



50 - 6 FEB. 2007 lu

Oggetto: Comune di Castel Sant'Elia (Vt).

Variante Generale al P.R.G. adottata con deliberazione Consiliare n. 40 del 30.10.1999 e successive deliberazioni Consiliari n. 32 del 29.09.2001 e n. 39 del 24.11.2001.

Approvazione.

La Giunta Regionale

Su proposta dell'Assessore all'Urbanistica

Vista la legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150 e s.m.i.;

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

Vista la legge regionale 5 settembre 1972, n. 8 e s.m.i.;

Vista la legge regionale 12 giugno 1975, n. 72 e s.m.i.;

Visto l'art. 16 della legge regionale 22 dicembre 1999, n. 38 recante "Norme sul governo del territorio" e s.m.i.;

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

Premesso che il Comune di Castel Sant'Elia (Vt) è dotato di un Piano Regolatore Generale approvato con D.G.R. n. 2594 del 03.05.1983;

Vista la deliberazione consiliare n. 40 del 30.10.1999 con la quale il Comune di Castel Sant'Elia (Vt) ha adottato la Variante Generale al vigente P.R.G.;

Preso atto che a seguito della pubblicazione degli atti ed elaborati, avvenuta ai sensi e forme di legge, sono state presentate n. 19 osservazioni nei termini, in ordine alle quali il Comune di Sant'Elia (Vt) ha formulato le proprie controdeduzioni con delibera consiliare n. 17 del 27.06.2000;

Che fuori detti termini sono state presentate n. 5 osservazioni in ordine alle quali l'Amministrazione Comunale non ha ritenuto di formulare le proprie controdeduzioni;

Che direttamente a questa regione sono state inviate n. 5 osservazioni;

Vista la deliberazione consiliare n. 32 del 29.09.2001 con la quale il citato Comune ha adottato una modifica all'art. 17 comma 2 delle Norme Tecniche di Attuazione;

Preso atto che a seguito della pubblicazione di tale modifica, avvenuta ai sensi e forme di legge, non sono state presentate osservazioni come si evince dalla determina dirigenziale n. 21 del 19.02.2002;

Vista la deliberazione consiliare n. 39 del 24.11.2001 con la quale il richiamato Comune di Castel Sant'Elia (Vt) ha adottato una ulteriore modifica alle previsioni urbanistiche della variante generale di che trattasi;

Preso atto che a seguito della pubblicazione degli atti ed elaborati, avvenuta ai sensi e forme di legge, non sono state presentate osservazioni come si evince dalla determina dirigenziale n. 83 del 12.04.2002;

Rilevato che gli atti relativi al Piano in questione, sono stati sottoposti all'esame del Comitato Regionale per il Territorio per l'emanazione del parere di competenza ai sensi dell'articolo 16 della legge regionale 22.12.1999, n. 38 e che tale Organo consultivo della Regione, con voto n. 112/2 reso nella seduta del 04.05.2006, allegato alla presente delibera di cui costituisce parte integrante quale **Allegato A**, ha ritenuto che il suddetto strumento urbanistico sia meritevole di approvazione, con le modifiche da introdursi d'ufficio ai sensi dell'art. 3 della legge 6 agosto 1967, n. 765;

Vista la nota n. 119348 del 14.07.2006 con la quale lo stesso Comitato Regionale per il Territorio ha trasmesso all'Amministrazione comunale di Castel Sant'Elia (Vt) le modifiche proposte con il suddetto voto n. 112/2 invitandola a formulare al riguardo le proprie controdeduzioni ai sensi del citato articolo 3 della citata legge 765/67;





50 - 6 FEB. 2007 *lll*

Vista la delibera consiliare n. 22 del 29.07.2006 con la quale il Comune di Castel Sant'Elia (Vt) ha accettato integralmente le modifiche proposte con il succitato parere del C.R.p.T.;

Vista la nota n. 909 del 28.11.2001 con la quale l'Azienda Sanitaria Locale Viterbo - Servizio Igiene Pubblica Sez. 5 ha rilasciato nulla osta dal lato igienico sanitario al P.R.G. del Comune di Castel Sant'Elia (Vt), purchè la progettazione e realizzazione di qualsiasi opera venga eseguita nel più assoluto rispetto delle norme vigenti in materia igienico sanitaria;

Visto l'atto n. B0332 del 28.03.2003 con il quale il Dipartimento Territorio - Direzione Regionale Ambiente e Protezione Civile - Area 08 Difesa del Suolo - ha determinato di esprimere parere favorevole, ai sensi dell'art. 13 della Legge n. 64/74 e della D.G.R. n. 2649/99, all'attuazione della Variante Generale al P.R.G. di Castel Sant'Elia, con l'obbligo di attenersi alle seguenti **prescrizioni**, da inserire nella relativa delibera comunale di adozione e/o di approvazione e nelle Norme Tecniche Attuative;

- ◆ *Siano rispettate le prescrizioni previste nella relazione integrativa redatta dalla Dott. Rosanna Fantucci, datata Ottobre 2002 (pagg. 4 e 5), per le diverse zone (A,B,C,D) del territorio comunale, riportate nella Carta di Idoneità territoriale (All.7) che non siano in contrasto con le prescrizioni che seguiranno:*
- 1. *Sia evitato l'insediamento di nuovi edifici: a) in tutte le aree R3 e R4 (aree in frana e zone di esondazione corsi d'acqua) riportate nelle cartografie dell'Autorità di Bacino del Tevere, b) sui versanti particolarmente acclivi; c) sui cigli di scarpate naturali ed artificiali per una profondità adeguata, in relazione allo stato fisico-meccanico e di giacitura dei litotipi; e per una adeguata fascia di rispetto al piede della scarpata, sempre dipendente dalle condizioni del litotipo;*
- 2. *Nella sottozona 3 posta all'interno della zona A, a causa dell'accertata situazione di instabilità geomorfologica dell'intero versante, si esprime parere contrario alla modifica dello stato dei luoghi; Nell'area dovranno possibilmente essere effettuati interventi di consolidamento dell'intero versante a protezione del complesso cimiteriale posto a monte;*
- 3. *Sottozona n°4 della zona A: Per quanto riguarda il pozzo esistente, la cui area di salvaguardia risulta interessata da urbanizzazione diffusa, a protezione della falda idrica dovranno essere previste opere di convogliamento ed allontanamento delle acque meteoriche e delle acque bianche e nere, ben oltre il limite dei 200 metri fissati dal D.L.vo n°258/00; Inoltre la perforazione del nuovo pozzo dovrà tenere conto di quanto previsto in merito alla definizione delle aree di protezione e salvaguardia, dalla normativa vigente in materia (D.L. n°152/99 e D.G.R. n°5817/99);*
- 4. *Tutti gli interventi previsti dovranno prevedere opportune opere di regimazione delle acque, bianche e nere: lungo le strade e i parcheggi siano realizzate scoline laterali per il corretto smaltimento delle acque di dilavamento che dovranno essere opportunamente raccolte e convogliate evitando di scaricarle caoticamente lungo le scarpate e nei versanti più acclivi;*
- 5. *Nelle aree dove sono previste nuove edificazioni, in fase realizzativa, si dovrà provvedere ad una puntuale verifica delle caratteristiche stratigrafiche, giacaturali e geotecniche dei terreni interessati dalle fondazioni dei singoli edifici; le fondazioni di nuovi fabbricati dovranno raggiungere i livelli di terreni più compatti e quindi essere necessariamente attestate su un unico tipo litologico, evitando le linee di contatto tra le diverse formazioni litologiche e dovranno essere asportati dove presenti le coperture di terreno superficiale aventi mediocri caratteristiche geomeccaniche;*
- 6. *Nei casi in cui siano da eseguire interventi ai margini delle scarpate che potrebbero comportare problemi alla stabilità del pendio, oltre ad un dettagliato approfondimento delle indagini preventive, volte a verificare le caratteristiche geomeccaniche dei terreni presenti, lo stato di fratturazione dei litotipi lungo le scarpate, la presenza di riporti ecc, si dovrà operare adottando opportune opere di contenimento (paratie di pali trivellati, micropali ecc), dimensionate in maniera tale da sopportare le spinte dei terreni più l'incidenza dei sovraccarichi dei fabbricati;*
- 7. *Siano adottate tutte le precauzioni necessarie ad evitare potenziali fenomeni di inquinamento delle falde in relazione agli scarichi fognari presenti e alla situazione igienico sanitaria del territorio;*



8. La progettazione e la realizzazione di qualsiasi opera dovranno essere eseguite nel più assoluto rispetto delle norme tecniche vigenti;
- ◆ In relazione alle condizioni vegetazionali in funzione dell'assetto geomorfologico dell'area interessata dagli interventi, siano rispettate le seguenti prescrizioni generali e quelle specifiche di cui al punto g):
 - a) Siano realizzati interventi di recupero ambientale e paesaggistico mediante l'utilizzo di specie vegetali coerenti dal punto di vista fitoclimatico, ed edafico, osservando in ogni caso le indicazioni proposte dal progettista Dr. Agr. Franco Diana;
 - b) Nelle aree destinate a verde pubblico siano privilegiati gli aspetti naturali creando piccoli boschi e cenosi arbustive ed aree aperte in continuità ecologica e paesaggistica;
 - c) Nelle aree destinate a verde privato siano comunque privilegiate le essenze arboree ed arbustive caratterizzanti il paesaggio vegetale circostante;
 - d) Si consiglia l'utilizzo del materiale di risulta dello scotico per ricoprire piste ed aree di cantiere con terreno vegetale al fine di accelerare il recupero ambientale;
 - e) Nelle edificazioni previste in vicinanza di formazioni boscate dovranno essere tutelate le aree di mantello (margine del bosco) soprattutto nella fase di apertura dei cantieri;
 - f) Sia valutata la possibilità di creare corridoi biologici tra le aree da edificare ed i territori circostanti con particolare riferimento alla realizzazione di siepi ed alla vegetazione ripariale lungo i corsi d'acqua;
 - g) Siano rispettate le seguenti prescrizioni specifiche: nelle aree individuate per la realizzazione del nuovo cimitero si ritiene di sospendere il parere per la presenza di formazioni boscate su versanti fortemente acclivi, con diffusa presenza di acqua;

