

880 18 OTT. 2005

Dee

Oggetto: Comune di Civita Castellana (Vt).

Piano Particolareggiato in variante al Piano Regolatore Generale, relativo al Comprensorio di Espansione "D"

D.C.C. n. 10 del 07/05/2003

Approvazione.

La Giunta Regionale

Su proposta dell'Assessore all'Urbanistica

Vista la legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150 e successive modificazioni e integrazioni;

Visto il D.P.R. 15 gennaio 1972, n. 8;

Vista la legge regionale 12 giugno 1975, n. 72 recante "Norme per l'esercizio delle funzioni di competenza della Regione Lazio in materia di urbanistica e assetto del territorio"

Vista la legge regionale 2 luglio 1987, n. 36;

Visto il Regolamento di organizzazione degli uffici e dei servizi della Giunta regionale 6 settembre 2002, n. 1 e s.m.i.;

PREMESSO:

CHE il Comune di Civita Castellana (Vt) è dotato di un Piano Regolatore Generale, approvato con D.G.R. n. 1469 del 06/05/1976;

VISTA la deliberazione consiliare n. 10 del 07/05/2003 con la quale il Comune di Civita Castellana (Vt) ha adottato il Piano Particolareggiato in variante al Piano Regolatore Generale, relativo al Comprensorio di Espansione "D";

PRESO ATTO CHE a seguito della pubblicazione degli atti, avvenuta nelle forme di legge, sono state presentate n. 4 osservazioni di cui 2 fuori termine, controdedotte con delibera di consiglio comunale n. 5 del 02/04/2004;

RILEVATO che gli atti relativi alla variante in questione, presentati al Dipartimento Regionale Territorio, sono stati sottoposti all'esame dell'Area 2B.4 - della Direzione Regionale Territorio e Urbanistica, per l'emanazione del parere di competenza ai sensi dell'art. 4 della legge regionale 2 luglio 1987, n. 36;

VISTA la relazione tecnica del 24 gennaio 2005, allegata alla presente delibera quale parte integrante (**Allegato A**), con la quale la predetta Area ha espresso, in merito alla variante al P.P. di che trattasi, parere favorevole con le modifiche conseguenti al non accoglimento della osservazione - opposizione come nel parere stesso deciso;

VISTA la nota n. 91380 del 08/06/2004 con la quale il Dipartimento Territorio - Direzione Regionale Territorio e Urbanistica ha trasmesso al Comune di Civita Castellana (Vt) il predetto parere dell'Area 2B.4;

VISTA la delibera consiliare n. 11 del 09/06/2005, con la quale il Comune di Civita Castellana (Vt) ha recepito il parere espresso dal Dipartimento Territorio - Direzione Regione Territorio e Urbanistica - Area 4 Urbanistica e Beni Ambientali Nord sul Piano Particolareggiato del Comprensorio "D" in Variante al P.R.G. ed ha inoltre preso atto che a seguito della pubblicazione





880 18 OTT. 2005 *dy*

del parere regionale, avvenuta nelle forme di legge, non è pervenuta alcuna osservazione in merito;

VISTA la nota n. 150738 del 07/10/2003 con la quale il Dipartimento Territorio - Direzione Regionale Ambiente e Protezione Civile - Area 2A/08 ha espresso parere favorevole alla proposta urbanistica in argomento, con l'obbligo di attenersi alle seguenti prescrizioni, da inserire nella relativa delibera comunale d'adozione e/o d'approvazione e nelle norme tecniche attuative:

