



GIUNTA REGIONALE DEL LAZIO

.....

ESTRATTO DAL PROCESSO VERBALE DELLA SEDUTA DEL 10/01/2006

=====

ADDI' 10/01/2006 NELLA SEDE DELLA REGIONE LAZIO, VIA CRISTOFORO COLOMBO 212 ROMA, SI E' RIUNITA LA GIUNTA REGIONALE COSI' COMPOSTA:

MARRAZZO	Pietro	Presidente	DE ANGELIS	Francesco	Assessore
		Vice			
POMPELLI	Massimo	Presidente	DI STEFANO	Marco	'
ASTORRE	Bruno	Assessore	MANDARELLI	Alessandra	'
BATTAGLIA	Augusto	"	NICHELANGELI	Mario	'
BONELLI	Angelo	"	NIERI	Luigi	'
BRACHETTI	Regino	"	SANUCCI	Raffaele	'
CIANI	Fabio	"	RODANO	Giulia	'
COSTA	Silvia	"	TIBALDI	Alessandra	'
			VALENTINI	Daniela	'

ASSISTE IL VICE SEGRETARIO: Laura FANASCA

***** OMISSIS

ASSENTI: Mandarelli - Valentini

DELIBERAZIONE N. 5

Oggetto:

Comune di Bolsena (VL). Piano Particolareggiato in variante al Piano Regolatore Generale, relativo al comprensorio K3 in Via della Chiesa. D.C.C. n. 57 del 23.09.2004. Approvazione.



5 10 GEN. 2006 JR

Oggetto: Comune di Bolsena (Vt).

Piano Particolareggiato in variante al Piano Regolatore Generale, relativo al Comprensorio K3 in Via della Chiusa.

D.C.C. n. 57 del 23.09.2004

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 Bolsena (Vt) è dotato di un Piano Regolatore Generale, approvato con D.G.R. n. 5795 del 23/09/1997;

VISTA la deliberazione consiliare n. 57 del 23/09/2004 con la quale il Comune di Bolsena (Vt) ha adottato il Piano Particolareggiato in variante al Piano Regolatore Generale, relativo al Comprensorio K3 in Via della Chiusa;

PRESO ATTO che a seguito della pubblicazione degli atti, avvenuta nelle forme di legge, non sono state presentate osservazioni come si evince dalla delibera di consiglio comunale n. 66 del 30/11/2004;

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 n. 219184 del 28 novembre 2005, allegata alla presente delibera quale parte integrante (**Allegato A**), con la quale la predetta Area, in merito alla variante al P.P. di che trattasi, ha espresso, per i motivi nella relazione stessa riportati, parere favorevole;

VISTA la nota n. 189062 del 04/11/2005 con la quale il Dipartimento Territorio - Direzione Regionale Ambiente e Cooperazione tra i Popoli - Area Difesa del Suolo ha espresso - ai sensi dell'art. 89 della legge n. 380/01 e della D.G.R. n. 2649/99 - parere favorevole alla proposta urbanistica in argomento, a condizione che si rispettino le seguenti prescrizioni, che dovranno essere parte integrante dell'atto di approvazione dello strumento urbanistico:

- 1) Nelle aree indicate con CAMPITURA di colore rosa, della "Carta della pericolosità" (Fig. 4 dello studio geologico del dott. Cricchi), che presentano condizioni di rischio idrogeologico - fascia A carte P.A.I., attualmente non sussiste la possibilità di abbassare a livelli accettabili la soglia di rischio ed **è pertanto vietata l'edificazione**;
- 2) Nella restante parte dell'area del piano particolareggiato, che risulta ad edificabilità condizionata, siano rispettate tutte le prescrizioni riportate nello studio geologico a firma



5 10 GEN. 2006 IR

del dott. Cricchi che non siano in contrasto con quanto indicato dalle prescrizioni che seguiranno:

