimetri delle zone d'interesse paesistico e storico – artistico, le relative modalità di utilizzazione e le eventuali prescrizioni speciali d'uso;
- i programmi e le fasi d'attuazione.

2. Cenni storici

2.1 Storia ed attualità del Comune di Marta

Marta, principale e attivo porto del Lago, è un caratteristico villaggio di pescatori che sorge a m 314 s.l.m. sulla sponda meridionale del più grande lago vulcanico d'Italia, il lago di Bolsena, 23 km a NW dal capoluogo Viterbo, che appare come un borgo di origine medioevale, con stradine e viuzze arroccate attorno alla torre ottagonale, secondo la leggenda costruita con i resti dell'antica Bisenzio.

L'origine di questo paese, infatti, in mancanza di prove accertate, è controversa.

Di carattere epico sono alcune notizie sull'origine fra cui la versione che Marta sia stata fondata da un pronipote di Noè, circa 2000 anni A.C..

Escludendo versioni prettamente leggendarie, fonti più plausibili sulla sua origine indicano come fondatore il re di Chiusi il quale scelse il luogo per

farne una fortezza; altre sostengono che sia stata fabbricata sulle rovine di Cartes, già prospera prima che fiorisse Bolsena.

Altre ulteriori ipotesi ricollegano il nome proveniente al vocabolo fenico Marath, altre versioni la riconoscono invece in Larthe Oppidum, come fu chiamata da Porsenna; e proprio a Lars Porsenna si volle dedicare alla via Laertina lungo la quale si estese il centro abitato, quando il castello diventò troppo angusto.

Il primo millennio lacunoso di storia ci tramanda la tragica vicenda del 534 d.C., che ha per protagonista la regina degli Ostrogoti Amalasueta, figlia di Teodorico, segregata e uccisa sull' Isola Martana. La storia accertata del paese inizia invece nel 726 d.C. quando il suo nome compare per la prima volta in un atto di donazione per la costituzione del "Patrimonio di S. Pietro in Tuscia". Nel XIII secolo è fatta costruire dal Papa Urbano IV la Rocca, edificata, secondo la leggenda, con i resti dell'antica Bisenzio, di cui rimane unicamente la Torre ottagonale oggi simbolo di Marta. Nel primo Medioevo fu aspramente contesa fra Chiesa e Signorie; fu sottomessa ai Prefetti di Vico, ai Signori di Bisenzio, ad Angelo Tartaglia, agli Orsini ed infine dal 1537 al Ducato di Castro, governato dai Farnese fino al loro declino, avvenuto con la distruzione di Castro nel 1649. In seguito a questo avvenimento, Marta ritornò al dominio della Chiesa che lo mantenne fino all'Unità d'Italia.

Sotto il profilo storico – architettonico, sulla piazza principale di Marta inoltre, spiccano il palazzo Ciotti ed il palazzo Tarquini-Savelli, che ha un bellissimo soffitto a cassettoni dipinti e rappresentazioni dell'ambiente del Lago di Bolsena.

Salendo verso il paese vecchio, si passa a visitare Piazza Castello e la già citata Torre ottagonale o dell'orologio, che richiama varie architetture e, in una parete, riporta lo stemma della famiglia Farnese. Uscendo un po' fuori dall'abitato di Marta, si può visitare la chiesa della Madonna del Castagno, piccola, e con un giardinetto esterno pieno di fiori e la Cannara, un complesso per la pesca realizzato anticamente lungo il fiume Marta. Oggi il complesso è stato ristrutturato, creando un ambiente molto particolare che coniuga terra, acqua, piante e fiori. Sempre al di fuori dell'abitato di Marta, eretto in cima ad un panoramico colle, comunque poco distante dal centro

storico, si trova il romanico Santuario della Madonna del Monte, a cui tutti i martani sono devoti. Tutti gli anni il 14 maggio viene organizzata una della feste più particolari della zona: la Barabbata, la festa, appunto, della Madonna del Monte.

2.2. Cronistoria urbanistica

Il Comune di Marta, dotato di Regolamento Edilizio sin dal 04/10/1929, e di perimetrazione del centro urbano dal 09/03/1970, adottava il P.R.G. il 07/08/1971 e lo trasmetteva, esaminate ed approvate le osservazioni dei cittadini interessati, agli organi competenti della Regione Lazio il 15/11/1971.

Trascorso un anno dalla presentazione del P.R.G. come previsto al comma 4 dell'art. 17 della legge 06/08/1967 n. 765, l'Amministrazione comunale dava corso alle previsioni del P.R.G. adottato il 07/08/1971, rilasciando licenze ed operando conformemente a quanto in esso indicato per le singole zone e per le indicazioni generali.

Il 14/06/1974 la Regione Lazio, completata l'istruttoria del Piano, formulava prescrizioni relative alla zona d'espansione, alla viabilità urbana ed extraurbana, ai comprensori di completamento ed alle norme tecniche d'attuazione, introducendo altresì zone di rispetto paesistico a tutela del fiume Marta e del santuario della Madonna del Monte.

Successivamente, esaminate le osservazioni e le controdeduzioni fornite dal Comune di Marta, la Giunta Regionale del Lazio, con delibera n. 2530, provvedeva ad approvarne in via definitiva il P.R.G. in data 11/07/1975.

Intanto, in data 12/04/1975, il Consiglio Comunale di Marta aveva adottato una prima variante al P.R.G. che fu approvata con prescrizioni dalla Giunta Regionale del Lazio il 31/05/1977.

Il Consiglio Comunale di Marta, ritenendo non soddisfacenti le previsioni della prima variante al P.R.G., decise di richiedere all'assessorato all'urbanistica della Regione, una seconda variante generale allo strumento urbanistico comunale.

Ottenuta la richiesta autorizzazione, l'Amministrazione comunale faceva redigere, e successivamente adottava, con delibera del Consiglio Comunale

n. 58 del 15/07/1981, approvata dalla competente Sezione di controllo in data 08/08/81, la seconda variante generale al P.R.G..

A seguito della pubblicazione degli atti, avvenuta nelle forme di legge, i privati interessati formularono n. 26 osservazioni, in ordine alle quali, il Comune, con delibera del Consiglio Comunale n. 18 del 30/04/82, vistata dalla competente Sezione di controllo in data 25/05/82, esprimeva le proprie controdeduzioni.

Il Comitato Tecnico Regionale, esaminata la seconda variante generale, con voto n. 124/2 del 22/02/86, ritenne la variante meritevole d'approvazione con modifiche.

Infine la Giunta Regionale del Lazio, esaminata la variante, le osservazioni presentate dai privati, sia in sede comunale sia regionale, e valutate le considerazioni formulate in sede d'approvazione del Comitato Tecnico Regionale, approvò, in via definitiva, con modifiche, la seconda variante generale al P.R.G., con delibera n. 5407 del 05/08/86, delibera che a sua volta fu vistata dalla Commissione di controllo degli atti dell'Amministrazione Regionale con verbale n. 758/312 del 01/10/86.

Le previsioni di cui alla seconda variante generale, come modificata in sede d'approvazione del Comitato Tecnico Regionale prima, e dalla Giunta Regionale poi, sono state realizzate saturando quindi le aree disponibili, ma non avendo con ciò risolto i nodi urbanistici e socio-economici legati alla necessità di poter disporre aree per il commercio, per l'artigianato, per il turismo e per le sempre crescenti esigenze abitative.

Quanto sopra in considerazione che con l'entrata in vigore dei P.T.P. avvenuta nel 1987 la prevista zona produttiva – artigianale del P.R.G. situata in area sottoposta a vincolo paesaggistico, non era più attuabile secondo i P.T.P..

E' per questo che l'Amministrazione comunale diede l'incarico di redigere una terza variante generale al P.R.G..

A seguito della presentazione degli elaborati di cui alla terza variante, nella sua stesura del 1996, il Consiglio Comunale di Marta espresse un preventivo parere favorevole alla sua adozione e, successivamente, vennero trasmessi gli elaborati alla Regione Lazio, ai sensi dell'art. 13 della legge 02/02/1974

n. 64 per l'ottenimento del parere preventivo, che fu favorevolmente espresso con prescrizioni, con prot. 548 fascicolo 1826 del 22/01/98.

A seguito del parere vennero apportate, per conseguenza, le modifiche al piano in conformità alle prescrizioni della Regione Lazio, e si arrivò così all'adozione di quella variante.

Con l'approvazione definitiva della L.R. 24/98, l'Amministrazione comunale di Marta riteneva opportuno revocare la variante adottata a ragione della sua improcedibilità per il contrasto che la stessa realizzava con le sovraordinate norme del P.T.P. n. 1.

Successivamente all'entrata in vigore della L.R. 24/98 che nello specifico del territorio urbano di Marta sottoponeva a tutela paesaggistica tutto l'invaso lacuale comprendente all'interno il nucleo urbano, il Comune avvalendosi delle facoltà previste dall'art. 23 della L.R. 24/98 formulava motivate osservazioni affinché alcune aree ritenute strategiche per lo sviluppo urbano non rilevanti sotto il profilo paesaggistico fossero dichiarate ad un regime di tutela minore affinché potessero essere suscettibili di variazioni urbanistiche.

Parallelamente l'Amministrazione, dopo la revoca della terza variante a seguito della L.R. 38/1999, riproneva ulteriormente tale variante opportunamente modificata, di dettaglio, che si sostanziava in una diversa disciplina di attuazione del P.R.G. limitatamente ad alcune zone B, avendo la definitiva approvazione nel novembre del 2008.

Con l'accoglimento delle osservazioni presentate ai sensi dell'art. 23 della L.R. 24/98, si è presentata l'occasione per una rifunzionalizzazione del territorio comunale in virtù delle sopraggiunte esigenze della popolazione, da pianificare mediante la redazione di un nuovo strumento urbanistico generale, in coerenza con la L.R. 38/99, e con gli strumenti sovraordinati esistenti (P.T.P.R. e P.T.P.G.).

3. Marta nel sistema territoriale di scala vasta

3.1. Inquadramento territoriale

Nella pianificazione territoriale della Provincia di Viterbo, il Comune di Marta, è inserito nell'ambito territoriale n. 1 "Alta Tuscia e Lago di Bolsena" e confina a nord ovest nord con il territorio del comune di Capodimonte, a nord est con Montefiascone, a sud ovest con Tuscania e a sud est con il comune di Viterbo.