1. Siano rispettate in modo assoluto tutte le indicazioni e le prescrizioni riportate negli studi geologico e vegetazionale allegati all'istanza soprattutto quelle relative al mantenimento della funzionalità idraulica del fosso. A questo proposito, a causa dell'aumento delle superfici impermeabili della zona e del possibile uso dell'incisione come collettore, dovrà essere studiata la compatibilità dell'opera di intubamento con le previsioni d'immissione;
2. I parametri geotecnici ipotizzati nel corso dell'indagine preliminare dovranno essere confermati ed integrati tramite dettagliate indagini geognostiche e/o prospezioni integrative da esperirsi preventivamente alla stesura dei progetti esecutivi. Le indagini geognostiche dovranno essere finalizzate alla verifica delle caratteristiche lito-stratigrafiche e dei parametri geomeccanici dei terreni in modo da poter individuare la profondità alla quale fondare e il tipo di fondazione più idoneo. I risultati delle indagini e delle prove geotecniche potranno essere utilizzati, inoltre, per il dimensionamento delle opere di sostegno, provvisorie e definitive;
3. Il piano di posa delle fondazioni delle singole opere d'arte, onde evitare fenomeni di cedimenti differenziali, dovrà essere scelto ad una quota tale che, necessariamente e in ogni punto della fondazione, il trasferimento dei carichi avvenga su di un terreno omogeneo da un punto di vista geomeccanico. In ogni caso è vietata l'utilizzazione del terreno di riporto o di terreni piroclastici con scadenti caratteristiche geomeccaniche come piano di posa delle fondazioni.
4. Siano adottate opere di sostegno provvisori, all'atto dello scavo, per profondità superiori ai metri 1,5 del p.c. e a fronte degli scavi, siano realizzate adeguate opere di contenimento;
5. Il materiale di risulta proveniente da scavi e sbancamenti sia impiegato o ceduto a terzi nel rispetto delle leggi vigenti o, in caso contrario, sia smaltito in apposite discariche autorizzate;
6. Siano realizzate tutte le opere di smaltimento delle acque piovane per evitare l'innescare di fenomeni di erosione e di allagamento o impaludimento. Sempre a questo scopo, siano mantenuti costantemente in buona efficienza idraulica i canali e le linee di drenaggio ubicati nelle vicinanze;
7. La progettazione e la realizzazione delle opere dovranno essere eseguite nel più assoluto rispetto delle norme tecniche vigenti in materia di costruzioni.

VISTA la nota n. 102417/D3/06 del 05/11/2003 con la quale l'Assessorato Agricoltura - Dipartimento Sviluppo Agricolo e Mondo Rurale - Area F - Servizio 1, ha espresso parere favorevole alla proposta urbanistica in argomento, in quanto non interferisce con diritti civili;

VISTA la nota n. 274 del 11/02/2004 con la quale l'Azienda Sanitaria Locale Viterbo - Sezione Igiene Pubblica Sez. 5 ha espresso parere igienico sanitario favorevole sul progetto di cui in premessa con le seguenti prescrizioni:

1. Dovranno essere rispettati tutti gli standard di cui al Decreto Interministeriale n. 1444 del 02/04/1968, in particolare gli articoli 3, 4, 5, 8 e 9
2. Relativamente all'area per l'insediamento di unità residenziali direzionali e commerciali, la distanza minima tra gli edifici dovrà essere pari all'altezza del fabbricato più alto
3. Nelle costruzioni, ricostruzioni o ampliamenti fronteggianti le strade dovranno essere osservate le distanze dal confine stradale stabilite dal Nuovo Codice della Strada
4. Dovranno essere realizzate tutte le opere d'urbanizzazione primaria e secondaria



880 18 OTT. 2005

leg

5. Dovranno essere rispettate le aree di salvaguardia delle acque destinate al consumo umano (D.L.vo 152/99 e succ. modifiche ed integrazioni, D.G.R. n. 5817 del 14/12/99)
6. Lo smaltimento delle acque reflue dovrà avvenire nel rispetto del D.L.vo 152/99 e successive modifiche ed integrazioni
7. Sia rispettato quanto disposto dall'art. 216 del T.U.L.L.S.S. R.D. 1265/34, relativo alle lavorazioni insalubri.

VISTA la nota n. 91380 del 08/06/2004 con la quale il Dipartimento Territorio - Direzione Regionale Territorio e Urbanistica - Area 4, ha espresso *parere favorevole ai sensi del D.L.vo n. 42/2004 al Piano Particolareggiato in Variante adottato con D.C.C. n. 10 del 07/05/2003;*

RITENUTO di condividere e fare propria la predetta relazione tecnica dell'Area 2B.4 della Direzione Regionale Territorio e Urbanistica datata 24/01/2005, che costituisce parte integrante della presente deliberazione quale **Allegato A;**