Vista la nota n. 7441 del 23.12.2006 con la quale il Comune di Castel Sant'Elia (Vt) ha certificato che le aree comprese tra l'abitato di Castel Sant'Elia e il fosso denominato "Fosso del Ponte di Castello" per un' estensione che va da Via Roma (altezza scuola elementare), fin sotto e oltre il Santuario Pontificio SS.Maria ad Rupes, ricadenti in parte in zona A (centro storico) ed in parte in zona F (servizi), sono soggette alle limitazioni contenute nelle norme di attuazione del Piano Stralcio di assetto idrogeologico - P.A.I. dell'Autorità di Bacino del Fiume Tevere;

Vista la nota n. 226501 del 8.01.2007 con la quale la Direzione Regionale Territorio e Urbanistica - Area 04 Urbanistica e Beni Paesaggistici Nord (Prov. VT - RI e Ambito Lacuale Nord) ha preso atto di quanto dichiarato con la citata nota comunale n. 7441/2006;

Vista la nota n. 60336/D3/06 del 26.06.2003 con la quale il Dipartimento Economico e Occupazionale - Direzione Regionale Agricoltura - Area F Servizio 1 ha espresso parere favorevole alla proposta urbanistica di che trattasi, in quanto in essa, le previsioni di carattere edificatorio, interessano maggiormente aree di natura privata, ad eccezione di una modestissima area, gravata da diritti civili, ed inoltre, i terreni di natura demaniale non sono interessati da proposte di carattere edificatorio a condizione che:

1. In relazione all'accertata inadeguatezza dell'art. 20 delle N.T.A. si impone l'integrazione del medesimo con quanto in appresso riportato:

"Qualora, ai fini di un ordinato sviluppo urbanistico del Comune, vengano interessati terreni appartenenti al demanio civico, gestiti direttamente dal Comune, con previsioni di opere pubbliche, si dovranno attivare le procedure autorizzative di cui all'art. 12 della Legge n° 1766 del 16.06.1927".

"Qualora, sempre ai fini di un ordinato sviluppo edificatorio, la previsione di destinazione ad uso edificatorio di natura residenziale, turistica, commerciale, artigianale o industriale, riguardi terreni di demanio collettivo, non edificato, sia esso gestito direttamente dal Comune o in possesso di occupatori, esse potranno essere oggetto di Concessione Edilizia, a seguito della loro alienazione che dovrà avvenire nei modi e termini di cui agli articoli 5, 6 e 7 della Legge regionale n°1 del 03/01/1986".

"Per i terreni di demanio collettivo che risultano edificati, in possesso di occupatori, si applicano le norme di cui all'art. 8 della citata L.R. 1/86, e successive modificazioni ed integrazioni".

"Per i terreni, invece, di natura privata gravati da usi civili, le norme contenute nel presente piano, qualora la previsione urbanistica di carattere edificatorio si rende necessaria poiché legata



ad un ordinato sviluppo urbanistico del territorio, si applicano ad avvenuta liquidazione degli usi civici in conformità delle disposizioni di cui all'art. 7 della Legge n° 1766 del 16.06.1927, ovvero art. 4 della Legge regionale n° 1 del 03.01.1986".

"Gli strumenti urbanistici attuativi delle proposte contenute nel P.R.G., che dovessero interessare dei fondi sui quali sono state attivate procedure di legittimazione o di liquidazione dell'uso per renderli edificabili, dovranno essere interessati dalle prescrizioni contenute nel P.T.P. di competenza".

2. Prima del rilascio delle Concessioni Edilizie, inerenti e consequenziali il presente atto, si dovrà procedere alla liquidazione degli usi civici gravanti sui terreni privati aventi previsione a carattere edificatorio, di natura residenziale e produttivo, secondo le modalità degli artt. 5, 6, e 7 della L.R. n. 1/1986.

Ritenuto di condividere e fare proprio il parere del Comitato Regionale per il Territorio n. 112/2 del 04.05.2006 che costituisce parte integrante della presente deliberazione quale **Allegato A**;

Ritenuto, altresì, che il presente provvedimento non è soggetto a concertazione con le parti sociali;

all'unanimità

DELIBERA

1. Di approvare la Variante Generale al P.R.G., adottata dal Comune di Castel Sant'Elia (Vt) con deliberazione consiliare n. 40 del 30.10.1999 e successive deliberazioni consiliari n.32 del 29.09.2001 e n. 39 del 24.11.2001 secondo le modifiche contenute nel parere del Comitato Regionale per il Territorio reso con il voto n. 112/2 del 04.05.2006 che costituisce parte integrante della presente deliberazione quale **Allegato A** ed in conformità alle prescrizioni ed alle condizioni di cui ai pareri in premessa riportati;
2. Il progetto è vistato dal dirigente dell'Area Urbanistica e Beni Paesaggistici Nord (Prov. VT - RI e Ambito Lacuale Nord) – della Direzione Regionale Territorio e Urbanistica - nell'Allegato A, nei seguenti elaborati adottati con delibera consiliare n. 40/99:
 - tav.A Relazione tecnico-illustrativa
 - tav.B N.T.A. norme tecniche di attuazione
 - tav.1 Inquadramento territoriale – estratto tavole I.G.M.
 - tav.2 P.T.P. Ambito territoriale n.4 Valle del Tevere – Stralci tavole E/1.4, E2/4, E/3.4
 - tav.3 P.T.P. Ambito territoriale n.4 Valle del Tevere – Estratto tavola E/3.4 su areofotogrammetrico '92
 - tav.4a Mappa delle Terre gravate da usi civici – vincoli vari
 - tab.4b Mappa delle Terre gravate da usi civici – vincoli vari
 - tav.5a Zonizzazione del territorio comunale: comprensorio Nord
 - tav.5b Zonizzazione del territorio comunale: comprensorio Sud
 - tav.6 Zonizzazione: stralcio degli insediamenti residenziali
 - tav.7 Zonizzazione: stralcio degli insediamenti produttivi (P.I.P.)
 - tav.8 Schema planimetrico per gli insediamenti residenziali delle zone omogenee
 - tav.9 Schema planimetrico per gli insediamenti produttivi delle zone omogenee
 - tav.10 Zonizzazione: cave esistenti;
- Nelle delibere consiliari n. 32/2001 e n. 39/2001 contenenti le norme variate;



50 - 8 FEB. 2007 *llly*

- Nei seguenti elaborati grafici relativi alla D.C.C. n.17/2000 di esame delle osservazioni alla Variante Generale al P.R.G.:
 - tav.21 relazione illustrativa
 - tav.22 Planimetria con ubicazione delle osservazioni pervenute – Zonizzazione : stralcio degli insediamenti residenziali
 - tav.23 Grafico di correzione – Zonizzazione : stralcio degli insediamenti residenziali

- e nei seguenti elaborati allegati alla Determina n. B0332 del 28.03.2003 del Dipartimento Territorio – Direzione Regionale Ambiente e Protezione Civile – Area 08 Difesa del Suolo:
 - Relazione Geologico-Tecnica
 - Integrazione Relazione Geologica Tecnica
 - All. 1 Carta Corografica
 - All. 2 Carta Geologica
 - All. 3 Carta Geomorfologia
 - All. 4 Carta Clivometrica
 - All. 5 Carta Idrogeologica
 - All. 6 Carta Pericolosità
 - All. 7 Carta Idoneità Territoriale
 - Studio delle Caratteristiche Vegetazionali e Relazione Agropedologica
 - Carta Agropedologica
 - Carta dell'Uso del Suolo e della Vegetazione

3. Le osservazioni sono decise in conformità con quanto riportato nell'allegato A

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



allegato A.doc

IL PRESIDENTE: F.to Pietro MARRAZZO

IL SEGRETARIO: F.to Domenico Antonio CUZZUPI

12 FEB. 2007





REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO
Direzione Regionale Territorio e Urbanistica
Comitato Regionale per il Territorio

ALLEG. alla DELIB. N. 50
DEL - 6 FEB. 2007

COMITATO REGIONALE PER IL TERRITORIO
VOTO N.112/2, DEL 4 MAGGIO 2006.

ALLEGATO A

COMMISSIONE RELATRICE:
ING. LEANDRO CIGARINI
ARCH: ANTONELLO SOTGIA

Arch. 
Arch. De... Carini

Comune di Castel Sant'Elia (VT)
Variante Generale P.R.G.
adottata con delibera del C.C. n. 40 del 30/10/1999.

PREMESSO

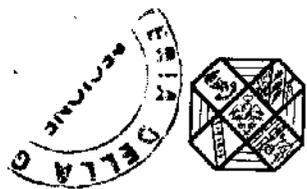
La variante generale di cui all'oggetto è stata discussa per la sua approvazione nella seduta del C.R.p.T. del 01/12/2005. Il verbale della riunione n.104 ha dato indicazione di procedere ad un supplemento di istruttoria, previa acquisizione di specifici approfondimenti richiesti alla Amministrazione Comunale, al fine di apportare alcune modifiche come riportato nel verbale stesso.