La superficie complessiva è di ha 3.334, la collocazione geografica è rilevabile, dalla cartografia C.T.R., ai fogli n. 344030, 344040, 344070, 344080, 344110, 344120.

3.1.1. Inquadramento territoriale: caratteri geomorfologici e geologici del territorio

Posto in posizione collinare tra 305 e 424 m s.l.m., il territorio comunale è caratterizzato sia dalla presenza del Fiume Marta che lo attraversa da Nord verso Sud, portando le acque del lago di Bolsena direttamente nel Mare Tirreno dove sfocia presso Tarquinia.

Il Fiume crea una valle con versanti molto acclivi; il resto del territorio ha un andamento collinare con pendenze varie definibili mediamente nel complesso debolmente inclinate.

La zona del territorio di Marta insiste interamente su terreni vulcanici provenienti dal sistema igneo di Bolsena.

Il territorio urbanizzato risulta sostanzialmente formato da un'unica area a Nord a ridosso del lago delimitata dalla Strada Provinciale Variante Verentana. Dal nucleo urbano si diramano tre arterie di collegamento intercomunale, Via Capodimonte, Via Laertina e Via Tuscania (che diventa poi Via San Savino), che relazionano il territorio di Marta con i Comuni limitrofi. A Nord Est del nucleo urbano, a circa 2,5 km da questo, sorge l'isola Martana, attualmente di proprietà privata e non accessibile.

3.1.2. Marta nel quadro di riferimento territoriale

La struttura insediativa della Provincia di Viterbo è assimilabile ad un modello a rete policentrico, nel quale il capoluogo Viterbo pur emergendo,

non condiziona ad un rapporto di subalternità gli altri comuni, che continuano a preservare la propria autonomia e le proprie caratteristiche morfologiche, produttive e culturali.

Il modello viterbese, sostanzialmente equilibrato, però nella sua componente meridionale, è andato con il tempo subendo l'azione attrattiva di Roma, drenando risorse fino a generare un consistente flusso di pendolarismo lavorativo dell'hinterland della Provincia di Viterbo.

Il fenomeno controurbanizzativo della capitale degli ultimi anni, ha solo limitatamente invertito tale fenomeno, generando processi di inurbamento spesso casuale e impattante.

Il Comune di Marta, che sorge nel settore settentrionale della Provincia, è rimasto al di fuori del fenomeno "evasivo" sia verso la capitale, sia verso il capoluogo Viterbo, mentre la scarsa consistenza dell'offerta edilizia negli ultimi tempi ha generato i primi flussi di "evasione" verso le realtà amministrative territoriali adiacenti, riuscendo tuttavia fino ad oggi a conservare la sua specificità e la sua tradizione per ciò che concerne le attività produttive praticate, specialmente pesca ed agricoltura, e per la sua immagine urbana, di piccolo ed autonomo centro storico lacuale.

Una conformazione di assetto del territorio del genere, valorizza l'*hinterland* di tutta una provincia, poiché, la non subalternità al capoluogo, fa sì che i piccoli centri riescano a mantenere intatte le proprie caratteristiche che nel tempo li hanno connotati, non diventando così sua periferia, assumendo in maniera amorfa e distorta l'immagine del polo più grande da cui dipendono, tutelando invece, i valori e la tradizione e le caratteristiche produttive locali. Questo modello policentrico risulta così equilibrato e tipico di un'area metropolitana formata dal reciproco ed equilibrato scambio tra più centri, ognuno con le sue ben definite caratteristiche storiche, funzionali e culturali, sia pure a differente dimensione demografica ma tra di loro fortemente interrelati, che da tali scambi traggono reciproco vantaggio.

Tale sistema può entrare in crisi quando una realtà insediativa non è più in grado di soddisfare l'offerta della sua popolazione, cosa che è avvenuto con la maggiore attrattiva di Roma nei confronti di Viterbo, e che può avvenire anche qualora Viterbo o altri Comuni riuscissero a dotarsi di una offerta insediativa, residenziale e produttiva, più completa rispetto ad altri Comuni,

rischiando di porre degli squilibri alle realtà che da tale situazione, ne escono sconfitte, non riuscendo a costruire un'offerta adeguata alle esigenze delle proprie popolazioni.

Per evitare che la Provincia di Viterbo perda di attrattività, il nuovo P.T.P.G. pianifica una serie di azioni volte alla qualificazione del territorio ed al suo sviluppo sostenibile.

Per evitare che il Comune di Marta, che conta poco più di 3.500 residenti, ed un'attività produttiva prevalentemente di tipo secondario, anch'esso rischi di indebolirsi, l'obiettivo che con il presente strumento di pianificazione comunale si assume, è la salvaguardia dell'autonomia locale, che si traduce in uno strumento di gestione del territorio che sappia prevedere e programmare i mezzi esterni che soddisfano i sopraggiunti bisogni della popolazione, che nel *de quo* caso diventano i quattro capisaldi della pianificazione, in linea con i coordinati strumenti di pianificazione provinciale e regionale:

- salvaguardia e valorizzazione del territorio e delle bellezze naturali;
- idoneizzazione dell'offerta edilizia per ottemperare ai bisogni della popolazione (recupero dell'esistente e nei limiti esigenti nuove edificazioni);
- nuovo assetto delle attività produttive;
- connessione al sistema infrastrutturale della Provincia di Viterbo.

L'obiettivo è quello di non disperdere autarchicamente le potenzialità di questo ambito che oggi è tutto sommato relazionato in modo equilibrato al suo contesto, ma di rafforzare la sua connessione "a rete" sinergica, così che possa partecipare alla competizione territoriale fra i sistemi urbani della provincia mantenendo e rafforzando le proprie peculiarità che fin'ora lo hanno positivamente caratterizzato.

3.2. La disciplina paesistica regionale: le invarianti ambientali

In linea con le sovraordinate disposizioni programmatiche regionali (P.T.P.R.) e provinciali (P.T.P.G.) il presente P.U.C.G. riconosce nel paesaggio quella parte del territorio che comprende e tutela l'insieme dei beni costituenti l'identità della comunità locale sotto il profilo storico - culturale e geografico - naturale; garantendone la permanenza e il

riconoscimento e promuovendone la fruizione in forma coerente e sostenibile.

In tal senso, essa si conforma alle invarianti ambientali. Le invarianti ambientali sono infatti quelle parti del territorio dove è impedita la trasformazione urbanistica, in quanto sottoposte ad un regime vincolistico incontrovertibile e non negoziabile derivante da disposizioni superiori sulle quali il potere locale non può interferire. Sono in genere, quelle parti del territorio costituite dagli elementi più delicati e sensibili del sistema ambientale, sia per le caratteristiche degli ecosistemi presenti, sia per le relative connessioni; riguardano in particolare le aree vincolate del paesaggio a più forte naturalità: i fiumi, il reticolo idrografico superficiale con i relativi ambiti di pertinenza, le aree boschive e le aree protette.

3.2.1. Le aree con vincolo paesaggistico

Il sistema dei vincoli paesaggistici operanti sul paesaggio martano, è costituito dal Lago di Bolsena vincolato con D.M.

Sono presenti inoltre beni diffusi vincolati:

- corsi d'acqua iscritti negli elenchi delle acque pubbliche (art.1 punto c) quali fiume Marta, fosso Acquarella (Prati dell'Orto), fosso Pantacciano;
- terreni coperti da boschi (art.1 punto g).

E' oggetto di tutela, ai sensi del D.Lgs n. 42/2004, il centro storico di Marta.

3.2.2. Il quadro di riferimento regionale: Marta all'interno del P.T.P. e del nuovo P.T.P.R. (Piano Territoriale Paesistico Regionale)

Con D.G.R. n. 556 del 21/07/2007 e 1025 del 21/12/2007 la Regione Lazio ha adottato il nuovo Piano Territoriale Paesistico Regionale, strumento sovraordinato di pianificazione volto alla tutela del paesaggio, del patrimonio naturale, del patrimonio storico, artistico e culturale affinché sia adeguatamente conosciuto, tutelato e valorizzato.

Il P.T.P.R. costituisce una innovazione nell'ambito della pianificazione paesistica in virtù della sua nuova impostazione logica: non più orientato a fornire una disciplina d'uso e tutela delle sole aree vincolate, il P.T.P.R., in recepimento dei contenuti espressi dal nuovo Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, lavora su tutta l'estensione del territorio regionale, utilizzando quale chiave di lettura la definizione di paesaggio che si evince dallo stesso

Codice.

Per quanto concerne gli ambiti di paesaggio, individuati dal P.T.P.R., gli stessi sono stati determinati in relazione alla tipologia, rilevanza e integrità dei valori paesaggistici presenti sul territorio.

Il P.T.P.R., fino alla sua definitiva approvazione opera in regime di "misure di salvaguardia " con i vecchi Piani Territoriali Paesistici (P.T.P.).

Il P.T.P.R. è quindi strumento composto da tavole (A) indicanti i sistemi e gli ambiti di paesaggio; da tavole (B) indicanti i beni paesaggistici oggetto di disciplina vincolistica; da tavole (C) indicanti i beni del patrimonio naturale e culturale.

A partire dalla pubblicazione, il P.T.P.R. è diventato direttamente cogente per quella parte direttamente afferente il sistema vincolistico così come cartografato nelle tavole (rimane compito dell'amministrazione competente, il Comune, verificare l'esistenza dei vincoli gravanti sulle aree boscate).

Fino alla approvazione del P.T.P.R., per quanto concerne i contenuti delle tavole A, gli stessi costituiranno invece puro indirizzo che in ragione di motivate scelte dell' amministrazione comunale possono essere recepite, riconoscendo tutti i margini di discrezionalità nella specificazione ed integrazione delle previsioni e nell'applicazione in sede locale dei piani urbanistici e/o settoriali: il P.T.P.R. infatti nelle parti di territorio che non risultano vincolate come beni paesaggistici assume efficacia programmatica - propositiva e detta indirizzi che costituiscono orientamento per l'attività di pianificazione.