- Siano eseguite, preliminarmente alla realizzazione degli interventi, indagini geognostiche e geotecniche di dettaglio che valutino puntualmente, sulla base delle scelte di progetto, i caratteri geomeccanici, geotecnici e idrogeologici dei terreni; le indagini geotecniche siano eseguite nei singoli spiccati per verificare la distribuzione delle facies litologiche, al fine di adottare tipologie fondazionali adeguate; inoltre le fondazioni dovranno attestarsi sui livelli più compatti, dopo aver superato i terreni con mediocri caratteristiche geotecniche;
 - I sondaggi dovranno inoltre verificare la quota del livello statico della falda la presenza o meno di acquiferi sovrapposti e se sono in pressione. Il Piano di calpestio degli eventuali interrati degli edifici si dovranno ubicare ad almeno 1.5 m dalla falda più prossima al piano campagna.
 - Preliminarmente alla fase di scavo delle fondazioni dovranno, se necessario, essere presi in considerazione sistemi per il sostentamento dei fronti di scavo attraverso la realizzazione di opportune opere di sostegno. Tali opere sono in funzione alle variabili condizioni litostratigrafiche locali. Il fronte di scavo inoltre dovrà avere un opportuno angolo di scarpa in funzione dell'angolo d'attrito del terreno.
 - siano realizzate adeguate opere per lo smaltimento delle acque meteoriche il cui drenaggio dovrà essere assicurato verso le linee di impluvio principali;
 - Nelle aree destinate a verde pubblico e in tutte le aree dove saranno realizzati i nuovi interventi urbanistici, sia sempre impiantato un'abbondante arredo a verde, utilizzando specie tipiche dell'orizzonte fitoclimatico;
 - Le superfici prive di interventi, dovranno essere inerbite e, in corrispondenza dell'alveo fluviale, conservata la vegetazione ripariale al fine di evitare il dilavamento dei terreni; Tali interventi garantiranno che nelle zone a verde si rallentino le acque meteoriche e permetteranno un più regolare e facile smaltimento della rete idraulica d'evacuazione delle acque chiare;
 - Siano adottate tutte le precauzioni necessarie ad evitare potenziali fenomeni di inquinamento delle falde in relazione agli scarichi fognari, e nel caso in cui le linee fognarie attraversino le zone di protezione dei pozzi ad uso idropotabile, dovranno essere realizzate con doppia tubatura, al fine di prevenire eventuali sversamenti accidentali;
- 3) Ogni intervento dovrà essere eseguito in conformità con le indicazioni delle circolari dell'Assessorato LL.PP. della Regione Lazio n°3317 del 29/10/80, n° 2950 del 11/09/82 e n° 769 del 23/11/82 e della recente normativa vigente in tema di costruzioni in zone sismiche.

VISTA la nota n. 7870 del 14.11.2005, con la quale il Comune di Bolsena (Vt) ha attestato che i terreni relativi al Piano di che trattasi, in base alla verifica demaniale, pubblicata e non osservata, non sono gravati da vincoli di uso civico e che dalla data di detta verifica (15/07/1996) non sono intervenute modificazioni allo stato dei luoghi ed alle destinazioni urbanistiche delle aree;

VISTA la nota n. 143 del 15/11/2005 con la quale l'Azienda Sanitaria Locale Viterbo - Sezione Igiene Pubblica - ha espresso, in merito al Piano in argomento, *parere igienico sanitario favorevole subordinato all'adozione delle seguenti prescrizioni:*
A condizione che nelle vicinanze del Comprensorio K3 di P.R.G. in Via della Chiusa non siano preesistenti attività insalubri di prima classe, atteso che il Piano Particolareggiato in variante al PRG concerne la edificazione di immobili ad utilizzo residenziale;

VISTA la nota n. 219184 del 04/04/2005 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. 57 del 23/09/2004 con le seguenti prescrizioni:*

- dovrà essere garantita omogeneità tipologica tra i fabbricati da realizzarsi nel comprensorio;

5 10 GEN. 2006



per la realizzazione di fabbricati si dovranno utilizzare materiali e tecniche tradizionali; gli intonaci esterni dovranno essere esclusivamente di tipo tradizionale e tinteggiati con colori scelti tra la gamma delle terre; gli infissi esterni dovranno essere realizzati in legno; per il manto di copertura dovranno essere utilizzati elementi in laterizio del tipo alla romana;

- venga realizzata la sistemazione del verde, mettendo a dimora nelle aree libere dai fabbricati alberature tipiche dei luoghi nella misura di una pianta ogni 100 mq. di superficie, con l'obbligo dell'attecchimento e mantenimento.

I progetti delle opere del P.P. così assentito, unitamente alle connesse opere di urbanizzazione primaria, sono assoggettati alla successiva autorizzazione ai sensi dell'art. 146 del D.Lgvo 42/2004;

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

ALL'UNANIMITA'

DELIBERA

1. Di approvare, ai sensi della L.R. 36/87 art. 4, il Piano Particolareggiato in Variante al PRG relativo al Comprensorio K3 in Via della Chiusa, adottato dal Comune di Bolsena (Vt) con delibera di Consiglio Comunale n. 57 del 23/09/2004, secondo le motivazioni contenute nella relazione dell'Area 2B.4 della Direzione Regionale Territorio e Urbanistica, che costituisce parte integrante della presente deliberazione quale **Allegato A**, ed in conformità alle prescrizioni di cui ai pareri in premessa riportati;
2. Il progetto è vistato dal Direttore Regionale Urbanistica e Territorio nell'**Allegato A** e nei seguenti elaborati adottati con delibera consiliare n. 57 del 23/09/2004:
 - Tav. 1/1 - Stralci urbanistici, catastali e piano particellare.
Stato di fatto: corografia quotata e profili.
Progetto: Corografia quotata e profili, zonizzazione, planimetria con divisione lotti, sagome fabbricati e linee di sviluppo, planivolumetrico, planimetria impianti e particolari costruttivi, tipologie edilizie.
 - Tav. allegato A - Rilievo Fotografico.
 - Tav. allegato B - Relazione tecnica descrittiva.
 - Tav. allegato C - Norme Tecniche di attuazione.
 - Tav. allegato D - Computo Metrico estimativo opere di urbanizzazione.
 - Relazione Geologica.