In base alle indicazioni del Comitato, nonché delle precisazioni e certificazioni pervenute dalla Amministrazione Comunale, inoltrate con nota n. 934 del 14/02/2006, assunta con prot. n.25768 del 15/02/2006, che costituisce parte integrante del progetto di Variante Generale al P.R.G., si è proceduto a:

1. correggere i refusi dattilografici;
2. prendere atto della certificazione inerente lo stato di attuazione delle zone C destinate alla espansione residenziale e del grafico di individuazione delle superfici destinate a servizi e standards, come da D.M. 02/04/1968 n.1444, trasferite al Comune con regolari atti notarili conseguenti agli impegni di cui alle convenzioni o agli atti d'obbligo.
3. prescrivere l'inserimento della nuova infrastruttura viaria, posta a nord delle zone di espansione residenziale, all'interno delle sottozone C4 con l'obbligo di realizzazione e cessione bonaria e gratuita delle relative porzioni adiacenti alle varie aree;
4. inserire, nel paragrafo inerente le proposte di modifiche d'ufficio, in merito alle nuove zone C di espansione, la precisazione che le varianti della zona agricola classificata dal P.T.P. come area di "Trasformabilità limitata" sono ammissibili per le aree ubicate ai margini dell'edificato e, pertanto, già compromesse;
5. stralciare dalla proposta di parere già formalizzata le valutazioni relative alle osservazioni pervenute direttamente alla Regione, fuori termine, specificando che le stesse saranno trasmesse alla Amministrazione comunale, la quale procederà ad un eventuale pronunciamento nel merito;
6. proporre modifica delle N.T.A. relativamente alle zone F5 "verde privato vincolato", inserendo il divieto di nuova edificazione, in base alle indicazioni fornite dall'Ente proponente che ha specificato la saturazione delle aree interessate.

Si ritiene opportuno, per consentire una migliore comprensione, riproporre integralmente all'esame del Comitato la relazione istruttoria coordinata con le integrazioni e le modifiche apportate a seguito delle suddette indicazioni, redatta sulla base della precedente proposta di parere discussa nella seduta del 01/12/2005.





REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO
Direzione Regionale Territorio e Urbanistica
Comitato Regionale per il Territorio

La Variante Generale di Piano Regolatore del Comune di Castel Sant'Elia (VT) è stata presentata, per esame e parere, alla Regione Lazio Assessorato Urbanistica e Casa in data 26/10/2000 prot. n.7563/A.

Il Comune di Castel Sant'Elia, dotato di P.R.G. approvato con D.G.R. n.2594 del 03/05/83, ha adottato con D.C.C. n.40 del 30/10/1999, esecutiva, la Variante Generale di P.R.G. del proprio territorio.

Avverso il suddetto Piano sono state presentate n.19 (diciannove) osservazioni nei termini, nonché n.5 (cinque) osservazioni fuori termine, nei confronti delle quali il Consiglio Comunale ha formulato le proprie controdeduzioni con D.C.C. n.17 del 27/06/2000, esecutiva.

Sono, inoltre, pervenute, fuori termine, direttamente alla Regione Lazio n. 5 (cinque) osservazioni.

Successivamente la Amministrazione comunale con D.C.C. n.32 del 29/09/2001 ha adottato una modifica all'art. 17 delle N.T.A. del testo originario della Variante, eliminando, in tal modo, la esclusione delle cave in Zona F-Agricola.

A seguito di pubblicazione, avverso la suddetta modifica non sono state presentate osservazioni.

Ancora la Amministrazione comunale con D.C.C. n.39 del 24/11/2001 ha adottato una modifica alle previsioni urbanistiche precedentemente contenute nella Variante, stralciando all'art.16 delle N.T.A. la normativa relativa alla "Sottozona D1-Satura con prevalente destinazione industriale", la quale viene sostituita dalla normativa attualmente vigente nel P.R.G. approvato e prevista nel relativo art.11 delle N.T.A. quale "Sottozona D1-Industriale, artigianale".

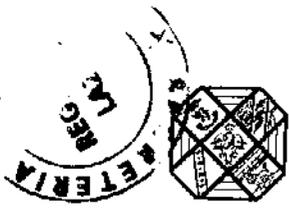
A seguito di pubblicazione, avverso la suddetta modifica non sono state presentate osservazioni.

A seguito di richiesta trasmessa in data 18/07/2004 con prot. n.129568, il Sindaco del Comune di Castel Sant'Elia ha inoltrato, con nota prot. n.0586 del 02/02/2005, assunta al protocollo di questa direzione regionale con prot. n.18074 del 07/02/2005, integrazione documentale inerente le varianti urbanistiche relative all'ampliamento del Cimitero comunale e alla zona P.E.E.P. in loc. Quarti e San Paolo.

Con la medesima nota il Sindaco ha rilasciato dichiarazione inerente la assenza di nuclei abusivi ai sensi della L.R. n.28/80 e abusivismo non sanato ai sensi della L. n.47/85.

Il comune di Castel Sant'Elia, con successiva nota prot. n.2240 del 09/04/2005, assunta al prot. n.55518 del 12/04/2005, ha ulteriormente integrato la documentazione con la relazione di esame delle osservazioni di cui alla D.C.C. n.17 del 27/06/2000, proponendo, contestualmente, un aggiornamento alla realtà odierna della tabella riassuntiva delle cubature ammesse, esistenti e di progetto dichiarando, che la rettifica apportata, che corregge anche un errore materiale, non comporta alcuna modifica alla variante già presentata se non mera correzione delle tabelle sinottiche descrittive.

Il comune di Castel Sant'Elia, come richiesto dal CRpT nella seduta del 01/12/2005, con successiva nota prot. n.934 del 14/02/2006, assunta al prot. n.25768 del 15/02/2006, ha per ultimo integrato la documentazione con la certificazione relativa allo stato di attuazione delle zone C, che mantengono la classificazione, e delle zone F5 "verde privato vincolato"



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO
Direzione Regionale Territorio e Urbanistica
Comitato Regionale per il Territorio

rimarcandone la natura di zona "sature", ed i grafici di esame degli spazi a servizi già trasferiti al Comune all'interno delle zone C.

Il progetto di Variante Generale di Piano Regolatore si compone dei seguenti atti amministrativi ed elaborati tecnici:

- D.C.C. n.40 del 30/10/1999 avente ad oggetto: "Variante generale al P.R.G. Adozione", esecutiva;
- Copia conforme dell'avviso di deposito e pubblicazione della Variante al P.R.G. a decorrere dal 03/12/1999 per trenta giorni consecutivi;
- Certificazione del Segretario comunale di avvenuta pubblicazione dell'avviso di deposito all'Albo Pretorio nonché nel F.A.L. della Provincia di Viterbo in data 03/12/1999;
- Copia conforme del F.A.L. della Provincia di Viterbo n.82 di venerdì 03/12/1999, annuncio n.1451;
- Certificazione del Segretario comunale di avvenuto deposito in libera visione al pubblico per trenta giorni consecutivi a far data dal 03/12/1999, della D.C.C. n.40/99 e della documentazione relativa, nonché di ricevimento di n.19 osservazioni entro il termine stabilito del 01/02/2000;
- D.C.C. n.17 del 27/06/2000 avente ad oggetto: "Variante Generale al P.R.G. - Esame delle Osservazioni";
- Copia conforme delle diciannove osservazioni pervenute nei termini presso la sede Comunale;
- Copia conforme delle cinque osservazioni pervenute fuori termine presso la sede Comunale;
- Quattro osservazioni pervenute direttamente alla Regione Lazio in duplice copia;
- D.C.C. n.32 del 29/09/2001 avente ad oggetto: "Modifiche dell'art.17 comma 2 delle Norme tecniche di attuazione. Variante a P.R.G. vigente e a variante generale adottata con delibera di Consiglio Comunale n.40 del 30/10/1999";
- Copia conforme dell'avviso di deposito in libera visione della D.C.C. n.32/01 a decorrere dal 30/11/2001 per trenta giorni;
- Certificazione del Segretario comunale di avvenuta pubblicazione dell'avviso di deposito all'Albo Pretorio, in luoghi frequentati nonché sul B.U.R. Lazio n.33 parte 3^a in data 30/11/2001, di avvenuto deposito in libera visione al pubblico per trenta giorni consecutivi a far data dal 30/11/2001, della D.C.C. n.32/01 e della documentazione relativa, nonché di mancato ricevimento di osservazioni e/o opposizioni entro il termine stabilito del 30/01/2002;
- Copia conforme della pag. n.15 del B.U.R. Lazio n.33 parte 3^a del 30/11/2001;
- Determinazione dirigenziale n.21 del 19/02/2002 di presa d'atto di mancanza di osservazioni e/o osservazioni in merito alle previsioni adottate con la D.C.C. n.32/01;
- D.C.C. n.39 del 24/11/2001 avente ad oggetto: "Modifica alle previsioni urbanistiche della variante al P.R.G. adottata con delibera di Consiglio Comunale n.40 del 30/10/1999. Zona industriale loc. Chiusa";
- Copia conforme dell'avviso di deposito in libera visione della D.C.C. n.39/01 a decorrere dal 09/02/2002 per trenta giorni;
- Certificazione del Segretario comunale di avvenuta pubblicazione dell'avviso di deposito all'Albo Pretorio, in luoghi frequentati nonché sul B.U.R. Lazio n.4 parte 3^a in data 09/02/2002, di avvenuto deposito in libera visione al pubblico per trenta giorni consecutivi a far data dal 09/02/2002, della D.C.C. n.39/01 e della documentazione relativa, nonché di mancato ricevimento di osservazioni e/o opposizioni entro il termine stabilito del 12/04/2002;



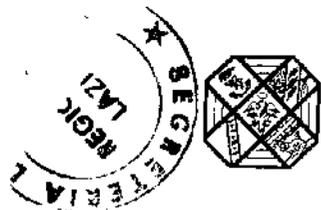
REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO
Direzione Regionale Territorio e Urbanistica
Comitato Regionale per il Territorio