Ma per il Comune di Marta, poiché interessato per sua grande parte, da ambiti oggetto di apposita disciplina vincolistica, che rappresentano, sia dimensionalmente, sia formalmente, la parte di territorio più importante e pregiata, il P.T.P.R. diventa cogente e qualsiasi scelta di livello pianificativo comunale deve rapportarsi con le sovraordinate disposizioni programmatiche.

Nello specifico, nel territorio comunale co-esistono due sistemi, entrambi oggetto di tutela: un sistema in parte urbanizzato, in parte caratterizzato da paesaggi afferenti al sistema del paesaggio naturale, la conca del lago di Bolsena, dove sorge il nucleo urbano di Marta, vincolato secondo l'art. 136 del D.Lgs. 42/04, ed un ambito più propriamente naturalistico a ridosso del

fiume Marta, vincolato ai sensi dell'art. 7 della L.R. 24/98, elementi che caratterizzano e strutturano il territorio.

Tali aree, vincolate paesaggisticamente, sono disciplinate dagli strumenti di tutela sopra richiamati e le relative discipline di utilizzo dei suoli, sono incontrovertibili e non negoziabili; esse individuano il sistema delle cosiddette invariabili territoriali che rappresentano le parti del territorio dove è impedita la trasformazione urbanistica., in quanto sottoposte ad un regime vincolistico derivante da disposizioni superiori sulle quali il potere locale non può interferire.

La disciplina degli ambiti di paesaggio che ricadono in tali aree vincolate, divenendo cogente non permetterebbe quindi nessuna azione urbanizzativa atta a creare un'offerta adeguata alle esigenze della popolazione.

A tale riguardo, va sottolineato però, che con l'accoglimento delle osservazioni comunali di modifica ai P.T.P., avvenuta con la delibera di G.R. del luglio 2007, alcune aree vincolate oggetto di tutela da parte del P.T.P. sono state declassate ad un minor grado di tutela al fine di poter essere utilizzate per operazioni di trasformazione urbanistica di crescita e riqualificazione ambientale degli insediamenti esistenti.

In ordine a quest'ultimo aspetto, va anche rilevato che l'amministrazione ha inoltre proposto osservazione anche avverso il nuovo P.T.P.R., richiedendo una classificazione dei paesaggi per alcuni territori più coerente alle caratteristiche ambientali esistenti, affinché quelli di essi con minore rilevanza paesaggistica potessero entrare a far parte della manovra urbanistica. In particolare le osservazioni comunali riguardano due ambiti territoriali:

- *il primo, di sviluppo complessivo indirizzato all'obiettivo di consolidamento dell'assetto urbano ed edilizio del centro abitato, da porre a base delle future linee di sviluppo a mezzo di strumenti di pianificazione urbanistici del Comune pur nel quadro di una salvaguardia e tutela dei valori paesaggistici;*
- *il secondo, già costituitosi di fatto, per la sistemazione e l'attrezzatura ai fini della fruizione del lago che comprende in particolare i progetti comunali di viabilità e infrastrutturazione già in corso.*

Nel resto del territorio comunale, non vincolato, la sola funzione presente è quella agricola: in questa circostanza, seppur non sarebbero cogenti le previsioni di P.T.P.R., c'è coincidenza tra la classificazione di paesaggio data dal Piano regionale e l'effettiva vocazione del territorio.

Sulla base di queste considerazioni si può asserire che nella redazione del P.U.C.G. del Comune di Marta, i contenuti P.T.P.R., sia se immediatamente prescrittivi, sia se solamente indicativi, vengono totalmente recepiti e tradotti in azioni tipiche della scala urbanistica locale.

3.3 La pianificazione territoriale provinciale

3.3.1 La dimensione a rete sinergica (il nuovo Piano Territoriale Provinciale Generale)

Il P.T.P.G. è lo strumento di esplicazione e di raccordo delle politiche territoriali di competenza provinciale, nonché d'indirizzo e di coordinamento della pianificazione urbanistica comunale. Definisce criteri d'indirizzo sugli aspetti pianificatori di livello sovracomunale e fornisce indicazioni sui temi paesistici, ambientali e di tutela, coniugando gli aspetti riguardanti l'evoluzione del territorio nelle sue diverse componenti con obiettivi di sviluppo sostenibile sul piano ambientale e di competitività dell'intero contesto socio-economico.

Il Piano della Provincia assume come obiettivi generali la sostenibilità ambientale dello sviluppo e la valorizzazione dei caratteri paesistici locali e delle risorse territoriali, ambientali, sociali ed economiche.

L'assunzione da parte del P.T.P.G. dei temi dell'ambiente e dello sviluppo sostenibile quali principi base dell'azione pianificatoria, ha la finalità di consentire un'effettiva integrazione tra le problematiche ambientali e le scelte insediative e di sviluppo generale.

Il P.T.P.G., quale atto di programmazione generale, stabilisce opportuni criteri per determinare la qualità e le caratteristiche delle aree in espansione necessarie per il soddisfacimento della domanda locale e definisce le competenze per le funzioni che, per natura e dimensioni, sono destinate al soddisfacimento della domanda sovra locale.

Il P.T.P.G. è uno strumento ad efficacia diretta, le cui previsioni diventano operative nel momento in cui vengono recepite dagli strumenti urbanistici comunali o vengono inserite all'interno di specifici programmi settoriali o progetti d'intervento.

In quest'ottica, il nuovo Piano Urbanistico Comunale Generale, costituito ai sensi della L.R. 38/99, risponde a quel principio di "sussidiarietà" degli strumenti urbanistici del territorio regionale, come normato dalle legge sulle "Norme per il Governo del Territorio" stessa.

Le indicazioni dello strumento di livello Provinciale, per la redazione degli strumenti di livello comunale, si sostanziano in Norme di indirizzo, con

valenza prescrittiva o direttiva, la cui applicazione è necessaria per il raggiungimento degli obiettivi di governo del Territorio che la Provincia si pone, in coerenza con le indicazioni del Piano Territoriale Regionale Generale e di altre pianificazioni regionali di settore.

L'obiettivo della pianificazione di livello provinciale è la definizione di regole che garantiscano, nell'interesse della collettività, la qualità del territorio, il suo miglioramento ed il possibile sviluppo socio – economico, lasciando all'autonomia comunale la possibilità di stabilire le modalità di applicazione di queste regole.

Sulla base di questa premessa di carattere generale, nel P.T.P.G. della Provincia di Viterbo, approvato con D.G.R. n. 4 del 11/04/2008, precedentemente approvato dal Consiglio Provinciale con delibera n. 105 del 28/12/2007, sono presenti delle indicazioni generali rivolte al contenimento della crescita urbana, alla tutela di grandi spazi aperti e del verde, operando prioritariamente sul patrimonio edilizio esistente che come riqualificazione edilizia ed urbanistica, limitando le nuove urbanizzazioni allo stretto necessario ed incentivando processi di rinnovo urbano, fatto salvo il rispetto delle "invarianti ambientali", riconvertendo, se opportuno, le previsioni dei precedenti strumenti urbanistici comunali.

La strategicità del Piano è, infatti, necessariamente fondato sulle "invarianti imprescindibili" per il presente e per le generazioni future valutando i limiti di soglia tra lo sviluppo economico nel suo insieme, sia naturale che antropico e prevedendo l'organizzazione dei rapporti intergenerazionali tra l'organizzazione dei sistemi economici e risorse e, quindi, tra comportamento sociale e modello di sviluppo che deve essere equilibrato e policentrico per il territorio provinciale.

Questo concetto si sostanzia misurando i progetti ammissibili per realizzare crescita sociale ed economica senza esaurire le risorse capaci di garantire uguale crescita alle generazioni future.

Alla base del Piano ci sono elementi chiave come il policentrismo, le reti, i sistemi di compatibilità ambientale, di sviluppo sostenibile e di riqualificazione urbana, che si evolvono in strategie di integrazione territoriale, di valorizzazione delle risorse, di costruzione di quadri di

referimento credibili i cui obiettivi tendono sostanzialmente alla riqualificazione territoriale.

I principi guida del P.T.P.G. della Provincia di Viterbo si traducono in operazioni nel P.U.C.G. del Comune di Marta, come: la ridefinizione dei perimetri degli aggregati urbani, sulla base delle zone fatte salve in accoglimento delle osservazioni ai P.T.P. del vincolo paesaggistico; il ridimensionamento del sistema produttivo rispetto alle effettive richieste di aree; la riqualificazione delle aree agricole; la ridefinizione dei vincoli con l'inserimento di standard ecologici, incentivando con misure economiche l'adozione di tecnologie e materiali che consentono la tutela e la valorizzazione ambientale.

I contenuti proposti nel Piano della Provincia sono stati sviluppati in maniera autonoma in 5 sistemi quali: sistema ambientale, sistema ambientale storico – paesistico, sistema insediativo, sistema relazionale o infrastrutturale e sistema produttivo, al fine di comprendere meglio le caratteristiche e le relative esigenze dei vari aspetti che caratterizzano la realtà provinciale: sulla base di questa suddivisione, il P.U.C.G. recependo per singolo sistema principi ed obiettivi definiti nel P.T.P.G., sviluppa azioni tali da garantire il raggiungimento dei risultati attesi nell'ottica di un complessivo assetto comunale che faccia di Marta un centro in grado di preservare la propria autonomia dialogando positivamente con il contesto di cui fa parte.

In sintesi, per quanto concerne il comune di Marta, il P.T.P.G. prevede sostanzialmente disposizioni sul sistema ambientale e obiettivi di valorizzazione turistica legati alla risorsa lago, mentre le indicazioni provinciali sono inoltre rivolte al contenimento della crescita urbana, alla tutela dei grandi spazi aperti e del verde operando prioritariamente sul patrimonio edilizio esistente attraverso interventi di riqualificazione urbanistica e ambientale. Questo non significa che non ci possono essere nuove aree urbanizzate, ma fondamentalmente le nuove edificazioni devono rispondere a nuove logiche insediative finalizzate alla ricucitura dei tessuti urbani esistenti, al miglioramento della qualità urbana complessiva attraverso il potenziamento delle aree a servizi, alla migliore fruizione delle infrastrutture esistenti.