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



IL PRESIDENTE: F.to Pietro MARRAZZO

IL VICE SEGRETARIO: F.to Laura FANASCA

Allegato A doc

f



R

DIPARTIMENTO TERRITORIO
Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Area 4 Urbanistici e beni paesaggistici Nord
(Prov. VI - RI e Amblto Latale nord)

IL DIRETTORE
(Arch. Paolo Favardini)

ALLEGATO A

Oggetto: Comune di Bolsena (VT)
Piano particolareggiato in variante al PRG, comprensorio K.3".

D.C.C. n. 57 del 23/09/2004.
L.R. 36/87 art. 4

VISTA la nota n. 8688 del 09/12/2004, assunta al nostro protocollo n. 219184 del 16/12/2004, con la quale il Comune di Bolsena (VT) ha qui trasmesso gli atti e gli elaborati tecnici relativi al Piano in oggetto indicato, successivamente integrata con nota n. 7864 del 14/11/2005 assunta al nostro protocollo n. 198728 del 18/11/2005

VISTO il parere rilasciato ai sensi del D.Lgs.vo n. 42/2004 prot. 219184 del 04/04/2005.

PREMESSO

Il Comune di Bolsena, dotato di Piano Regolatore Generale approvato con DGR n. 5795 del 23/09/1997, ha adottato con D.C.C. n. 57 del 23/09/2005, il Piano Particolareggiato in Variante del Comprensorio "K.3". Avverso il suddetto strumento attuativo in variante non sono state presentate osservazioni/ opposizioni, come si evince dalla D.C.C. n. 66 del 30/11/2004 di presa d'atto assenza osservazioni.

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

- Del. C.C. n. 57 del 23/09/2004 di adozione del Piano in variante;
- Del. C.C. n. 66 del 30/11/2004 di presa d'atto assenza osservazioni;
- Avviso di pubblicazione e deposito;
- Manifesto di pubblicazione;
- Dichiarazione del Segretario Comunale relativa alla pubblicazione;
- Parere rilasciato ai sensi dell'art. 89 del DPR 380/01 e DGR 2649 del 18/05/1999, dalla Regione Lazio Direzione Regionale Ambiente e Cooperazione tra i Popoli - Area difesa del Suolo prot. 189062 fascicolo 2936 del 04/11/2005;
- Copia Parere art. 13 L. 64/74 del PRG;
- Copia Parere L. 1/86 del PRG, con attestazione del Comune di Bolsena prot. 7870 del 14/11/2005, Dichiarazione di assenza usi civici;

R



Elaborati grafici:

- Tav. 1/1 Stralci urbanistici, catastali e piano particellare.
Stato di fatto: corografia quotata e profili.
Progetto: Corografia quotata e profili, zonizzazione, planimetria con divisione lotti, sagome fabbricati e linee di inviluppo, planivolumetrico, planimetria impianti e particolari costruttivi, tipologie edilizie.
- Tav. allegato A - Rilievo Fotografico.
- Tav. allegato B - Relazione tecnica descrittiva.
- Tav. allegato C - Norme Tecniche di attuazione.
- Tav. allegato D - Computo Metrico estimativo opere di urbanizzazione.
- Relazione Geologica.

PREMESSO

Dalla documentazione trasmessa si evince che il P.P. in argomento interessa un ambito territoriale, posto tra via della Chiusa e il Fosso della Carogna, distinto in catasto al Foglio 19 particelle 60, 61, 486, ed individuato come Comprensorio K 3. Lo stesso risulta classificato, dal PRG approvato con DGR 5975 del 23/09/97, parte come Zona C - Espansione residenziale - Sottozona C5, parte come Zona F - Attrezzature ed impianti di interesse generale - sottozona F 1 e parte a Zona parcheggio.