DELIBERA

1. Di approvare, ai sensi della L.R. 36/87 art. 4, il Piano Particolareggiato in Variante al PRG relativo al Comprensorio di Espansione "D", adottato dal Comune di Civita Castellana (Vt) con delibera di Consiglio Comunale n. 10 del 07/05/2003, secondo le motivazioni e con le modifiche contenute nella relazione dell'Area 2B.4 della Direzione Regionale Territorio e Urbanistica del 24/01/2005, che costituisce parte integrante della presente deliberazione quale **Allegato A**, ed in conformità alle prescrizioni di cui ai pareri in premessa riportati;
2. Le osservazioni sono decise in conformità a quanto riportato nell'Allegato A.
3. Il progetto è vistato dal Direttore Regionale Urbanistica e Territorio nell'**Allegato A** e nei seguenti elaborati adottati con delibera consiliare n. 10 del 07/05/2003:

- Tav. 1/A PLANIMETRIE GENERALI
- Tav. 1/P ZONIZZAZIONE
- Tav. 2/P PLANIMETRIA CON SAGOME DI MASSIMO INGOMBRO
SITUAZIONE DI VARIANTE
- Tav. 3/P PLANO VOLUMETRICO
- Tav. 4/P PROFILI STRADALI
SITUAZIONE DI VARIANTE
- Tav. 5/P TIPOLOGIE EDILIZIE
- Tav. 6/P PLANIMETRIE RETE ACQUE CHIARE E ACQUE NERE
- Tav. 7/P PLANIMETRIA RETE IDRICA
- Tav. 8/P PLANIMETRIA RETE ILLUMINAZIONE PUBBLICA
- Tav. 9/P PLANIMETRIA RETE ELETTRICA
- Tav. 10/P PLANIMETRIA RETE TELEFONICA
- Tav. 11/P SEZIONI TIPO E PARTICOLARI COSTRUTTIVI
- Tav. 12/P PREVENTIVO SOMMARIO DI SPESA
- Tav. 13/P NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
- Tav. 14/P RELAZIONE E PARTICELLARE

Il presente provvedimento sarà pubblicato sul Bollettino ufficiale della Regione Lazio.

IL PRESIDENTE: F.to Pietro MARRAZZO
IL SEGRETARIO: F.to Domenico Antonio CUZZUPI





Area 4 Urbanistica e beni ambientali nord
 (Province di Viterbo e Rieti)

Oggetto: Comune di Civitacastellana (VT)

Piano Particolareggiato in Variante al PRG, relativo al comprensorio di Espansione "D".
 D.C.C. n. 10 del 07/05/2003.
 L.R. 36/87 art. 4

VISTA la nota n. 10657 del 31/05/2004, assunta al nostro protocollo n. 91380 del 08/06/2004, con la quale il Comune di Civitacastellana (VT) ha qui trasmesso gli atti e gli elaborati tecnici relativi al Piano in oggetto indicato, successivamente integrata con nota n. 18315 del 27/09/2004 assunta al nostro protocollo n. 169431 del 04/10/2004.

VISTO il parere rilasciato ai sensi del D.Lgs. vo n. 42/2004 prot. 91380 del 08/11/2004.

PREMESSO

Il Comune di Civitacastellana, dotato di Piano Regolatore Generale approvato con DGR n. 1496 del 06/05/1976, ha adottato con D.C.C. n. 10 del 07/05/2003, il Piano Particolareggiato in Variante del Comprensorio "D". Avverso il suddetto strumento attuativo in variante sono state presentate n. 4 (quattro) osservazioni/ opposizioni, di cui n. 2 (due) fuori termine, nei confronti delle quali il C.C. ha formulato le proprie controdeduzioni con Deliberazione n. 5 del 2/4/2004.

La documentazione relativa al Piano di che trattasi risulta costituita dai seguenti atti ed elaborati tecnici:

- Del. C.C. n. 10 del 07/05/2004 di adozione del Piano in variante;
- Del. C.C. n. 05 del 02/04/2004 di esame delle osservazioni/ Determinazioni;
- Elaborati relativi alla D.C.C. n 10 del 07/05/2004;
- Elaborati relativi alla D.C.C. n. 05 del 02/04/2004;
- Copia Avviso di deposito della Variante all'Albo Pretorio;
- Certificazione a firma del Segretario Generale, relativa all'avvenuta pubblicazione dell'avviso di deposito e al deposito degli atti presso la Segreteria Comunale;
- Copia quotidiano Aste e Appalti Pubblici su cui è stato pubblicato l'avviso di deposito;
- Copia parere L.R. 1 del 3/1/1986 relativo agli Usi Civici rilasciato dalla Regione Lazio Assessorato Agricoltura, Dipartimento Sviluppo Agricolo e Mondo Rurale prot. n. 102417/D3/06 del 05/11/2003.
- Copia parere igienico sanitario rilasciato dalla ASL di Viterbo sez 5 Civitacastellana prot. 274 del 11/02/2004;
- Parere del parere ai sensi dell'art 89 del DPR 6/6/2001, n. 380 (ex art. 13 L. 64/74) e DGR2649/99 rilasciato dalla Regione Lazio Direzione Regionale Ambiente e Protezione Civile Area 2°/08 prot. n. 150738 del 07/10/2004.
- Sono state prodotte due osservazioni nei termini e due osservazioni fuori termini.