4. Il sistema delle scelte strategiche e programmatiche

In ragione del nuovo quadro istituzionale, il nuovo P.U.C.G. di Marta è uno strumento innovativo nei contenuti, composto da previsioni di carattere strutturale e previsioni di carattere programmatico, prefigurante una pluralità di metodi di acquisizione delle aree per usi pubblici, introducendo principi di perequazione e compensazione urbanistica; è uno strumento, che pur nei limiti del territorio comunale, individua e mette in pratica le strategie essenziali per uno sviluppo sostenibile, in grado cioè di soddisfare i bisogni del presente senza compromettere le capacità delle generazioni future di fruire delle risorse del territorio.

In relazione alle necessità future il nuovo Piano si caratterizza come un piano di offerta, nella considerazione che il vigente P.R.G. ha oramai sostanzialmente esaurito tutte le sue capacità insediative.

L'offerta ha carattere innanzitutto residenziale, per il soddisfacimento di un fabbisogno abitativo che stante la esiguità delle aree disponibili, oramai da tempo trova soluzione in altri comuni, specialmente contermini. Il piano provinciale, riguardo al dimensionamento residenziale rimanda alla L.R. n. 72/1975 che fissa l'incremento massimo ammissibile nel 30% della popolazione residente.

Dai saldi anagrafici, dai flussi migratori oltre che dall'incremento fisiologico del numero delle famiglie dovuto alla continua contrazione dei nuclei familiari, si è tuttavia stimato (vedi successivo paragrafo sul dimensionamento) che per il Comune di Marta il fabbisogno futuro di nuove abitazioni, nel periodo programmato dei prossimi 10 anni, rientra nei limiti dell'incremento ammesso, anche considerando la consistente domanda di residenzialità turistica.

L'offerta è costituita anche da nuove attività di servizio, specialmente per quelle complementari al turismo. In tal senso, la risorsa naturale del sistema lago e le vaste aree ad alto pregio ambientale, rappresentano oggi la principale ricchezza del territorio e la loro qualificazione e valorizzazione

deve essere perseguita come motivo di investimento sul territorio stesso. Per questo, la tutela dei beni ambientali non costituisce un limite allo sviluppo ma il punto di partenza per l'incontro tra la salvaguardia delle risorse territoriali e i cicli economici.

L'offerta riguarda anche le attività produttive, che a Marta rappresentano una importante realtà economica che necessariamente deve trovare risposta in adeguate aree attrezzate.

Affinché il nuovo piano sia operativo è necessario caratterizzarlo con grande precisione, passando anche attraverso l'acquisizione di tutta l'esperienza degli ultimi venti anni di pianificazione che, a tal proposito, ha indirizzato le proprie scelte verso un modello insediativo basato sul principio della contestualità e dell'integrazione tra funzioni pubbliche e private e che consiste nel promuovere la pianificazione delle diverse funzioni attraverso:

- progetti delle opere pubbliche e di quelle private redatti in forma coordinata, contestuale e integrata;
- l'individuazione dei soggetti pubblici e privati realizzatori e gestori degli interventi;
- la definizione del quadro economico con risorse economiche già definite per la realizzazione degli interventi pubblici e privati.

Per quanto riguarda ancora, le necessità future del territorio appare evidente che particolari attenzioni sono rivolte nell'adeguamento del sistema infrastrutturale: primario (rete viaria e parcheggi) e secondario (servizi e attrezzature di uso pubblico). A tale riguardo, nel prendere atto dell'impossibilità del ricorso alle procedure espropriative, il Piano individua forme di acquisizione delle aree pubbliche alternative all'esproprio indirizzando le proprie scelte verso la perequazione urbanistica unico strumento di programmazione urbanistica possibile.

Per il raggiungimento degli obiettivi prefissati, in ossequio agli Indirizzi per la pianificazione comunale impartiti dalla Provincia, il Piano ed i documenti ad esso allegati procede ad una accurata analisi del territorio, dalla quale risultano, in particolare:

- i principali caratteri geomorfologici del territorio;
- le zone in via di dissesto idrogeologico;
- le zone sottoposte a vincolo idrogeologico;

- i vincoli di cui al d.lgs. 490/1999;
- la copertura del suolo, con particolare riferimento ai boschi, alle colture, nonché alla struttura fondiaria, evidenziando le aree e gli immobili di proprietà comunale e demaniale, le aree di proprietà di università agrarie, di enti di sviluppo e di altri enti pubblici;
- le aree considerate di particolare importanza naturalistica;
- le relazioni fra il territorio, la rete infrastrutturale e la struttura insediativa;
- le caratteristiche agropedologiche e di uso del territorio.

Le predette analisi territoriali sono inoltre contenute in apposite relazioni, allegare al presente documento, redatte da professionisti abilitati e qualificati.

Per le zone edificate l'analisi ha riguardato in particolare:

- le cubature, residenziali e non residenziali, ed il numero dei vani esistenti, tenendo conto anche dei Piani attuativi approvati ma non ancora attuati;
- le attrezzature sociali, le infrastrutture e gli spazi pubblici e di uso pubblico esistenti con la specificazione, per questi ultimi, della dotazione per ogni abitante;
- gli elementi suscettibili di essere salvaguardati, quali tessuti urbani, tipologie edilizie ripetute o speciali, complessi edilizi o naturali, vincolati o da vincolare.

Per quanto riguarda i contenuti, come accennato in premessa, il nuovo P.U.C.G. contiene previsioni di carattere strutturale e previsioni di carattere programmatico.

Le disposizioni strutturali del P.U.C.G., secondo il dispositivo legislativo (art. 39 L.R. 38/99), *recepiscono le individuazioni delle componenti territoriali indicate dalle pianificazioni regionali e provinciali, nonché le disposizioni da esse dettate e i vincoli discendenti dalla legislazione vigente.*

Le disposizioni strutturali sono finalizzate a:

- delineare i cardini dell'assetto del territorio comunale;
- indicare le trasformazioni strategiche comportanti effetti di lunga durata;
- a tutelare l'integrità fisica e l'identità culturale del territorio

comunale.

Le disposizioni programmatiche specificano le disposizioni strutturali precisandone tempi e modalità di attuazione.

L'orientamento è di avere una componente strutturale del P.U.C.G. non conformativa del diritto di edificazione, che verrà esercitato solo all'interno della componente programmatica.

4.1. Sistema ambientale: la rete ecologica

Il Piano Urbanistico Comunale Generale di Marta opta per dotare la pianificazione comunale di una apposita elaborazione di rete ecologica. Tale scelta afferisce almeno a due considerazioni.

Anzitutto la necessità di iniziare il processo di dotazione dell'A.C. di quadri conoscitivi descrittivi delle qualità e delle criticità del sistema ambientale-paesistico, al fine di dotarla degli strumenti atti, in prospettiva, alla produzione delle valutazioni ambientali strategiche, che la Direttiva 42/2001/CE (VAS) e il testo del recepimento italiano di imminente promulgazione, (aggiornamento del D.Lgs. 156/2006), prevedono di assegnare in via ordinaria alla pianificazione urbanistica locale.

Al riguardo, l'amministrazione comunale ha avviato la procedura di VAS che al momento di redazione definitiva del presente documento ha visto concludersi la prima fase di "scoping" con l'emissione del parere n. 57543 del 12.02.2013 da parte dell'Area VIA e VAS del Dipartimento Ambiente della Regione Lazio: in sede di elaborazione del presente Piano, si è recepito quanto emerso in sede di VAS.

Un secondo ordine di considerazioni afferisce ai contenuti espressi dal P.T.P.G..

Infatti risulta essenziale che il Comune esprima una propria visione delle componenti ambientali e paesistiche presenti sul proprio territorio al fine di dotarlo della capacità argomentativa necessaria a sostenere la interlocuzione interistituzionale all'interno della conferenza di pianificazione. Tale visione, di certo più dettagliata ed informata del quadro a larga scala prodotto dal P.T.P.G., risulterà essenziale al fine di definire specifici criteri che consentano di discutere, e quindi eventualmente correggere in modo condiviso, alcune indicazioni e prescrizioni del P.T.P.G..

- ⇒ MINIMIZZAZIONE DEL CONSUMO DI SUOLO
 - ⇒ COSTRUZIONE DELL'EQUILIBRIO TRA AREE APERTE E AREE EDIFICATE
 - ⇒ TUTELA E POTENZIAMENTO DELLE AREE NATURALISTICHE
 - ⇒ TUTELA E POTENZIAMENTO DEI CORRIDOI ECOLOGICI URBANI ED EXTRAURBANI
 - ⇒ TUTELA DEGLI AMBITI PAESISTICI
 - ⇒ TUTELA E VALORIZZAZIONE DEI BENI STORICI ED ARCHITETTONICI
 - ⇒ MIGLIORAMENTO DELL'EFFICIENZA NEL CONSUMO E PRODUZIONE DELL'ENERGIA
-

4.1.1. La rete ecologica: criteri di identificazione

A partire dall'identificazione delle componenti ambientali principali la proposta individua gli elementi necessari alla costruzione della rete ecologica comunale, in raccordo con le indicazioni e le prescrizioni dettate dalla Provincia di Viterbo con l'approvazione dello schema di P.T.P.G., traducendo nello specifico tali indirizzi concettuali, in precise linee di sviluppo della rete stessa per l'ambito comunale di Marta.

Nello specifico, il territorio comunale di Marta è interessato da due sistemi di particolare rilevanza ambientale, oggetto di vincoli da parte del P.T.P.R., ed individuati dal P.T.P.G. come ambiti di notevole pregio per la rete ecologica provinciale:

- il sistema del fiume Marta, che tagli il territorio comunale in due correndo da Sud a Nord;
- il sistema di vasta area, lacuale, di scala intercomunale denominato "conca del lago di Bolsena".

Sulla base delle sovraordinate disposizioni legislative, le azioni sono state indirizzate da due orientamenti guida:

- riepilogare gli elementi di tutela ambientale ed ecosistemica emergenti dalla pianificazione di settore e sovraordinati e ribadirli, precisandoli, a scala di pianificazione comunale;
- restituire concreti e perseguibili obiettivi ambientali alla manovra programmatica di riqualificazione degli ambienti urbani e di

tutela dei valori ecologico-ambientali.