I dati generali relativi al Piano possono così riassumersi:

Superficie Comprensorio K 3	11.100 mq.
Indice di Fabbr. Comprensoriale IFC	0,45 mc/mq
Indice di edificabilità fondiaria IF	0,50 mc/mq
Volume comprensoriale Vc	$11.100 \times 0,45 = 4.995$ mc.
Abitanti insediabili	$4.995 \text{ mc.}/100 = 50$ abitanti
Standard	1.120 mq. (22,4 mq/ab) > 900 mq (50 x 18 mq/ab)
	600 mq. parcheggi > 125 mq (50 x 2,50 mq/ab)
	520 mq. verde pubblico > 450 (50 x 9 mq/ab)
Volume di progetto	$9.980 \text{ mq} \times 0,50 = 4.990 \text{ mc} < Vc 4.995 \text{ mc}$ ammissibile

Il progetto prevede: la realizzazione di un'area destinata a verde pubblico, parcheggi pubblici e privati in adiacenza a via della Chiusa, un unico lotto fondiario su cui sono stati ubicati otto fabbricati, nonché il mantenimento di una fascia di verde privato del Fosso della Carogna o Fosso Luchino già prevista dal PRG a verde pubblico.



RILEVATO

L'area risulta vincolata ai sensi del art. 136 del D.L.gs.vo 42/2004, in quanto interessata dal D.M. 24/10/1960. Inoltre la medesima area ricade nella fascia di rispetto di un corso d'acqua Fosso della Carogna o Fosso Luchino, che contrariamente a quanto riportato dalle tavole del PTP n. 1, risulta declassato dalla cartografia ricognitiva delle acque pubbliche adottata con DGR n. 211 del 22/02/2002, per la parte ove ricade il presente piano.

Per tale ragione questa Direzione Regionale ha già espresso parere favorevole ai sensi del D.Lgs n. 42/2004, in data 04/04/2005 prot. 219184.

Ai fini della tutela paesaggistica tale area è normata dall'art. 33 del testo coordinato delle N.T.A. del P.T.P. ambito territoriale n°1, zona Td, sottozona Td2, che regola gli interventi nei singoli abitati tra cui quello di Bolsena. Nello specifico la zona Td2, area n°2, è sottoposta a prescrizioni di carattere botanico, edilizio ed urbanistico. Tali prescrizioni riguardano le piantumazioni che devono essere pari a 30 piante ogni ettaro nelle zone verdi di uso pubblico e 3 piante ogni mq. 1000 di aree private; riguardano le altezze degli edifici che non devono superare i mt. 7,00 dal piano di campagna originario e le coperture che devono essere a tetto con pendenza massima del 35% e riguardano gli indici di fabbricabilità che, quello fondiario, non deve essere superiore a mc/mq 0,50.

Si ritiene che possa essere applicata la deroga prevista dall'art. 27 bis della L.R. 24/98 prevede che" In attesa di specifiche disposizioni del PTPR, nei soli casi in cui le norme di PTP rimandino alle previsioni degli strumenti urbanistici vigenti, sono consentite loro varianti, purché non attengano alle zone definite dagli strumenti stessi come E ai sensi del decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale del 6 aprile 1968, n. 97, fatte salve le ulteriori limitazioni o prescrizioni contenute nelle norme dei PTP.

CONSIDERATO

In fase di attuazione della zona di espansione, comprensorio K 3, sono emerse difficoltà operative derivanti dalla applicazione delle N.T.A. così come stabilite dal P.R.G. con l'indice fondiario del PTP n. 1 e tali da impedire una corretta e completa realizzazione .

La volumetria insediabile (4.990 mc.) è inferiore a quella prevista (4.995 m.c.) dal Piano Regolatore approvato con D.G.R. n. 5795 del 23/09/1997 e pertanto il piano in questione non incide sul dimensionamento del P.R.G. stesso.

La superficie del presente P.P. risulta invariata rispetto a quanto previsto P.R.G. per il citato comprensorio K 3.

La presente variante consiste nella riduzione delle superfici destinate a servizi al fine di aumentare la superficie fondiaria, infatti la tabella A del P.R.G. risulterebbe di fatto inapplicabile visto che il P.T.P. prevede un indice fondiario di 0,50 mc/mq. Gli standards relativi al presente P.P. sono comunque stati garantiti.



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

La variante risulta compatibile con il P.T.P. n. 1 e la L.R. 24/98, e pertanto anche se non espressamente richiamate le prescrizioni del P.T.P. sono da ritenersi cogenti.

La volumetria massima di 4.990 mc. insediabile nel comprensorio K 3 dovrà essere suddivisa in 80 % residenziale (3.992 mc.) e 20% non residenziale (998 mc.).

Tutto ciò premesso e considerato, si ritiene di esprimere

PARERE

che il Piano Particolareggiato del Comprensorio di Espansione "K 3" del Comune di Bolsena(VT) adottato con Deliberazione Consiliare n. 57 del 23/09/2004 in variante al PRG vigente, sia ammissibile e meritevole di approvazione ai sensi dell'art. 4 della L.R- 36/87.

F.to Il Funzionario istruttore
(Arch. Valter Campanella)

F.to Il Dirigente dell'Area 4
(Arch. Demetrio Carini)

F.to Il Direttore Regionale
(Arch. Paolo Ravaldini)