Elaborati grafici:

- Tav. 1/A - Planimetrie Generali
- Tav. 1/P - Zonizzazione
- Tav. 2/P - Planimetria con sagome di massimo ingombro situazione di Variante
- Tav. 3/P - Planovolumetrico
- Tav. 4/P - Planovolumetrico
- Tav. 5/P - Tipologie edilizie
- Tav. 6/P - Planimetrie Rete acque chiare e acque e nere
- Tav. 7/P - Planimetria rete idrica
- Tav. 8/P - Planimetria rete illuminazione pubblica
- Tav. 9/P - Planimetria rete elettrica
- Tav. 10/P - Planimetria Rete Telefonica
- Tav. 11/P - Sezioni Tipo e particolari costruttivi
- Tav. 12/P - Preventivo sommario di spesa
- Tav. 13/P - Norme Tecniche di attuazione
- Tav. 14/P - Relazione e Particellare

Sono state inoltre prodotte le tavole con le modifiche apportate alla variante e adottate con successiva D.C.C. n. 5 del 02/04/2004, a seguito dell'accoglimento delle osservazioni.

- Tav. 1/P - Zonizzazione
- Tav. 2/P - Planimetria con sagome di massimo ingombro situazione di Variante
- Tav. 3/P - Planovolumetrico
- Tav. 14/P - Relazione e Particellare

I dati generali relativi al Piano possono così riassumersi:

Superficie Comprensorio	87.120 mq.
Superficie Zona PEEP	14.662 mq.
Superficie Scuola	24.257 mq.
Superficie residua	48.201 mq.

a) COMPRENSORIO "D"

Sup. Fondiaria Esistente	6.789 mq.
Sup. Fondiaria Prevista	15.406 mq.
Verde	14.030 mq.
Attrezzature	1.980 mq.
Parcheggi	7.562 mq.
Strade	9.941 mq.

b) ZONA P.E.E.P.

Sup. Fondiaria	7.155 mq.
----------------	-----------

c) SCUOLE

	24.257 mq.
--	------------

TOTALE (a+b+c)	87.120 mq.
----------------	------------



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Dalla documentazione trasmessa si evince che il P.P. in argomento interessa un ambito territoriale, destinato a Zona di espansione D, posto a ridosso del centro abitato, confinante con la strada provinciale per Corchiano e via Francesco Petrarca.

Nel suddetto comprensorio, che presenta una estensione superficiale pari a 88.000 mq., con una volumetria edificabile pari a 198.000 mc., destinata parte ad interventi di tipo residenziale (40 %) e parte ad interventi di tipo direzionale (60 %), si può rilevare una situazione di compromissione edilizia derivata da:

- l'esistenza di un nucleo residenziale per una superficie di 8.791 mq. e una volumetria di 5.846;
- l'esistenza di complessi scolastici realizzati negli anni '70 - '80 non previsti dal PRG per una superficie di mq. 24.257 ed una volumetria di 54.523 mc;
- l'esistenza di una zona oggetto di interventi di edilizia residenziale pubblica contigua ad una area a servizi individuata per la realizzazione di un centro destinato alle persone disabili.

L'area risulta in parte vincolata ai sensi del Titolo II del Decreto Lgs. vo n. 42/2004 art. 142, punto c) e quindi disciplinata ai sensi dell'art. 7 della L.R. 24/98, in quanto interessata marginalmente dalla fascia di rispetto di un corso d'acqua avente natura giuridica di acqua pubblica (1° affluente del Rio Maggiore) e per tale ragione questa Direzione Regionale ha già espresso parere favorevole ai sensi del D.Lgs n. 42/2004m, in data 08/11/2004 prot. 91380.