Tali orientamenti, nello specifico del territorio martano, ed in linea con quanto previsto dal P.T.P.G. si traducono in interventi volti alla:

- *difesa e tutela del suolo ed alla prevenzione dei rischi idrogeologici, da contrastare individuando, preliminarmente le potenziali zone di rischio idraulico (fiume Marta);*
- *Valorizzazione delle aree di particolare interesse naturalistico;*
- *Conservazione degli habitat di interesse naturalistico ed ambientale: individuazione di una "rete ecologica" costituita da "ponti biologici" (aree boscate, aree agricole con presenza arborea) che garantiscono il collegamento tra aree naturali altrimenti divise da ostacoli antropici (infrastrutture viarie, elettrodotti ecc.). La suddetta rete ecologica scaturisce dall'integrazione delle aree naturali protette, aree boscate, corridoi fluviali.*

Su tali linee guida, l'obiettivo a cui il P.U.C.G. tende, nel pieno rispetto degli indirizzi degli strumenti sovraordinati, oltre alla tutela della rete ecologica, è soprattutto la valorizzazione del patrimonio ambientale comunale tramite la riconnessione, ove possibile, delle emergenze naturalistiche presenti nel territorio.

Le previsioni di riconnessione indicate nell'elaborato della rete ecologica sono prescrittive nella funzione, ma non nella localizzazione specifica. Nel senso che gli elementi di riconnessione potranno essere garantiti tramite l'allestimento di corpi territoriali di adeguata dimensione che però potranno essere anche interni a zone del territorio aventi destinazione anche non agricola o naturalistica (es. una zona di parco urbano a carico degli standard di quartiere, o una fascia verde di una zona D).

Inoltre si delinea, vista l'importanza dimensionale territoriale, l'opportunità di una specifica azione di tutela dello spazio agricolo, sia attraverso la formazione di appositi parchi agricoli ex art. 52 della L.R. 38/99, che prevedano anche lo sviluppo di attività di multifunzionalità agricola di

fruizione ambientale e di valorizzazione delle tipicità di produzione, nonché di residenzialità turistica di fruizione ambientale a bassa densità.

4.1.2. Componenti della Rete Ecologica Locale

Il Piano Urbanistico Comunale Generale individua nel sistema ambientale, delle componenti primarie e delle componenti secondarie che hanno costituito il punto di partenza per la zonizzazione del territorio agricolo:

Componenti primarie

Aree Core

Ambiti di elevato interesse naturalistico, in linea generale già sottoposti a vincoli e normative specifiche, all'interno dei quali è stata osservata una presenza alta o molto alta di emergenze fieristiche e faunistiche in termini di valore biogeografico.

Aree di Connessione primaria – comprendono preferenzialmente vaste porzioni del sistema naturale, seminaturale, seminaturale-agricolo, il reticolo idrografico, le aree di rispetto dei fiumi, e dei sistemi forestali (Legge Galasso, Codice Urbani).

Componenti secondarie

Nastri verdi – Vaste porzioni di territorio agricolo spesso contiguo sia alla matrice naturalistica che a quella insediativa. Svolgono un ruolo di riconnessione fra le diverse componenti primarie. Risultano essenziali per garantire la funzionalità ecologica delle rete.

Elementi di discontinuità lineare – Ambiti poco estesi in parte interessati dal sistema insediativo, sono essenziali per garantire la funzionalità della rete ecologica in situazioni di elevata artificializzazione e come margine per usi del suolo non compatibili con la naturalità.

Al fine di predisporre una serie di indirizzi ed azioni volti all'ottenimento di quei risultati di tutela, salvaguardia, valorizzazione e riconnessione, il P.U.C.G., individua delle criticità e delle potenzialità, da tener conto nella predisposizione delle stesse azioni d'intervento:

Criticità e potenzialità della rete ecologica

Punti di conflitto

Punti o tratti nei quali singole infrastrutture o usi specifici del suolo configgono con le necessità di continuità delle diverse componenti della rete ecologica. Per tali punti o tratti vengono inserite specifiche previsioni programmatiche per la realizzazione di opere per il superamento dei conflitti (gallerie artificiali, soprapassi, opere di inserimento naturalistico, sponde verdi, dossi e prome) da realizzare d'iniziativa pubblica e/o in regime di partenariato pubblico-privato all'interno degli strumenti gestionali di piano.

Areali di frattura

Zone nelle quali determinati usi del suolo o infrastrutture confliggono con l'equilibrio naturalistico-ambientale, determinando pressioni superiori alla autoriproducibilità dei sistemi ambientali (es. zone di cava, intorni del cementificio, margini della rete ecologica a contatto con gli insediamenti produttivi).

Per tali casi, nei quali ci si trova dinanzi ad una sostanziale non ripristinabilità delle condizioni ecologico-ambientali previgenti, si procede con la logica della realizzazione di opere di compensazione.

Tali compensazioni, da inserire negli areali di frattura o in zone di rilevanza ambientale, consistono nella previsione di assetti ed opere (rimboschimenti, opere di contenimento ambientale, opere di difesa del suolo, interventi di rinaturazione, fitodepurazione, creazione di zone umide per favorire la diffusione delle specie, ecc.) da realizzare d'iniziativa pubblica e/o in regime di partenariato pubblico-privato all'interno degli strumenti gestionali di piano, sia in loco che in altre aree della RE opportunamente individuate.

Sistemi - filtro

Sistemi verdi lineari da organizzare con sistemazioni del suolo, regimi agricoli orientati e piantumazioni, con funzioni di: filtro tra ambiti destinati ad usi del suolo e destinazioni funzionali fra loro non compatibili; abbattimento di fattori inquinanti (fumi, polveri, pressione sonora, disturbo visivo, ecc.), da realizzare d'iniziativa pubblica e/o in regime di partenariato pubblico-privato all'interno degli strumenti gestionali di piano.

4.1.3. Strategie per la tutela e la valorizzazione del sistema ambientale

Dal punto di vista della ricognizione di specifici obiettivi pubblici da assegnare alla pianificazione operativa successiva, la Rete ecologica a livello della pianificazione comunale provvede infine a riconoscere e segnalare i seguenti elementi-obiettivo:

- *Una possibile rete della mobilità sostenibile, composta da una rete per la percorribilità ciclabile del territorio comunale, da una rete per la transitabilità pedonale (percorsi di fruizione paesistico – ambientale) e da alcuni tracciati per l'equitazione (ippovie), avente funzione di collegamento fra le diverse emergenze ambientali del territorio (fiume Marta, monte Marta, aree boscate). Essi svolgeranno non solo una utile funzione di supporto alla fruizione dei relevantissimi corpi territoriali ambientalmente rilevanti, ma anche una significativa funzione di riqualificazione e rigenerazione dello spazio propriamente urbano interno agli insediamenti, che oggi presenta specie in alcuni specifici contesti significativi problemi di scarsa o nulla qualità e vive preoccupanti fenomeni di degrado. Il P.T.P.G. sollecita i Comuni ad individuare una rete di itinerari ciclopedonali di livello comunale e sovracomunale che svolga funzioni legate al tempo libero e di valida alternativa per l'accesso ai servizi pubblici (centri scolastici e centri di lavoro). La rete deve consentire inoltre di collegare i principali sistemi ambientali e le aree protette proposte dal piano con i parchi e le aree a verde urbano e con i centri storici svolgendo così anche una fruizione lenta del paesaggio e di sostenere l'azione di riqualificazione dell'ambiente urbano.*
- *Un sistema di territori extraurbani da riconsegnare a forme evolute di gestione, tramite la formazione di opportuni parchi agricoli (art. 52 della L.R. 38/1999), anche in coordinamento con gli indirizzi del Piano di Sviluppo Rurale per il periodo 2007-2013 e i relativi Distretti rurali.*
- *Un insieme di elementi e punti del territorio che costituiscono fattore*

determinante alla costituzione della sua identità paesaggistica e storico-culturale; sia punti ed elementi di intrinseco valore proprio, sia percorsi e punti di vista che consentono una particolare specifica fruizione delle qualità paesaggistico-ambientali presenti.

→ *Interventi preposti alla eliminazione del rischio idrogeologico.*

Quanto alle relazioni fra previsioni insediative e funzionali per gli ambiti di sensibilità ambientale, l'approccio proposto tende ad assegnare alla dimensione operativa - gestionale il compito della realizzazione degli obiettivi pubblici individuati. In tal senso si suggerisce di individuare della unità di gestione ambientale tramite l'identificazione di parchi agricoli: previsti come strumento nella struttura del P.U.C.G., ma da definirsi poi, a seguito di opportuno studio agronomico, che consenta di elevare in modo significativo in tali ambiti la dimensione minima aziendale, al fine di ridurre gli effetti di dispersione insediativi.

Un sistema di gestione per i parchi agricoli che preveda la attuazione tramite la costituzione di consorzi finalizzata alla concentrazione delle previsioni edificatorie agricole ottenibili tramite la redazione dei PUA, e di configurare attraverso gestioni consortili strutture di dimensione opportuna alle quali poter affidare compiti di presidio territoriale e di produzione di beni e servizi di pubblica fruizione, obiettivo da raggiungere anche tramite il ricorso a premialità edificatorie proporzionali ai beni e servizi pubblici che il consorzio stesso è in grado di offrire alla amministrazione.

4.2 Il sistema ambientale storico - paesistico

In stretta analogia con quanto previsto per il sistema ambientale, si riconosce al paesaggio - inteso quale porzione di territorio, naturale e/o antropizzato, che presenta una certa unitarietà legata ad attributi sensibili diversi, principalmente visivi, non solo il risultato di una combinazione di elementi naturalistici, ma anche un prodotto dell'immaginario umano e quindi è riconducibile ad un prodotto culturale - ed ai beni territoriali di interesse storico paesistico, un ruolo insostituibile, come fattori di caratterizzazione e fondamenti della memoria collettiva in quanto documenti

del passato culturale e promotori della consapevolezza delle nostre origini territoriali e culturali.