- Copia conforme della pag. n.11 del B.U.R. Lazio n.4 parte 3^a del 09/02/2002;
- Determinazione dirigenziale n.83 del 12/04/2002 di presa d'atto di mancanza di osservazioni e/o osservazioni in merito alle previsioni adottate con la D.C.C. n.39/01;
- Parere ai sensi dell'art.13 della Legge n.64/74 espresso dalla Direzione Regionale Ambiente e Protezione Civile, Area Difesa del Suolo, con determinazione dirigenziale n.B0332 del 28/03/2003;
- Parere ai sensi dell'art.7 della L.R. n.59/95 espresso dalla Direzione Regionale Agricoltura, Area F, con nota n.60336/s3/06 del 26/06/2003;
- Parere igienico sanitario espresso dalla Azienda Sanitaria Locale, Servizio di Igiene pubblica Sez.5 di Civita Castellana, con nota n.909 del 28/11/2001;
- Elaborati grafici, costituiti da:
 - tav.A Relazione tecnico-illustrativa
 - tav.B N.T.A. norme tecniche di attuazione
 - tav.1 Inquadramento territoriale – estratto tavole I.G.M.
 - tav.2 P.T.P. Ambito territoriale n.4 Valle del Tevere – Stralci tavole E/1.4, E2/4, E/3.4
 - tav.3 P.T.P. Ambito territoriale n.4 Valle del Tevere – Stralcio tavola E/3.4 su fotogrammetrico
 - tav.4a Mappa delle Terre gravate da usi civici – vincoli vari
 - tab.4b Mappa delle Terre gravate da usi civici – vincoli vari
 - tav.5a Zonizzazione del territorio comunale: comprensorio Nord
 - tav.5b Zonizzazione del territorio comunale: comprensorio Sud
 - tav.6 Zonizzazione: stralcio degli insediamenti residenziali
 - tav.7 Zonizzazione: stralcio degli insediamenti produttivi (P.I.P.)
 - tav.8 Schema planimetrico per gli insediamenti residenziali delle zone omogenee
 - tav.9 Schema planimetrico per gli insediamenti produttivi delle zone omogenee
 - tav.10 Zonizzazione: cave esistenti
- Elaborati grafici relativi alla D.C.C. n.17/2000 di esame delle osservazioni alla Variante Generale al P.R.G., costituiti da:
 - tav.21 Relazione illustrativa
 - tav.22 Planimetria con ubicazione delle osservazioni pervenute – Zonizzazione : stralcio degli insediamenti residenziali
 - tav.23 Grafico di correzione – Zonizzazione : stralcio degli insediamenti residenziali

Il territorio del Comune di Castel Sant'Elia, ubicato a sud-est di Viterbo, nella zona sud orientale dei Monti Cimini, confina a nord con Civita Castellana, ad est con Faleria, a nord-ovest con Nepi ed a sud ovest con Mazzano Romano (provincia di Roma), con un'estensione pari a 2398 Ha, risulta caratterizzato da un andamento semi pianeggiante con qualche rilievo collinare di scarsa rilevanza ed è attraversato da alcuni fossi dalle pareti con andamento caratteristico a "forra". Il suo centro abitato si sviluppa lungo un crinale tufaceo, a quota 210 m.s.l., limitato a nord dal fosso "Rio Vicano" ed a sud dal "Rio del Ponte di Castello", censito col nome "Rio di Ponte delle Masse".

Nel territorio comunale risulta insediata, in base ai dati del censimento dell'anno 2001, una popolazione pari a 2.151 residenti, i quali risultano concentrati per il 90% nel capoluogo e



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO
Direzione Regionale Territorio e Urbanistica
Comitato Regionale per il Territorio

corrispondenti a 739 famiglie, con una composizione media unitaria di 2,6 ab/famiglia e con una densità territoriale pari a 0,81 ab/Ha.

Il patrimonio edilizio complessivamente censito nell'anno 1991 risulta pari a 919 abitazioni pari a 3.591 stanze, con composizione media di 3,9 stanze per abitazione.

Del totale delle abitazioni, quelle che risultano stabilmente occupate dalla popolazione residente sono 713, equivalenti a 2.886 stanze, delle quali 2.234 adibite alla residenza e le restanti adibite ad altri usi, così per una superficie complessiva di 64.154 mq.

Le abitazioni non occupate sono 206, pari a 705 stanze.

Il fabbisogno abitativo futuro decennale, proposto nella variante di che trattasi, risulta stimato in mc 201.628 da edificare, calcolato in base all'attuale cubatura residenziale pari a mc 332.744, alle necessità progresse e future, alle presenze temporanee nelle zone di espansione, attribuendo il parametro di 80 mc/ab, per le zone di edilizia economico popolare (P.E.E.P), e di 120 mc/ab per tutte le altre.

Per il soddisfacimento del fabbisogno la Variante generale prevede un insieme di aree destinate all'espansione residenziale, quasi completamente concentrata nel capoluogo, classificate come Zone omogenee di tipo C - Sottozone C1 (E.E.P.), C2, C3, C4 e C5, adottando, nel contempo, un ridimensionamento delle Zone B di completamento con conseguenziale riduzione della loro capacità insediativa, con corrispondente previsione di aree da destinare agli standards urbanistici, pari a mq 110.270, che risultano così ripartiti:

- (F3) Parcheggi	mq 13.060
- (F2) Verde pubblico attrezzato	mq 31.070
- (F1) Istruzione ed attrezzature di interesse comune	mq 66.140

Oltre a quanto sopra riportato la Variante generale prevede:

- aree da destinarsi ad insediamenti produttivi di carattere artigianale/industriale classificate come Sottozone D1, D2 e D3;
- aree da destinare ad attività estrattive classificate come Sottozone D4;
- aree da destinare a parco pubblico ed impianti sportivi classificate come Sottozone F4;
- aree da destinare a verde privato vincolato classificate come Sottozone F5;
- l'utilizzazione del territorio agricolo sulla base della previsione di tre Sottozone E1/normale, E2/di particolare pregio ambientale e F3/vincolata;
- il miglioramento del sistema di viabilità con la previsione di una nuova strada tangente il centro urbano che consente lo svincolo del transito attraverso il centro stesso e sulla quale si attestano i comprensori residenziali nonché i principali servizi ed attrezzature sia pubblici che privati;
- un testo di norme tecniche di attuazione composto di 22 articoli.



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO
Direzione Regionale Territorio e Urbanistica
Comitato Regionale per il Territorio

Essendo il Comune di Castel Sant'Elia classificato tra i comuni sismici, classificato in cat.3 dalla nuova normativa in materia, la Direzione Regionale Ambiente e Protezione Civile, con Determinazione n.B0332 del 28/03/2003 dell'Area 08 Difesa del Suolo, ai soli fini dell'art.13 della Legge n.64/74, ha espresso parere favorevole riguardo alla Variante di P.R.G. in esame, subordinatamente alle prescrizioni indicate nella stessa Determinazione che costituisce parte integrante della presente relazione istruttoria.

Circa gli usi civici la Direzione Regionale Agricoltura, con nota prot. n.30336/s3/06 del 26/06/2003 dell'Area F - Servizio 1, ha espresso ai sensi dell'art.7 della L.R. n.59/1995 parere favorevole alla Variante di P.R.G. proposta. Il parere evidenzia che le previsioni di carattere edificatorio interessano maggiormente aree di natura privata, ad eccezione di una modestissima area gravata da diritti civici, e che le stesse non interessano terreni di natura demaniale.

Lo stesso parere prescrive:

- l'art.20 delle N.T.A. proposte sia integrato come più precisamente riportato di seguito nelle proposte di modifica alle N.T.A. stesse;
- prima del rilascio delle concessioni edilizie si dovrà procedere alla liquidazione degli usi civici gravanti sui terreni privati aventi previsione a carattere edificatorio di natura residenziale e produttiva, secondo le modalità degli artt.5, 6 e 7 della L.R. n.1/1986.

Per quanto attiene l'aspetto della tutela paesistica, il territorio del Comune di Castel Sant'Elia è assoggettato, nella quasi totalità della sua estensione, ai sensi della D.G.R. n.5849 del 08/10/1985 (Valle del Treja) alla tutela di cui alla Legge n.1497/39 e ricompreso nell'ambito del P.T.P. n.4 - Valle del Tevere, approvato dalla L.R. del 06/07/1998 n.24; le relative valutazioni di conformità e compatibilità verranno effettuate nei successivi considerato sulla base di esame comparativo più dettagliato effettuato tra le aree classificate dal P.T.P. medesimo e la relativa normativa che le disciplina e le nuove previsioni zonizzative dello strumento urbanistico di che trattasi.

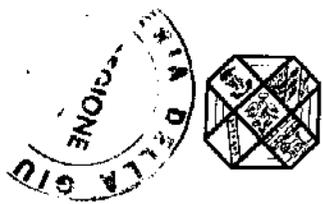
In merito all'aspetto igienico sanitario la Azienda Sanitaria Locale di Viterbo, con nota prot. n.909 del 28/11/2001 del Servizio di Igiene Pubblica - Sez.5, ha espresso, ai sensi del T.U.LL.SS. n.1265/1923, parere favorevole con riguardo delle normative in materia igienico sanitaria elencate nella nota, che costituisce parte integrante del presente atto.

Non risulta acquisito alcun parere circa la eventuale presenza di aree di interesse archeologico. Il territorio comunale non risulta, comunque, essere sottoposto a vincoli diretti o indiretti imposti con appositi decreti.

CONSIDERATO

La Variante di Piano Regolatore Generale in esame appare redatto in parziale discordanza con quanto stabilito dalla legislazione nazionale e regionale in materia urbanistica e quindi bisognevole degli opportuni adeguamenti e modifiche come di seguito precisato.

Prima di entrare nel merito del dimensionamento e della individuazione e classificazione delle zone territoriali omogenee, si ritiene opportuno formulare alcune brevi osservazioni sugli aspetti redazionali del Piano in quanto le anomalie di rappresentazione potrebbero ingenerare errori a livello di lettura interpretativa. In particolare si rileva che l'area indicata come Zona C5 ed ubicata a valle della Strada Statale 311 Nepesina risulta zonizzata come riportato nella relazione e specificato nelle N.T.A. ma, pur comparando con individuazione grafica nella tav.5a "Zonizzazione del



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO
Direzione Regionale Territorio e Urbanistica
Comitato Regionale per il Territorio

Territorio Comunale : Comprensorio Sud rapp. 1:5.000", non è stata rappresentata in apposita tavola rapp. 1:2.000 come avvenuto per tutti gli altri insediamenti residenziali nella tav.6, pertanto si ritiene opportuno prescrivere che, in sede di adeguamento alle modifiche introdotte d'ufficio e di approvazione definitiva, il Comune provveda anche a riportare correttamente tutte le previsioni di piano sulla cartografia.