Orbene in fase di attuazione della zona di espansione, già in parte edificata, sono emerse difficoltà operative derivanti dalla applicazione delle N.T.A. così come stabilite dal P.R.G. e tali da impedirne una corretta e completa realizzazione .

Al fine di superare tali incongruenze, il Consiglio Comunale, in ottemperanza delle prescrizioni contenute nella DGR n. 1052 del 17/07/2001, relativamente alla restituzione della Variante adottata dal Comune di Civitacastellana con Deliberazione Consiliare n. 53 del 08.05.98, ha adottato il nuovo P.P. esteso "all'intero comprensorio "D" così come individuato dal PRG ".

Al tal fine, la consistenza dell'edificato esistente concorre alla capacità edificatoria del comprensorio sottraendo dalla volumetria totale realizzabile la cubatura già realizzata per la quale viene riconosciuta e confermata l'attuale destinazione urbanistica.

Per le aree libere vengono mantenute le attuali destinazioni d'uso di seguito riportate:

- Uffici privati o pubblici;
- Sedi di società o rappresentanza;
- Studi professionali;
- Negozi o magazzini di vendita;
- Servizi privati di interesse cittadino quali edifici per attività culturali o ricreative, alberghi, scuole private.



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

La volumetria del P.P. risulta così distribuita:

Volumetria totale	198.000 mc.
Volumetria resid. (40%)	79.200 mc. – 34.358 mc. esist = 44.842 mc. di progetto
Volumetria direz. (60 %)	118.200 mc. – 54.523 mc. esist = 64.277 mc. di progetto

Gli standard sono stati reperiti all'interno del comprensorio in quantità conformi alle destinazioni residenziali e direzionali come meglio evidenziato nel progetto.

CONSIDERATO

Le modifiche apportate con l'adozione del P.P. in variante consentiranno il completamento del comprensorio "D" attraverso soluzioni edilizie finalizzate ad una migliore utilizzazione della volumetria massima ammissibile, l'adeguamento della viabilità, nonché di procedere agli opportuni assentamenti relativi alla ubicazione delle zone a diversa destinazione, delle aree a servizi e dei parcheggi, nel rispetto di quanto stabilito dal D.M. 1444/68.

Come già in premessa accennato, parte del Comprensorio "D" risulta parzialmente interessato dalla presenza di un corso d'acqua avente natura giuridica di acqua pubblica, così come riportato nella cartografia ricognitiva adottata con D.G.R. n. 211 del 22/022002, e tale da inibire, come riportato nel parere già espresso da questa Direzione, l'intervento edilizio previsto dal P.P..

In detto parco si riteneva che la zona in questione, risultante ancora libera ma sottoposta a vincolo di inedificabilità, non dovesse essere sede di traslazione di qualsivoglia volumetria ma destinata a verde pubblico come la zona contigua.

Lo stralcio di tale previsione, conseguente all'accoglimento, da parte dell'Amm. Com. le, di una osservazione/opposizione, operato perché in contrasto con la normativa di tutela paesaggistica con la connessa prescrizione, viene qui riconfermato, ritenendo di non esprimere concorde avviso, per l'appunto, con la decisione comunali in merito alla osservazione/opposizione presentata dai Signori: Romito Francesco Antonio e altri, acquisita agli atti del Comune in data 22.09.2003 prot. 22343.

Per quanto riguarda le altre tre osservazioni si esprime concorde avviso con le decisioni comunali.

Tutto ciò premesso e considerato, si ritiene di esprimere

PARERE

che il Piano Particolareggiato del Comprensorio di Espansione "D" del Comune di Civitacastellana(VT) adottato con Deliberazione Consiliare n. 10 del 07/05/2003 in variante al PRG vigente, sia ammissibile e meritevole di approvazione ai sensi dell'art. 4 della L.R- 36/87, con le modifiche conseguenti al non accoglimento della osservazione – opposizioni come sopra deciso.

Tali modifiche sono comunicate all'A.C. che dovrà adottare i provvedimenti di competenza previsti dall'art. 16 della L. 1150/42.

F.to Il Dirigente dell'Area
(Arch. Vittorio Censoni)

F.to Il Direttore Regionale
(Arch. Antonino Bianco)

F.to Il Direttore Dipartimentale
(Ing. Patrizio Cuccioletta)



IL FUNZIONARIO ISTRUTTORE
arch. Vultec Campanella