Gli interventi di trasformazione territoriale devono garantire la sostanziale integrità nello stato e nel luogo di paesaggi di pregio, di beni storici ed archeologici, diffusi e puntuali, come monumenti e siti storici, luoghi archeologici, sono testimonianze importanti ed irrinunciabili del nostro patrimonio collettivo.

Le azioni di trasformazione del territorio che il P.U.C.G. ammette devono dunque coniugare il mantenimento, la riqualificazione e la valorizzazione.

Dal punto di vista della ricognizione di ulteriori specifici obiettivi pubblici da assegnare alla pianificazione operativa successiva, oltre a quelli individuati per la rete ecologica del sistema ambientale, il sistema storico – paesistico a livello della pianificazione comunale provvede infine a riconoscere e segnalare il seguenti elementi-obiettivo:

→ *Individuazione sul territorio di una struttura lineare e dei punti di diffusione principali. La struttura lineare, è costituita da assi viari di penetrazione che andranno ad interessare le aree più pregiate ed importanti, dal punto di vista naturalistico, paesistico e storico archeologico. Per punti di diffusione si intendono quei poli urbani e quei centri di turismo consolidato da cui si dipartono gli assi viari di fruizione.*

4.3. Il sistema relazionale - infrastrutturale

Il Comune di Marta, risulta dotato di una rete stradale composta da da due assi di interconnessione sovra-comunale, la SP 12 Strada San Savino, poi Via Tuscania e la SP 7 Via Martana che poi si collega alla SP 8 Strada Verentana che assolve il compito di tangenziale del nucleo urbano facendo sì che il traffico intercomunale resti al di fuori dell'abitato cittadino.

Tale assetto viabilistico, che già assolve pienamente la funzione di ripartizione dei canali di traffico, intercomunali e comunali, risponde all'obiettivo strategico che anche il Piano Provinciale insegue: l'attuale sistema infrastrutturale deve divenire una "rete" in cui gli effetti diffusivi vengono amplificati, e dove ogni centro urbano (e relativo ambito) assume

un ruolo strategico nei confronti degli altri ambiti di centralità e dell'intero territorio provinciale, favorendo la comunicazione a livello provinciale, senza però creare fenomeni congestivi e di intralcio alla circolazione di livello locale.

Individuandosi inoltre, per lo sviluppo infrastrutturale un modello localizzato finalizzato al contenimento del consumo di suolo e alla concentrazione degli impatti funzionali e percettivi, e non avendo il sistema viabilistico martano alcuna criticità, il presente P.U.C.G. non prevede interventi diretti pur ritenendo necessaria la salvaguardia delle arterie esistenti, che già attualmente bilanciate per suddividere il traffico di attraversamento comunale, da quello locale, dovranno mantenere la loro funzione anche in seguito alle previsioni del presente P.U.C.G..

A tal fine, pur non prevedendo specifici interventi, in funzione dell'andamento operativo del Piano, dovranno essere previsti una serie di interventi mitigativi e tutelativi dell'attuale sistema viabilistico, risolutivi delle criticità riscontrate nel territorio comunale.

4.4. Il sistema insediativo

Lo sviluppo insediativo a cui tende il P.U.C.G. di Marta, deve identificarsi con il miglioramento della vita e il coinvolgimento nel processo di riconoscimento dell'uomo nel territorio, nella comunità e nelle risorse, per cui è d'importanza basilare risolvere i problemi legati allo spopolamento, alla perdita dell'identità e alla diminuzione del presidio territoriale.

Se generalmente la filosofia sottesa alla proposta di un piano si struttura intorno alla scelta di procedere all'individuazione delle caratteristiche del paesaggio insite nei luoghi, da cui poi poter ricavare quali siano gli ambiti di paesaggio più compatibili con lo sviluppo insediativo, nel caso del territorio martano, questo processo è stato già compiuto in sede di osservazione ai P.T.P., individuando quelle aree che per loro natura appartenessero a dei sistemi urbani già in parte interessati a dei fenomeni urbanizzativi, avendo perso quindi da tempo la propria vocazione "naturale".

Con l'accoglimento di queste osservazioni, si è costituita l'unica occasione per prevedere uno sviluppo insediativo che in qualche modo limiti lo spopolamento iniziato già da tempo a favore dei comuni contermini.

Allo stato dei fatti, territorialmente poco estese, rappresentano l'unica potenzialità di sviluppo di un territorio altrimenti totalmente vincolato.

Alla base di questa scelta, è sottintesa comunque la salvaguardia dei contenuti ecologici del territorio.

Gli ambiti compatibili per la trasformazione insediativa si strutturano essenzialmente in tre tipologie:

1. ambito della città storica ovvero zona A;
2. ambito della città consolidata ovvero zone B;
3. ambito di organizzazione degli insediamenti ovvero zone C di nuova espansione e zone F.

L'ambito della città storica, ovvero la zona A, è formato dal nucleo originario intorno a cui la città si è poi sedimentata, e su cui debbono essere previste direttive di tutela, conservazione e recupero tipologico, valorizzazione compatibile e interventi ai margini con attrezzature sostenibili per la fruizione culturale.

L'ambito della città consolidata, ovvero le zone B, rappresentano quella parte di territorio in cui lo sviluppo insediativo risulta già normato dalla pianificazione vigente, (PRG vigente e sue varianti). Trattasi di tutto l'insieme di zone omogenee destinate al completamento e/o all'espansione, ed in cui come si può per altro evincere dai dati forniti dall'Amministrazione stessa, ufficio urbanistica e pianificazione, il grado dell'urbanizzazione ha ormai esaurito gran parte delle potenzialità del vigente piano regolatore.

Rimane scopo precipuo del nuovo strumento di pianificazione attuare una razionalizzazione e migliore utilizzazione del patrimonio immobiliare esistente, tramite il ricorso ad operazioni di *riqualificazione urbana*.

Risulta coerente con le scelte strategiche delineate strutturare almeno per una quota parte dei piani che verranno messi a regime, un mix funzionale capace di garantire una dotazione di servizi per abitante in linea con gli standards provinciali.

Per l'ambito della città storica e della città consolidata, sulla base della precedente premessa, il P.U.C.G. tende ai seguenti obiettivi:

- inserimento degli interventi in ambiti di riqualificazione più ampia, prevedendo anche forme miste di partnership pubblico – privata finalizzate sempre al perseguimento di un interesse pubblico che si concretizza nell’acquisizione a patrimonio comunale di aree od edifici di proprietà privata, potendo entrare di contro nella realizzazione e gestione di altre opere;
- riqualificazione dei fronti viari e delle piccole aree pedonali mediante il potenziamento del settore del piccolo commercio dei centri storici;
- valorizzazione delle relazioni fra le diverse parti componenti il sistema edilizio;
- interventi sugli edifici da conservare effettuati secondo i principi di rispetto dei caratteri tipo – morfologici dell’edificio e di salvaguardia dell’identità architettonica dell’organismo.
- interventi riqualificativi sugli spazi aperti quali giardini, piazze, corti e strade, nel rispetto dei caratteri autentici dei luoghi;
- miglioramento qualitativo del sistema insediativo;
- riutilizzazione del patrimonio edilizio esistente attraverso il recupero dell’edilizia degradata e dismessa.

L'ambito di organizzazione degli insediamenti, ovvero le zone C di nuova espansione e zone F, è in sostanza costituito da quella parte di territorio contigua all’ambito della città consolidata, già dotata anzitutto, seppur parzialmente, di una rete infrastrutturale. Tale ambito rappresenta anche il luogo ideale entro cui collocare servizi di livello comunale e sovra-comunale con lo scopo di riqualificare contestualmente il tessuto insediativo già consolidatosi nella sua più immediata vicinanza. Nel presente P.U.C.G., tale ambito, oltre ad avere la caratteristica di essere adiacente ai tessuti urbani esistenti, risulta anche individuato e in un certo senso circoscritto dalla rete infrastrutturale proposta, rete infrastrutturale che in certo senso condiziona la “forma del Piano”.

Per tutte queste zone il presente piano suggerisce una strategia di riqualificazione urbana basata sull’applicazione a regime delle possibilità concorrenziali e partenariali offerte dai piani operativi.

I Piani Urbanistici Operativi Comunali (P.U.O.C.) infatti possono anche non coincidere con i perimetri di tradizionali strumenti attuativi, e consentire invece di trattare intere parti urbane. Essi recepiscono alcune indicazioni generali dalle elaborazioni a carattere strutturale, ed individuano gli obiettivi pubblici da perseguire e gli elementi di bilancio delle aree e delle funzioni pubbliche necessarie, nonché le modalità flessibili di gestione operativa e i diversi strumenti da mettere in campo: progetti urbani, programmi integrati, pianificazioni attuative, singole concessioni edilizie.

4.5. Il sistema produttivo

L'assetto del sistema produttivo del Comune di Marta così come previsto dal presente P.U.C.G. nasce come diretta filiazione delle indicazioni espresse dal P.T.P.G..

Poiché il settore produttivo provinciale si caratterizza per la eccessiva frammentazione, tranne pochi casi, che influisce negativamente specialmente sui costi di gestione e sulla dotazione ed efficienza delle infrastrutture e dei servizi, il Piano Provinciale prevede essenzialmente 4 azioni volte al ristabilimento di un assetto funzionale e gerarchizzato:

1) *La riorganizzazione e l'aggregazione di aree produttive in 4 Parchi d'attività economiche (Civitavecchia – Tarquinia – Montalto, Viterbo – Vetralla, Civitacastellana – Gallese – Fabbrica di Roma – Nepi – Castel S. Elia, Acquapendente – S.Lorenzo N. – Grotte di Castro – Proceno – Latera – Gradoli – Onano – Bolsena – Valentano – Montefiascone) che però non interessano nello specifico il Comune di Marta.*

2) *Il decentramento sul territorio di attività produttive prevalentemente a carattere artigianale e di interesse locale, favorendo la organizzazione di consorzi tra comuni, preferibilmente per ambiti e nelle aree PIP maggiormente infrastrutturate e ben collegate, discorso che direttamente interessa il Comune di Marta, nel quale devono essere quindi individuati, riorganizzati e aggregati i comprensori produttivi.*

Il P.U.C.G. individua a tal riguardo un'area ad Est del nucleo urbano, già interessata da osservazione accolta al P.T.P. che assolverà le funzioni di aggregazione e riequilibrio del sistema industriale ed artigianale locale.