Al fine della verifica del dimensionamento, per valutarne la correttezza ed il rispetto dei limiti imposti dalla L.R. 72/1975, si ravvisa che il calcolo proposto dal Comune, indica in 547 abitanti l'incremento della popolazione previsto nel decennio. Però si evidenzia che la cubatura residenziale realizzabile, pari a mc 201.628, produce previsioni ben più ampie di quanto indicato in termini di previsione demografica. Infatti il calcolo proposto ha ridotto artificialmente l'incremento di abitanti, ricavabile dalla volumetria programmata, attraverso varie operazioni apparentemente non conformi ai limiti di norma ed ammissibili a seguito di adeguate motivazioni.

Nel calcolo proposto vengono considerate la perdita di capacità residenziale delle zone A per ristrutturazione, riconversione e recuperi, le capacità residenziali residue delle zone B di completamento, le capacità residenziali delle zone di espansione C, compresi gli insediamenti turistici, senza tenere in conto la volumetria abitativa nelle zone destinate agli insediamenti produttivi classificate D, nonché quella, ancorché contenuta, in zona agricola.

Il dimensionamento di progetto, proposto dalla Variante generale, produce, in sintesi, una volumetria di completamento pari a mc 201.628, e quindi un fabbisogno residenziale nel decennio, pari a 2.016 nuovi abitanti insediabili nelle Zone B e C, considerando una dotazione di 100 mc/ab.

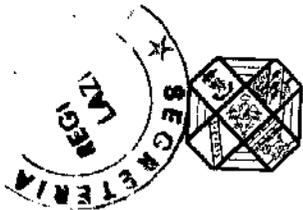
La cubatura ammissibile comprende la cubatura esistente e la cubatura di completamento. La cubatura esistente è stata valutata all'atto della redazione del progetto di Variante che risulta adottata in data 30/10/1999. Il Comune di Castel Sant'Elia, con nota pervenuta in data 12/04/2005 prot. n.55518, ha aggiornato la tabella di calcolo delle volumetrie in modo da porre l'attenzione sul fatto che parte dei volumi relativi alle previsioni del P.R.G. vigente siano stati ulteriormente realizzati nel periodo fino ad oggi intercorso dalla data di adozione della Variante. Inoltre la cubatura esistente in sottozona C5 è stata rettificata a correzione di un originario errore di calcolo. L'aggiornamento e la rettifica, certificata dal Comune, riduce, rispetto al progetto originario, la stima della volumetria di completamento a mc 198.235.

Per quanto sopra descritto, la previsione insediativa ipotizzata dalla Variante in esame appare eccessiva rispetto ai limiti fissati dalla L.R. n.72/1975 rapportata alla dinamica demografica verificabile ed al fabbisogno abitativo pregresso. Infatti, come sopra descritto, il dimensionamento proposto in sede progettuale, produce, sulla base del parametro di 100mc/ab, una popolazione futura di $2.151 + 2.016 = 4.167$ abitanti.

Ciò posto si ritiene che il fabbisogno abitativo nell'arco temporale decennale della Variante generale debba segnare una riduzione.

Si rileva che la volumetria di completamento proposta è in parte derivante dalle previsioni non ancora attuate del P.R.G. vigente e già prevista in Zone classificate B e C.

Si anticipa che, a seguito delle modifiche d'ufficio introdotte con varie motivazioni, come descritto nei successivi considerato, il dimensionamento subisce una riduzione a nuovi 1.276 abitanti. Di questi, circa 478 abitanti derivano dalle Zone A e B nonché dalle Sottozone C1, C2, C3



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO
Direzione Regionale Territorio e Urbanistica
Comitato Regionale per il Territorio

e 1C4 già previste in gran parte dal P.R.G. vigente, mentre i rimanenti 798 abitanti sono di effettiva nuova proposizione ed insediati nelle Sottozone di espansione da 2C4 a 14C4 e C5.

Alla luce di quanto sopra descritto, visto che una rilevante quota parte della volumetria di completamento è riproposizione di quanto già assentito nel P.R.G. vigente, considerate le limitate dimensioni del Comune di Castel Sant'Elia e la collocazione dei nuovi insediamenti residenziali nelle aree di pianura defilate rispetto al fronte della forra ed in continuità ed espansione dei nuclei consolidati esistenti, il dimensionamento della Variante generale risulta plausibile a seguito delle modifiche d'ufficio come di seguito proposte.

In merito alle modifiche introdotte d'ufficio, si propone quanto indicato nei successivi considerato.

Zona A - Centro storico

Per quanto attiene la Zona A, la stessa risulta suddivisa in due Sottozone: A1 - Restauro Conservativo, A2 - Ristrutturazione.

Le previsioni proposte sono da ritenersi in linea di massima ammissibili in quanto riconferma di quelle del vigente P.R.G. e tenuto anche presente il coerente inserimento delle località "I Frati" e "Il Santuario" al fine di consentirne il restauro e la tutela. Le località menzionate costituiscono il complesso della Basilica Romanica di Castel Sant'Elia. Tale Area, ricadente in ambito di "non trasformabilità" previsto dal P.T.P. n.4, potrà essere sottoposta agli interventi consentiti nelle forme e con le modalità previste dal P.T.P. stesso.

Zona B - Completamento

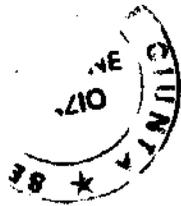
Per quanto attiene la Zona B di completamento edilizio, la stessa risulta suddivisa in tre Sottozone: B1 - Completamento e Ristrutturazione Edilizia, B2 - Completamento, B3 - Saturazione Vincolata.

Le previsioni proposte sono da ritenersi in linea di massima ammissibili. Trattasi di aree in gran parte previste e già edificate ed urbanizzate così come nel vigente P.R.G.. Si osserva la saturazione delle Zone individuate e classificate come Sottozone B3, comprendendo in esse quelle sottoposte a tutela dal P.T.P. n.4 e ricadente nell'ambito di "non trasformabilità".

Zona C - Espansione

Per quanto attiene la Zona C di espansione residenziale, la stessa risulta suddivisa in cinque Sottozone: C1 - ove risulta già approvato un P.E.E.P., C2 - Insediamento max. per 80 ab/ha, C3 - Insediamento max. per 70 ab/ha, C4 - Insediamento max. per 0,46 ab/ha, C5 - Turistica Residenziale.

Si osserva che la espansione residenziale proposta riguarda la porzione di territorio posta a nord dell'attuale centro abitato, che ha prevalentemente destinazione Agricola E. L'intero territorio comunale è sottoposto a vincolo di cui alla D.G.R. n.5849/85 Valle del Treja. Pertanto la variante zonizzativa proposta per le attuali zone agricole è genericamente condivisibile soltanto nei casi in cui ricadano in aree disciplinate dal P.T.P. vigente con il livello minimo di tutela, secondo quanto previsto dall'art.27 bis della L.R. 06/07/1998 n.24 come modificata dalla L.R. n.18 del 09/12/2004. Il livello minimo di tutela previsto nel P.T.P. n.4 è quello definito di "trasformabilità limitata".



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO
Direzione Regionale Territorio e Urbanistica
Comitato Regionale per il Territorio

Pertanto, per quanto attiene l'utilizzo del territorio che il vigente P.R.G. classifica come Zona Agricola E e che risulta, nel contempo, classificato dal P.T.P. con livello di tutela di "non trasformabilità", le previsioni proposte sono da considerarsi non ammissibili.

Altrettanto non ammissibili risultano quelle previsioni che contrastano con la vigente normativa regionale in materia di salvaguardia dei corsi e delle acque pubbliche, delle aree boscate, nonché in contrasto con prescrizioni di carattere geomorfologico contenute nel parere rilasciato ai sensi dell'art.13 della Legge 64/74.

Si precisa che la destinazione d'espansione residenziale degli ambiti precedentemente destinati a zona agricola e classificati dal "Piano territoriale Pesistico" quali zone a "Trasformabilità Limitata", è stata ritenuta ammissibile in quanto trattasi di aree ubicate ai margini dell'edificato e, pertanto, già compromesse.

Si ravvisa che vengono classificate quali "aree di espansione C" le zone parimenti classificate nel vigente P.R.G., con l'introduzione nelle norme tecniche riferite alle sottozone C1, C2, C3 e C4, limitatamente al comprensorio "Rio Vicano 1C4*", della riconferma delle previsioni dei piani attuativi approvati, quindi anche quelle relative agli spazi pubblici senza possibilità di compensazioni. La individuazione delle superfici di standard già trasferite al Comune vengono certificate dallo stesso e graficizzate nella tavola denominata "planimetria esplicativa sottozone di espansione già convenzionate", inoltrata ad integrazione del progetto di variante in data 15/02/2006, con nota precedentemente richiamata.

Preso atto della volontà dell'Amministrazione comunale già espressa nel progetto di variante nonché di quanto dichiarato e graficizzato ad integrazione, considerate anche le specifiche norme tecniche applicabili alle sottozone C1, C2, C3 e 1C4*, non si ritiene necessario procedere ad ulteriori riclassificazioni delle stesse.

1. Per quanto attiene la Sottozona C4 in località "Rio Vicano", indicata come 6C4, si propone la riclassificazione a Zona Agricola - Sottozona E3 Agricola Vincolata, come la contermine, di una parte della stessa e precisamente la porzione (circa 6.000 mq) ricadente all'interno della fascia di tutela del "Rio Vicano" posto ad nord-ovest della nuova viabilità nel tratto coincidente con la strada vicinale di Rio Vicano.

1A. In riferimento alla medesima sottozona C4 di cui al punto precedente, si propone la riclassificazione a Zona Agricola - Sottozona E3 Agricola Vincolata, come la contermine, di una parte della stessa e precisamente la porzione (circa 2.550 mq) posizionata a est della precedente, avente attuale destinazione Agricola, sottoposta a vincolo di "non trasformabilità" nel P.T.P. n.4 ai sensi della D.G.R. n.5849/85 e quindi proposta in variante in contrasto con l'art.27 bis della L.R. 24/98 e ss.mm.ii..