3) *Valorizzazione dei centri di produzione agricola locale e delle aree di particolare interesse e tipicità incentivando il sistema agricolo correlandolo alle attività turistiche e quelle per la lavorazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti, accompagnate da interventi pilota per l'agricoltura biologica e lo sviluppo di attività agrituristiche.*

Il P.U.C.G. di Marta, Comune che fonda gran parte delle sue attività, su attività di tipo primario, tende alla salvaguardia del territorio agricolo, evitando che venga trasformato e compromesso nella destinazione. Inoltre lo sviluppo dell'attività agricola è consentito anche attraverso la realizzazione di interventi edilizi diretti a migliorare il capitale fondiario e quindi le performance dell'azienda che rispondano a requisiti architettonici tipici dell'edilizia rurale. Il settore agricolo è soggetto a specifiche regole di gestione finalizzate alla conservazione, riproduzione, sviluppo e valorizzazione delle risorse fisiche, degli assetti culturali e dei valori morfologici.

4) *Valorizzazione turistica del territorio storico – ambientale della Provincia in maniera concentrata e diffusa. Tale indicazione si tramuta nel P.U.C.G. nella creazione di un'offerta per il turismo, nel de quo caso "verde", "agrituristico ed enogastronomico", "storico" e s "lacuale".*

Il P.U.C.G. per lo sviluppo all'attività lacuale individua un'area turistica lungo il lago. Il turismo rappresenta un'attività fondamentale per la crescita economica del Comune; è quindi una delle attività trainanti dello sviluppo anche per la pluralità degli effetti indotti.

5. Il dimensionamento del Piano

Ai fini di una corretta previsione dei nuovi insediamenti residenziali previsti dal P.U.C.G. di Marta, si analizzano sia i *trend* riguardanti la popolazione, per prevedere il suo sviluppo e la sua conformazione nell'arco temporale del decennio 2012 - 2022, che si assume quale data di riferimento per le previsioni del presente strumento di pianificazione comunale, sia lo stato del patrimonio edilizio esistente, affinché sia conformato alle effettive esigenze della popolazione.

5.1 Il dimensionamento residenziale

5.1.1. Analisi socio – economica della popolazione

Il Comune di Marta, secondo il Censimento del 2001 presentava una popolazione residente pari a 3.426 abitanti.

Fra la popolazione residente con oltre 15 anni d'età, gli occupati risultavano essere 1.093, dei quali 134 nel settore primario (agricoltura e pesca), 176 nel settore secondario (industria), 783 nel settore terziario (537 servizi, 246 commercio).

Gli abitanti in cerca di occupazione risultavano essere 140.

La restante parte della popolazione risultava essere composta da studenti e casalinghe per 683 unità, da pensionati per 786 unità, mentre risultavano in altra condizione 300 abitanti.

I nuclei familiari risultavano essere 1.436 dei quali 424 composti da 1 persona, 395 composti da 2 persone, 315 composti da 3 persone, 248 composti da 4 persone e 54 composti da 5 o più persone, con una composizione media di 2,38 persone a nucleo familiare.

La popolazione che risultava essere residente all'interno del nucleo urbano era pari a 3.146 persone (1.349 famiglie), mentre 240 abitanti risultavano essere residenti in case sparse.

La popolazione straniera residente risultava essere pari a 65 individui di cui 39 europei.

5.1.2. Analisi del patrimonio edilizio esistente

L'analisi del patrimonio edilizio esistente ha condotto alla rilevazione nel territorio comunale di Marta di 2.108 abitazioni, di cui 1.938 nel nucleo

urbano e 170 in case sparse per un totale di 1.251 edifici di cui 1.019 nel nucleo urbano e 145 edifici sparsi.

La produzione edilizia nel corso dell'ultimo secolo ha avuto un andamento del tipo gaussiano – binomiale, toccando l'apice a cavallo tra gli anni '60 e '70 per poi andarsi contraendo fino ad oggi: infatti antecedentemente al 1919 erano stati costruiti 130 edifici per un totale di 271 abitazioni e 892 stanze, nel periodo che va dal 1919 al 1945 gli edifici realizzati sono 106 per un totale di 210 abitazioni e 816 stanze; è dal 1945 al 1981 che sostanzialmente, in linea con la grande espansione che è avvenuta nel nostro paese che risulta essere costruito un elevato numero di edifici: ben 313 edifici per un totale di 507 abitazioni e 1.979 stanze dal 1945 al 1961; 268 edifici per un totale di 437 abitazioni e 1.835 stanze dal 1961 al 1971; 174 edifici per un totale di 368 abitazioni e 1.574 stanze dal 1971 al 1981. Nell'ultimo ventennio registrato dal censimento si assiste ad una progressiva contrazione della nuova offerta insediativa residenziale: dal 1981 al 1991 vengono infatti realizzati 108 edifici per un totale di 198 abitazioni e 913 stanze e dal 1991 al 2001 vengono realizzati solamente 65 nuovi edifici per un totale di 117 abitazioni e 554 stanze.

Risultano quindi essere presenti a Marta 1.164 edifici per un totale di 2.108 abitazioni e 8.563 stanze.

Tale dato risulta coerente con le verifiche effettuate in sede di analisi del patrimonio esistente. Al momento di redazione definitiva del presente documento (2013) risultano edificati nel Comune di Marta 9.510 vani¹: le circa 900 stanze in più rispetto al dato del Censimento del 2001 sono ascrivibili alla produzione edilizia proprio del periodo 2001-2013.

Tornando ai dati del Censimento Istat del 2001, gli edifici utilizzati risultano essere 1.195, mentre quelli non utilizzati risultano essere 56.

¹ Tale dato è stato rilevato dall'analisi del patrimonio edilizio del Comune di Marta così condotta (cfr. tavv. A7):

- per le zone A e per le case sparse è stato considerato il dato del censimento del 2001;
- per le zone B la volumetria è stata rilevata considerando la superficie territoriale effettivamente edificata ed i relativi indici di fabbricabilità. Poichè gli immobili ricadenti nelle zone B presentano mix funzionali residenziali - terziari (i piani terra sono generalmente non adibiti alla residenza) è stata considerata, ai fini residenziali il 70% ed ai fini non residenziali il 30%, della volumetria complessivamente edificata. I vani sono stati calcolati dividendo la volumetria residenziale per il parametro di 80 mc/abitante.
- per le zone B a pianificazione pregressa e C a pianificazione pregressa sono stati considerate le previsioni e lo stato di attuazione dei piani attuativi vigenti.

Le abitazioni occupate risultano essere 1.431, di varie dimensioni e precisamente, 4 edifici con 1 stanza, 84 edifici con 2 stanze, 292 edifici con 3 stanze, 531 edifici con 4 stanze, 343 edifici con 5 stanze e 177 edifici con 6 e più stanze.

Nello specifico su 8.563 stanze, ne risultano occupate 6.131 di cui 43 da non residenti; le stanze non occupate risultano essere 2.432 dalle quali è possibile evincere la forte vocazione turistica del luogo.

Il dato importante riguarda le superfici occupate pari a 130.037 mq per un totale di circa 38 mq ad abitante, ben superiore allo standard ministeriale minimo di 25 mq ad abitante. L'abitante martano mediamente dispone dunque di 1,78 stanze.

Tale analisi conduce ad una riflessione. Il Comune di Marta si caratterizza per un alto standard residenziale che si traduce in abitazioni di taglio grande e per una forte possibilità di ospitalità offerta dal settore turistico. Da qui ne discende che qualunque considerazione sul dimensionamento del nuovo strumento comunale, non può non tenere conto dello standard medio raggiunto in tale comunità.

5.1.3. Andamento demografico (dati censuari comunali e primi dati Censimento 2011)

I dati censuari comunali riferiti all'ultimo decennio mostrano un incremento in valore assoluto pari a 76 abitanti. Nello stesso periodo il numero delle famiglie residenti si incrementa invece di 127 unità dovuta sostanzialmente alla contrazione dei nuclei familiari, che nel decennio considerato la composizione media della famiglia dai 2,39 componenti del 1999 ai 2,25 componenti del 2008.

I primi dati generali disponibili² del Censimento 2011 registrano una popolazione a Marta di 3.536, confermando di fatto i dati censuari comunali. Analizzati nei singoli periodi l'incremento della popolazione è costante nel tempo, con una sola contrazione del 2002 di 10 unità. L'incremento massimo assoluto si registra nel 2003 ed è pari a 45 unità (corrispondenti ad valore dell' 1,5% della popolazione),

² Alla data di redazione del presente P.U.C.G. sono stati divulgati solo dati generali del Censimento 2011: per il Comune di Marta era disponibile il solo dato relativo alla popolazione generale.

Al fine di comparare gli incrementi della popolazione con gli incrementi più significativi del numero delle famiglie, ai fini della stima dell'incremento residenziale del decennio a venire è stato assunto il valore massimo di incremento della popolazione avvenuta nel decennio prima analizzato, e pari all'1,5% annuo.

Tale indice assunto quale riferimento per la crescita del Comune, trova validazione se analizzato in relazione ai dati inerenti l'andamento demografico nei Comuni ricadenti nel sub – ambito "Conca del Lago di Bolsena" – Sud, dei quali Marta fa parte.

Dall'analisi dei dati censuari riferibili al 1991 ed al 2001 risulta che fra i Comuni appartenenti a tale sub – ambito (Marta, Capodimonte, Montefiascone, Gradoli, Bolsena), il Comune di Marta ha registrato l'incremento massimo di popolazione in valori assoluti e percentuali superiori a tutti gli altri Comuni dell'ambito che addirittura registrano saldi negativi, con l'eccezione del Comune di Bolsena.

5.1.4. Stima del fabbisogno residenziale

Il fabbisogno residenziale del P.U.C.G. è stato stimato apportando alle previsioni previste nel Documento Preliminare di Indirizzo, quanto indicato nel parere n. 2357 del 14.01.2010 del Settore X – Servizio pianificazione territoriale ed urbanistica della Provincia di Viterbo.

Sul dato di incremento annuo considerato come indicatore di sviluppo della popolazione martana, e su indicazioni inerenti l'adeguamento del patrimonio edilizio così come normato dal comma 3 art. 4 L.R. 72/75, ed inoltre sulla stima del normale avvicendamento per vetustà dei fabbricati, secondo le indicazioni contenute nel sopra citato parere, è stato possibile stimare il fabbisogno di stanze o vani nel prossimo decennio, dato dalla sommatoria di:

a) Fabbisogno aggiuntivo del Comune per il decennio a venire, dovuto sia all'incremento tendenziale del numero delle famiglie rispetto all'incremento della popolazione:

$$3.536 (ab.) \times 1,5\% (incremento annuale) \times 10 (anni) = 530 ab.$$

(530 vani)

A questo dato vanno aggiunti:

b) Fabbisogno pregresso, **non presente**, in quanto non si riscontra né affollamento né fenomeni di co-abitazione.

c) Fabbisogno sostitutivo ai sensi del 3° comma art. 4 L.R. 72/75, dalle esigenze di risanamento igienico e di rinnovo del patrimonio edilizio esistente, dovuto allo stato di fatiscenza e di utilizzazione delle vecchie abitazioni (**costruite prima del 1961**) stimato nell'ordine del 9% di tale patrimonio:

(892 + 816 + 1.979) stanze x 9% = 331 stanze (331 vani)

d) Fabbisogno sostitutivo ai sensi del 3° comma art. 4 L.R. 72/75, dalle esigenze di risanamento igienico e di rinnovo del patrimonio edilizio esistente, dovuto allo stato di fatiscenza e di utilizzazione delle vecchie abitazioni (**costruite dopo il 1961**) stimato nell'ordine dell'4% di tale patrimonio:

**(1.835 + 1.574 + 913 + 554) stanze x 4% = 195 stanze
(195 vani)**

e) Per esigenze del settore turistico, in considerazione delle forti potenzialità turistiche del Comune, valutato nella misura prudenziale del 18% del fabbisogno decennale testé stimato:

(530 + 331 + 195) stanze x 18% = 190 stanze (191 vani)

Il totale del fabbisogno al 2019, è dato dalla somma dei precedenti punti:

(a + b + c + d + e) = 1.246 vani

Complessivamente il fabbisogno residenziale ammonta pertanto a 1.246 vani.

Secondo quanto analizzato nel paragrafo "Analisi del patrimonio edilizio esistente" lo standard residenziale a Marta risulta essere pari a 38 mq ad abitante a cui corrisponde una volumetria residenziale pari a 120 mc.

Tale parametro, può incrementato nel rispetto dell'art. 18 commi 1, 3, e 7 della L.R. 21/2009, dovendosi prevedere una quota parte di volumetria residenziale da destinare ad edilizia sociale e da cedere, conseguentemente, gratuitamente all'A.C..

Complessivamente pertanto, il parametro di riferimento è pari a 150 mc/abitante, di cui il 20% destinati ad edilizia sociale residenziale. I 120 mc rimanenti nella sfera del privato sono così destinati: 100 mc destinati ad edilizia residenziale privata, 20 mc destinati a servizi privati connessi alla residenza.

E' proprio il comma 7 dell'art. 18 della L.R. 21/2009 che consente un aumento di volumetria premiale pari alla capacità edificatoria delle aree fondiarie cedute per l'edilizia residenziale sociale, nel presente caso pari a mc 30.

Di seguito si riporta una tabella riepilogativa contenente il dimensionamento del P.U.C.G..

Dimensionamento del P.U.C.G.			
Fabbisogno residenziale (e servizi connessi alla residenza) del P.U.C.G.			
		Ragione incremento	Vani
A	Fabbisogno aggiuntivo del Comune per il decennio a venire (incremento popolazione)	Incremento popolazione pari all'1,5% annuo per 10 anni	530
B	Fabbisogno pregresso	Non presente	0
C	Rinnovo delle abitazioni costruite prima del 1961	8,50%	331
D	Rinnovo delle abitazioni costruite dopo il 1961	4,00%	195
E	Esigenze del settore turistico	18,00%	190
F	Totale	-	1.246
Potenzialità residua del vigente P.R.G.			
		Provenienza stime	Vani
G	Potenzialità edificatoria residua zone B intervento diretto	Da rilevamenti cartografici e diretti	56
H	Potenzialità edificatoria residua zone B a pianificazione pregressa	Da documentazione fornita dall'A.C.	51
I	Potenzialità edificatoria residua zone C a pianificazione pregressa	Da documentazione fornita dall'A.C.	249
L	Totale potenzialità residua	-	356
Saldo (previsioni) di P.U.C.G.			
			Vani
F	Fabbisogno di P.U.C.G.	-	1.246
L	Potenzialità edificatoria residua	-	356
T	Previsioni edificatorie residenziali (e servizi connessi) nelle zone di nuova espansione	F-L	890
V	Volumetria da insediare nelle zone di nuova espansione	T * 150 mc	133.433

5.2 Il dimensionamento produttivo

5.2.1 Stima del fabbisogno produttivo

Le aree e le volumetrie da destinare ad insediamenti di natura artigianale-produttiva sono state stimate considerando il reale fabbisogno della popolazione martana nonché in funzione della necessità di non ridurre il numero degli addetti necessari al mantenimento e allo sviluppo

dell'economia locale.

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

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

Successivamente l'A.C. ha elaborato i dati ottenuti negli incontri con gli artigiani/imprenditori locali ed ha definito un fabbisogno di nuove attrezzature artigianali-produttive definendo pertanto perimetri ed indici contenuti nelle N.T.A. del P.U.C.G. atto a soddisfare le esigenze rese manifeste dalla cittadinanza.

Per ciò che concerne i servizi privati, nel P.U.C.G. le aree con tale destinazione sono le stesse della Variante del 2008; a questi si aggiungono quelli previsti nelle zone C di nuova previsione pari al 20% della volumetria insediabile.

5.3 Verifica degli standard urbanistici

La verifica degli standard urbanistici è stata effettuata considerando:

- per le zone A, per le zone B e per le zone C a pianificazione progressiva sono state considerate tutte le aree pubbliche destinate a standard urbanistici collocate all'interno, o in adiacenza ai predetti tessuti;
- per le zone C di nuova previsione dovranno essere previsti standard urbanistici pari a 18 mq/abitante, superiori a quanto previsto all'artt. 3 e 4 del D.M. 1444/68, che prevede come minimo di legge 12 mq/abitante essendo Marta un Comune con popolazione inferiore a 10.000 abitanti;
- per le zone F è soddisfatto il quantitativo di aree da destinare ad attrezzature di pubblico interesse;

Per le zone D e per le zone F destinate a servizi privati, nonchè per i servizi privati all'interno delle zone C di nuova previsione dovranno essere reperiti standard urbanistici nel rispetto dell'art. 5 del D.M. 1444/68.

In ultimo, anche all'interno delle aree agricole dovranno essere reperiti standard urbanistici nel rispetto dell'art. 4 comma 4 del D.M. 1444/68.

Le N.T.A. del P.U.C.G. contengono le disposizioni normative finalizzate al reperimento degli standard nelle diverse zone omogenee.

La tabella che segue riporta il conteggio degli standard urbanistici e dimostra il soddisfacimento degli stessi.

Verifica standard urbanistici P.U.C.G. del Comune di Marta			
Standard residenziali			
	Standard minimo di legge		Standard di P.U.C.G.
	Rif. Normativo		Mq
Zone A, B e B a pianificazione pregressa	artt. 3 e 4 comm. 1, 2, 3 D.M. 1444/68	18 mq/ab.*	150.290
Zone C a pianificazione pregressa	artt. 3 e 4 comm. 3 D.M. 1444/68	12 mq/ab.**	11.112
Zone C di nuova previsione	artt. 3 e 4 comm. 3 D.M. 1444/68	18 mq/ab.***	29.919
Totale	-		191.321
Zone F (standard territoriali)	art. 4 comma 3 D.M. 1444/68	17,5 mq/ab.****	92.709
Verifica standard urbanistici			
	Mq	Abitanti	Mq/abitante
Standard residenziali (zone A, B, Bpp, Cpp, C)	191.321	4.066	47,05
Standard territoriali	92.709	4.066	22,80
Note			
* Ai sensi dell'art. 4 comma 2 del D.M. 1444/68, gli standard all'interno delle zone A e B sono stati computati in misura doppia rispetto all'effettiva dimensione. Gli standard sono stati computati considerando le zone F con destinazione pubblica di P.U.C.G. ricadenti all'interno o in adiacenza alle zone A e B di P.U.C.G..			
** Gli standard sono stati computati considerando le aree pubbliche interne ai perimetri delle zone C a pianificazione pregressa, da reperire al momento di pianificazione attuativa in misura non inferiore a 12 mq/ab..			
*** Ai sensi dell'art. 4 comma 3 del D.M. 1444/68 lo standard minimo all'interno delle zone C per Comuni con popolazione inferiore a 10.000 è pari a 12 mq/abitante. Lo stesso comma impone, qualora siano in diretto rapporto visuale con particolari connotati naturali del territorio (nel presente caso con il Lago di Bolsena), di aumentare tale standard a 15 mq/abitante. Il presente P.U.C.G. prevede una dotazione di standard pro-capite superiore ai minimi di legge e pari a 18 mq/abitante. Gli standard all'interno delle zone C, che saranno individuati in sede di pianificazione attuativa, sono stati computati considerando la volumetria totale prevista all'interno delle stesse zone diviso il vano di riferimento virtuale pari ad 80 mc ai sensi dell'art. 23 della L.R. 21/2009 e s.m.i., moltiplicato per lo standard di P.U.C.G. pari a 18 mq/abitante.			
**** Gli standard territoriali sono stati computati considerando le zone F con destinazione pubblica di P.U.C.G. situati in ambiti urbani strategici per l'intera popolazione.			

Si attesta che il presente elaborato - Relazione generale illustrativa - del P.U.C.G. del Comune di Marta (VT) è composto da 48 pagine compresa la presente.

Arch. Maurizio Battisti