1. Per lo stesso motivo espresso al precedente punto 1, si propone la riclassificazione a Zona Agricola - Sottozona E3 Agricola Vincolata, come la contermine, della porzione (circa 7.500 m) della Sottozona C4, indicata come 4C4, posta a nord della nuova viabilità in località "Rio Vicano" nel tratto coincidente con la strada vicinale detta dei Monti.

2A. In riferimento alla alla medesima Sottozona C4 di cui al punto precedente, si propone la riclassificazione a Zona Agricola - Sottozona E3 Agricola Vincolata, come la contermine, di una parte della stessa e precisamente la porzione (circa 7.500 mq) posizionata a est della precedente, avente attuale destinazione Agricola, sottoposta a vincolo di "non trasformabilità" nel P.T.P. n.4 ai sensi della D.G.R. n.5849/85 e quindi proposta in variante in contrasto con l'art.27 bis della L.R. 24/98 e ss.mm.ii..



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio

2. Ancora per il motivo già espresso al precedente punto 1, si propone la riclassificazione a Zona Agricola - Sottozona E3 Agricola Vincolata, come la contermina, della porzione (circa 5.000 mq) della Sottozona C4, indicata come 9C4, posta in località "Chiavitella" e posta a valle della Zona F4.
- 3A. In riferimento alla alla medesima Sottozona C4 di cui al punto precedente, si propone la riclassificazione a Zona Agricola - Sottozona E3 Agricola Vincolata, come la contermina, di una parte della stessa e precisamente la porzione (circa 8.500 mq) posizionata a ovest della precedente, avente attuale destinazione Agricola, sottoposta a vincolo di "non trasformabilità" nel P.T.P. n.4, in virtù della D.G.R. n.5849/85, e quindi proposta in variante in contrasto con l'art.27 bis della L.R. 24/98 e ss.mm.ii..
3. Per quanto attiene la Sottozona C5 Turistica-Residenziale in località "San Lorenzo" (vedi tav.5a), si propone la riclassificazione a Zona Agricola - Sottozona E2 Agricola di Particolare Pregio Ambientale, come la contermina, di una parte della stessa e precisamente la porzione (circa 17.500 mq) ricadente all'interno della fascia di tutela del "Fosso Isola" detto anche di "Grottabella" posto ad nord-ovest del territorio comunale ed a sud della Strada Statale Nepesina.

Inoltre, per conseguire la diminuzione dell'eccessivo dimensionamento si propone la riduzione dell'indice territoriale delle zone di espansione residenziale di nuova proposizione, rispetto al vigente P.R.G., che corrispondono alle zone C4, ad esclusione della Sottozona 1C4 in località Rio Vicano dove risulta già approvato un P.D.L., da 0,46 mc/mq a 0,30 mc/mq.

La riduzione dell'indice territoriale è tale da consentire il rispetto dei limiti previsti per l'indice fondiario dalle norme di tutela paesaggistica dettati dall'art.16 del T.C. delle N.T.A. del P.T.P. n.4, nelle zone definite a "trasformabilità limitata".

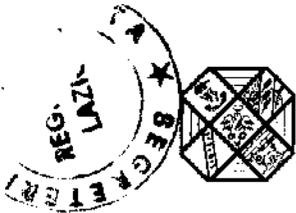
Analogamente a quanto detto per le Sottozone C4, si propone la riduzione dell'indice territoriale da 0,25 a 0,20 mc/mq per la Sottozona C5 di tipo turistico residenziale di nuova proposizione.

- Zona D – Industriale, Commerciale, Artigianale

Per quanto attiene la Zona D la stessa risulta suddivisa in quattro Sottozone: D1 – Saturata con prevalente destinazione industriale, D2 – Espansione con prevalente destinazione industriale, D3 – Artigianale Commerciale, D4 – Estrattiva.

Le previsioni proposte sono da considerarsi in parte non ammissibili per il mancato rispetto della vigente normativa regionale in materia di salvaguardia dei corsi e delle acque pubbliche.

4. Per quanto attiene la Sottozona D2 Espansione con prevalente destinazione industriale, indicata come 2D2 in località "La Chiusa" (circa 35.000 mq) ubicata a ovest della Strada di collegamento con Civita Castellana, si propone la riclassificazione a Zona Agricola Sottozona E2 Agricola di Particolare Pregio Ambientale, come la prevalente Zona contermina, in quanto interamente ricadente all'interno della fascia di tutela del "Fosso del Lupo" affluente del "Fosso Isola o Grottabella".
5. Per quanto attiene la Sottozona D2 Espansione con prevalente destinazione industriale, indicata come 3D2 in località "Riaccio delle Coste" (circa 6.600 mq) ubicata a ovest della Strada di collegamento con Civita Castellana, si propone la riclassificazione a Zona Agricola



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio

Sottozona E3 Agricola Vincolata, come la contermine, in quanto interamente ricadente all'interno della fascia di tutela del "Fosso detto Riaccio delle Coste" affluente del "Rio Vicano".

Zona E – Agricola

Per quanto attiene la Zona E, la stessa risulta suddivisa in tre Sottozone: E1 – Agricola Normale, E2 – Agricola di particolare pregio Ambientale, E3 – Vincolata, si rinvia a quanto proposto nel paragrafo relativo alle N.T.A. per la modifica dell'art.17.

Zona F – Servizi e Verde

Per quanto attiene la Zona F, la stessa risulta suddivisa in cinque Sottozone: F1 – Servizi pubblici e privati di uso collettivo, F2 – Verde pubblico attrezzato per il tempo libero e lo sport, F3 – Parcheggi pubblici, F4 - Parco pubblico e impianti sportivi e ricreativi, F5 – Verde privato vincolato.

La Sottozona F5, così come proposta, prevede la possibilità di nuova edificazione residenziale che non risultando conteggiata nel dimensionamento della Variante in esame, non è da ritenersi ammissibile in quanto aumenterebbe la previsione insediativa già abbondantemente sovrastimata. A tal proposito si rinvia a quanto proposto nel paragrafo relativo alle N.T.A. per la modifica dell'art.18.

Le previsioni proposte, inoltre, sono da considerarsi in parte non ammissibili per il mancato rispetto della vigente normativa regionale in materia di salvaguardia dei corsi e delle acque pubbliche.

6. Per quanto attiene la Sottozona F5 Verde Privato Vincolato, indicata come 12F5 in località "Rio Vicano", si propone la riclassificazione a Zona Agricola - Sottozona E2 Agricola di Particolare Pregio Ambientale, come la contermine, di una parte della stessa e precisamente la porzione (circa 2.400 mq) a sud della Strada Vicinale detta dei Monti, in quanto ricadente all'interno della fascia di tutela del "Rio Vicano".
7. Per quanto attiene l'area a parcheggio F3, posta in fregio alla strada provinciale Nepi Castel Sant'Elia, in località "Il Bottino", ricadendo in zona sottoposta a vincolo paesaggistico di "non trasformabilità" si propone la riclassificazione a Zona Agricola Sottozona E3 Agricola Vincolata, come la contermine, in quanto in contrasto con il dettato dell'art.27 bis della L.R. n.24/98 e ss.mm.ii., non ritenendo di applicare la deroga prevista all'art.18ter della L.R. stessa così come modificata dalla L.R. 9 dicembre 2004 n.18.

Per quanto attiene la sottozona F5 "verde privato vincolato", preso atto della natura e della estensione delle superfici interessate, considerato che, come indicato nella Tav.8 e riaffermato nella certificazione comunale, inoltrata in data 15/02/2006 a seguito delle osservazioni espresse dal CRpT nella seduta del 01/12/2005, le aree in oggetto sono da considerarsi "sature", si propone il mantenimento della classificazione a condizione che gli interventi siano limitati ai soli edifici esistenti senza possibilità di nuova edificazione. Tale limitazione viene introdotta nelle successive proposte di modifica alle N.T.A. relativamente all'Art.18.



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio

Per quanto attiene la Sottozona F2 Verde Pubblico Attrezzato per il Tempo Libero e lo Sport, in località Cavorselta, a sud della zona residenziale B3, si evidenzia l'esistenza consolidata di un'area a verde destinata a giardino pubblico soprastante le antiche mura in prossimità della forra posta a sud del centro abitato. Pertanto, verificato che una parte della stessa e precisamente la porzione (circa 3.300 mq) ricadente all'interno della fascia di tutela del "Rio di Ponte delle Masse", può ritenersi ammissibile la previsione in virtù dell'art.7 comma 11 della L.R. 24/98 e ss.mm.ii..

In virtù dei precedenti considerato, il dimensionamento subisce una riduzione derivante dalle modifiche d'ufficio proposte per motivi di tutela paesaggistica con la riclassificazione totale della sottozona 4C4, con la riclassificazione parziale delle Sottozone 6C4, 9C4 e C5, nonché dalla riduzione dell'indice territoriale delle Sottozone C4 di nuova proposizione, ad esclusione, quindi, della sottozona 1C4 già in attuazione, e della sottozona C5, anch'essa di nuova proposizione.

La previsione complessiva della volumetria di completamento delle zone residenziali si riduce a complessivi mc 127.643 corrispondenti, con una dotazione di 100 mc/ab, a 1.276 ab.. Tale previsione stabilisce nel prossimo decennio il raggiungimento di una popolazione di 3.427 ab..

In merito alle aree previste dal P.R.G. da destinare ad attrezzature pubbliche e private di interesse pubblico si ritiene che queste siano ammissibili per quanto attiene il loro dimensionamento. Le aree per complessivi 110.270 mq sono state suddivise come previsto dal D.M. 1444/68, e corrispondono, in base ad una dotazione di 18 mq/ab, ad un massimo di 6.126 abitanti.

Per ciò che riguarda l'aspetto dei vincoli paesistici il territorio del Comune di Castel Sant'Elia risulta sottoposto a dichiarazione di notevole interesse pubblico ex legge 1497/39 ai sensi della D.G.R. n.5849/85 "Valle del Treja". La variante viene proposta in modo parzialmente compatibile con la tutela disciplinata con il P.T.P. n.4 ove prevede l'espansione dell'abitato in aree sottoposte al livello minimo di tutela ai sensi della L.R. n.24/98 così come modificata dalla L.R. n.18/04. Le incompatibilità sono state precedentemente individuate in modo puntuale dando luogo a proposta di riclassificazione a zona agricola.

Per quanto riguarda le aree di interesse archeologico, ex punto m) dell'art.1 della L. n.431/85, così come individuabili nel P.T.P. n.4 nelle tavole E1 ed E3, si rileva che nel territorio comunale risultano individuati siti attualmente non vincolati da DD.MM. ex legge n.1089/39. Più precisamente immediatamente a nord ed a sud del fosso "Rio di Ponte delle Masse", in posizione sud est rispetto al territorio comunale sono presenti due zone di interesse archeologico rispettivamente nominate E62a ed E62b, le quali corrispondono a "San Biagio" e "Porciano e Fonatana dei Ronci". Di analoga natura in posizione nord est è presente una zona, nominata E61 corrispondente a "Via comunale dei Tre Ponti e La Torre". La previsione urbanistica di P.R.G. individua in tali zone la classificazione Agricola nelle quali qualunque tipo di intervento dovrà essere sottoposto a parere preventivo ai sensi del D.Lgs. n.42/04. Non risultano essere presenti Siti sottoposti ad apposito decreto di tutela.

Si osserva che la prevista realizzazione dell'ampliamento del cimitero preesistente, in Sottozona F1 Servizi Pubblici e Privati di Uso Collettivo, in località "Longo", ricade nella fascia di tutela del "Rio di Ponte delle Masse", per la quale il parere reso ai sensi dell'art.13 della Legge 64/74 dal competente Organo Regionale demanda ad apposito studio e specifico ulteriore parere, costituisce previsione già approvata con atto di C.C. n.66 del 19/12/1998 ai sensi dell'art.1 della L. n.1/78, pubblicata sul B.U.R.L. n.8/p.I del 20/03/1999, che ha ottenuto gli specifici pareri: parere paesistico rilasciato dal Min. BB. CC. e AA., con nota prot. n.19907/B del 12/07/2004, parere geomorfologico



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio

rilasciato dalla Direz. Reg. Ambiente e Protezione Civile, Area 08, con nota prot. n.07778 Fasc.4023 del 12/05/2004 e parere igienico sanitario, rilasciato dalla A.S.L. di Viterbo, prot.n.1123/R del 16/07/2004.

La fascia di rispetto prevista ed indicata nei grafici di variante, approssimativamente di 100 m, considerato anche il notevole dislivello orografico nei confronti delle costruzioni apparentemente adiacenti verso nord, si rivela adeguata alla sua funzione in relazione al centro abitato, ai soli fini urbanistici di competenza, fermi restando gli obblighi igienico sanitari previsti dalla vigente normativa in materia.

Per quanto riguarda i servizi tecnologici si osserva che gli impianti di depurazione, esistenti, sono individuati in due sottozone a destinazione specifica F1 in località "Riaccio delle Coste" il depuratore comunale (7F1) e "La Chiusa" il depuratore della zona industriale (13F1). Le tavole di piano segnalano i depuratori con segno convenzionale distinguendo le aree di pertinenza nonché le fasce di rispetto, in ottemperanza alla Delibera 04/02/77 del Comitato Interministeriale per la tutela delle acque, prescritte in 100 m.

Riguardo la viabilità prevista si osserva che il progetto individua il tracciato di una strada che sia nel contempo di penetrazione delle nuove aree di espansione residenziale e tangenziale al centro abitato. La nuova viabilità segue in parte il tracciato esistente della strada vicinale detta dei Monti. Nel suo andamento la strada percorre anche un'area sottoposta a vincolo paesaggistico di "non trasformabilità" che, però, può essere considerato quale adeguamento e completamento di infrastruttura pubblica e quindi ammissibile in quanto intervento previsto all'art.18ter della L.R. n.24/98, così come modificata dalla L.R. n.18/04. In base al citato articolo il progetto della strada, per i tratti ricadenti nel vincolo definito di "non trasformabilità", dovrà essere sottoposto a S.I.P..

Riguardo alle attività estrattive si evidenzia che le stesse sono state individuate in apposita tavola grafica. Le attività potranno essere svolte esclusivamente nel rispetto della normativa in materia al fine di garantire il mantenimento dell'ambiente in osservanza della L.R. 06/12/2004 n.17. Le aree individuate nel P.R.G. come attività estrattive in esercizio o esaurite sono indicate nel "Piano Regionale delle Attività Estrattive" redatto dall'Assessorato regionale delle Attività Produttive.

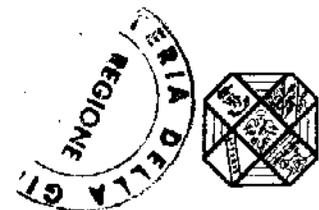
Riguardo alle Norme Tecniche di Attuazione, ai fini di una più adeguata ed organica disciplina degli interventi urbanistico-edilizi nell'ambito del territorio comunale, si ritiene opportuno proporre le seguenti modifiche:

Art.13:

- aggiungere al secondo capoverso, dopo le parole "... Piano Particolareggiato", le parole "esteso alla intera sottozona".

Art.14:

- aggiungere al settimo capoverso, dopo le parole "... a quelle prevalenti", le parole "nel rispetto dell'indice di sottozona";
- aggiungere all'ottavo capoverso, dopo le parole "... 20% del volume attuale", le parole "nel rispetto dell'indice di sottozona";



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio

- aggiungere al nono capoverso, dopo le parole "... raggiungimento dell'altezza di quelli confinanti", le parole "nel rispetto dell'indice di sottozona".

Art.15:

- nel paragrafo relativo alla sottozona C3, al secondo capoverso eliminare le parole "e per modesti ampliamenti di edifici esistenti che necessitano adeguamenti funzionali e/o igienico sanitari";
- nel paragrafo relativo alla sottozona C4, sostituire i parametri "Dt = 46 ab/ha e It = 0,46 mc/mq" con "Dt = 30 ab/ha e It = 0,30 mc/mq";
- nel paragrafo relativo alla sottozona C4, al primo capoverso dopo le parole "... principali parametri cd indici:", aggiungere le parole "per la sola area che corrisponde al P.d.L. in località Rio Vicano, individuato con il simbolo 1C4* nella tav.8, continuano a valere parametri ed indici di cui al piano attuativo approvato, per le altre aree, individuate nella tav.8 con i simboli da 2C4 a 14 C4: ...";
- **nel paragrafo relativo alla sottozona C4, alla fine dello stesso aggiungere: "L'attuazione delle aree appartenenti alla sottozona C4 ed adiacenti alla strada, che in parte segue il tracciato di via dei Monti, prevista come nuova viabilità, dovrà prevedere in fase di stipula della convenzione la realizzazione della stessa e la cessione onaria e gratuita delle aree necessarie, intendendo, pertanto, che il tracciato stradale sia ricompreso nel perimetro della sottozona."**
- nel paragrafo relativo alla sottozona C5, sostituire il parametro "It = 0,25 mc/mq" con It = 0,20 mc/mq";
- nel paragrafo relativo alla sottozona C5, aggiungere alla fine la seguente indicazione : "La formazione del piano attuativo in questa sottozona dovrà tenere in conto la valorizzazione di eventuali elementi con valenza archeologica, in quanto in corrispondenza dell'area in questione, nel lato opposto della S.S. sono in corso di studio ritrovamenti appartenenti alla "Antica Via Amerina" il cui tracciato potrebbe essere interessato dal futuro sviluppo dell'area. Il Piano Attuativo dovrà essere sottoposto al parere preventivo della competente Soprintendenza Archeologica."

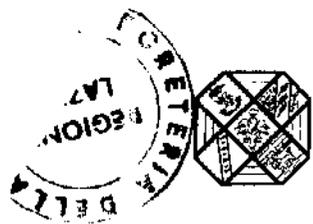
Art.16:

- deve essere introdotta la modifica all'art.16 apportata con D.C.C. n.39 del 24/11/2000;
- al paragrafo relativo alla Sottozona D4: Estrattiva, al primo capoverso dopo le parole "... Legge regionale 5 Maggio 1993 n.27" aggiungere le parole " e dalla Legge regionale n. 17/04 e ss.mm.ii..".

Art.17:

- deve essere introdotta la modifica all'art.17 comma 2 apportata con D.C.C. n.32 del 29/09/2001;
- l'articolo deve ritenersi integrato dal testo della normativa regionale in materia, introdotto dalla L.R. 22/12/1999 n.38 così come modificata dalla L.R. 17/03/2003 n.8; l'articolo deve, quindi, intendersi soppresso laddove in contrasto con la legge stessa.

Art.18:



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio

- al paragrafo relativo alla Sottozona F5 : Verde privato vincolato sostituire il periodo **“È imposto a tali zone il vincolo della conservazione dei caratteri ambientali e del verde esistente. È consentita la demolizione e la ricostruzione degli edifici esistenti a parità di volumetria e superficie coperta senza superare l'altezza massima esistente, sull'area precedentemente impegnata. Per i lotti accatastati anteriormente alla data di adozione del P.R.G., è ammessa la costruzione di ville unifamiliari sulla base di un indice fondiario pari a 0,05 mc/mq.”** con **“È imposto a tali zone il vincolo della conservazione dei caratteri ambientali e del verde esistente. Gli interventi edilizi sono limitati agli edifici esistenti ed alle relative pertinenze. È consentita la demolizione e la ricostruzione degli edifici esistenti a parità di volumetria e superficie coperta senza superare l'altezza massima esistente, sull'area precedentemente impegnata. È consentito effettuare adeguamenti igienico sanitari che comportino un incremento una tantum fino ad un massimo del 20% della volumetria regolarmente preesistente. È vietata la realizzazione di nuove costruzioni.”**.

Art.20:

- deve essere integrato con quanto contenuto nel parere relativo agli usi civici rilasciato dalla Direzione Regionale Agricoltura, con nota prot. n.30336/s3/06 del 26/06/2003 dell'Area F - Servizio 1:

“Qualora, ai fini di un ordinato sviluppo urbanistico del Comune, vengano interessati terreni appartenenti al demanio civico, gestiti direttamente dal Comune, con previsioni di opere pubbliche, si dovranno attivare le procedure autorizzative di cui all'art. 12 della Legge n° 1766 del 16.06.1927.

Qualora, sempre ai fini di un ordinato sviluppo edificatorio, la previsione di destinazione ad uso edificatorio di natura residenziale, turistica, commerciale, artigianale o industriale, riguardi terreni di demanio collettivo, non edificato, sia esso gestito direttamente dal Comune o in possesso di occupatori, esse potranno essere oggetto di Concessione Edilizia, a seguito della loro alienazione che dovrà avvenire nei modi e termini di cui agli articoli 5, 6 e 7 della Legge regionale n°1 del 03/01/1986.

Per i terreni di demanio collettivo che risultano edificati, in possesso di occupatori, si applicano le norme di cui all'art. 8 della citata L.R. 1/86, e successive modificazioni ed integrazioni.

Per i terreni, invece, di natura privata gravati da usi civici, le norme contenute nel presente piano, qualora la previsione urbanistica di carattere edificatorio si rende necessaria poiché legata ad un ordinato sviluppo urbanistico del territorio, si applicano ad avvenuta liquidazione degli usi civici in conformità delle disposizioni di cui all'art. 7 della Legge n° 1766 del 16.06.1927, ovvero art. 4 della Legge regionale n° 1 del 03.01.1986.

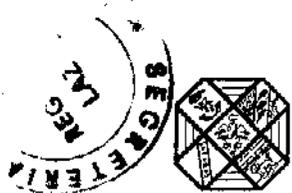
Gli strumenti urbanistici attuativi delle proposte contenute nel P.R.G., che dovessero interessare dei fondi sui quali sono state attivate procedure di legittimazione o di liquidazione dell'uso per renderli edificabili, dovranno essere interessati dalle prescrizioni contenute nel P.T.P. di competenza”.

Riguardo alle osservazioni si rileva che sono pervenute:

n. 24 osservazioni al Comune, delle quali n. 5 fuori termine (01/02/2000);

n. 5 osservazioni direttamente alla regione fuori termine.

In totale sono pervenute n.29 osservazioni.



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO
Direzione Regionale Territorio e Urbanistica
Comitato Regionale per il Territorio

Il Comune, con deliberazione di consiglio n.17 del 27/06/2000, ha ritenuto accoglibili, in tutto o parzialmente come descritto nella relazione del progettista richiamata nella deliberazione stessa, undici osservazioni (dalla n.1 alla n.11).

Otto osservazioni (dalla n.12 alla n.19) pervenute al Comune nei termini sono state considerate non accoglibili.

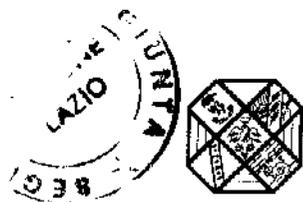
Cinque osservazioni (dalla n.20 alla n.24), pervenute al Comune fuori termine, non sono state controdedotte dal Comune stesso.

Cinque osservazioni (dalla n.25 alla n.29), pervenute direttamente alla Regione fuori termine, non sono state controdedotte dal Comune.

Da un esame delle osservazioni così inoltrate e pervenute, nonché della relazione del progettista in merito alle stesse richiamata nella D.C.C. n.17/2000, si ritiene di esprimere, tenendo presenti le ipotesi previste dall'art.10 della L. n.1150/42 e ss.mm.ii., le seguenti valutazioni e proposte:

Pervenute al Comune nei termini:

1. Brunetti Elide(prot. n.99 del 08/01/2000):
accolta parzialmente dal Comune;
Si concorda con il Comune per le motivazione addotte nella D.C.C. n.17/2000 e nella relazione illustrativa richiamata nell'atto stesso.
2. Consoli Anna Caterina(prot. n.101 del 08/01/2000):
accolta dal Comune;
Si concorda con il Comune per le motivazione addotte nella D.C.C. n.17/2000 e nella relazione illustrativa richiamata nell'atto stesso.
3. Consoli Laura (prot. n.100 del 08/01/2000):
accolta dal Comune;
Si concorda con il Comune per le motivazione addotte nella D.C.C. n.17/2000 e nella relazione illustrativa richiamata nell'atto stesso.
4. Graziani Italo e Laurenti Anna (prot. n.142 del 11/01/2000):
accolta dal Comune;
Si concorda con il Comune per le motivazione addotte nella D.C.C. n.17/2000 e nella relazione illustrativa richiamata nell'atto stesso.
5. Loparco Francesco (prot. n.508 del 01/02/2000):
accolta parzialmente dal Comune;
Si concorda con il Comune per le motivazione addotte nella D.C.C. n.17/2000 e nella relazione illustrativa richiamata nell'atto stesso.
6. Nucci Agostino(prot. n.25/01/2000 del 25/01/2000):
accolta dal Comune;
Si concorda con il Comune per le motivazione addotte nella D.C.C. n.17/2000 e nella relazione illustrativa richiamata nell'atto stesso.
7. Pancianeschi Anna Bruna (prot. n.388 del 25/01/2000):
accolta dal Comune;



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO
Direzione Regionale Territorio e Urbanistica
Comitato Regionale per il Territorio

- Si concorda con il Comune per le motivazione addotte nella D.C.C. n.17/2000 e nella relazione illustrativa richiamata nell'atto stesso.
8. Paolucci Renza (prot. n.8044 del 31/12/1999):
accolta parzialmente dal Comune;
Si concorda con il Comune per le motivazione addotte nella D.C.C. n.17/2000 e nella relazione illustrativa richiamata nell'atto stesso.
 9. Scaramucci Laura (prot. n.8042 del 31/12/1999):
accolta parzialmente dal Comune;
Si concorda con il Comune per le motivazione addotte nella D.C.C. n.17/2000 e nella relazione illustrativa richiamata nell'atto stesso.
 10. Scaramucci Bruno(prot. n.8040 del 31/12/1999):
accolta dal Comune;
Si concorda con il Comune per le motivazione addotte nella D.C.C. n.17/2000 e nella relazione illustrativa richiamata nell'atto stesso.
 11. Darida Emma (prot. n.125 del 10/01/2000);
accolta parzialmente dal Comune;
Si concorda con il Comune per le motivazione addotte nella D.C.C. n.17/2000 e nella relazione illustrativa richiamata nell'atto stesso.
 12. Campioni Lucia (prot. n.448 del 28/01/2000):
non accolta dal Comune;
si concorda con il mancato accoglimento, in quanto la richiesta riguarda la pubblica viabilità la cui definizione afferisce alle scelte di impostazione della variante in oggetto, raccomandando, però, che in fase di progettazione della strada siano percorse soluzioni di dettaglio di minimo impatto della proprietà del ricorrente, fermi restando il rispetto delle normative di sicurezza e tecniche vigenti in materia, nonché le impostazione programmatiche di base.
 13. Argentino Antonietta, Martellimi Bruno e Silvana (prot. n.8011 del 29/12/1999):
non accolta dal Comune;
si propone l'accoglimento in quanto l'area a parcheggio F3 della quale viene richiesta la riclassificazione a zona agricola è stata già sottoposta a proposta di riclassificazione, come descritto precedentemente, per incompatibilità paesaggistica;
 14. Iacobelli Gina (prot. n.402 del 25/01/2000):
non accolta dal Comune;
si propone il non accoglimento in quanto, in caso contrario, verrebbero ridotti gli standards urbanistici stabiliti in sottozona F1.
 15. Manni Clara, Palazzini Marco e Ceccangeli Franco (prot. n. 490 del 31/01/2000):
non accolta dal Comune;
si propone il non accoglimento in quanto la richiesta riguarda la pubblica viabilità la cui definizione afferisce alle scelte di impostazione della variante in oggetto che sono state giustificate adducendo la volontà di utilizzare, per quanto possibile, i tracciati esistenti, raccomandando, però, che in fase di progettazione della strada siano percorse soluzioni di dettaglio di minimo impatto della proprietà dei ricorrenti, fermi restando il rispetto delle normative di sicurezza e tecniche vigenti in materia, nonché le impostazione programmatiche di base.
 16. Paolucci Pietro (prot. n.389 del 25/01/2000):
non accolta dal Comune;
si propone il non accoglimento in quanto, in caso contrario, verrebbero ridotti gli standards urbanistici stabiliti in sottozona F3.



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

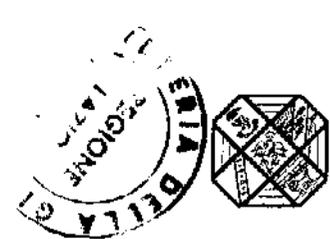
Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio

17. Paolucci Renza (prot. n.8045 del 31/12/1999):
non accolta dal Comune;
si propone il non accoglimento in quanto la richiesta riguarda la pubblica viabilità la cui definizione afferisce alle scelte di impostazione della variante in oggetto.
18. Scaramucci Laura (prot. n.8043 del 31/12/1999):
non accolta dal Comune;
si propone il non accoglimento in quanto la richiesta riguarda la pubblica viabilità la cui definizione afferisce alle scelte di impostazione della variante in oggetto.
19. Pazzetta Luciana (prot. n.8041 del 31/12/1999):
non accolta dal Comune;
si propone di accogliere parzialmente la richiesta, in quanto si ritiene opportuno che il Comune verifichi la validità degli atti deliberativi e la corrispondenza tra le aree di recupero previste nella D.C.C. n.66 del 21/12/1994 e nella D.C.C. n.21 del 28/05/1996 e la variante generale di P.R.G..

Pervenute al Comune fuori termine:

20. De Santis Giovanni (prot. n.573 del 03/02/2000):
non accolta dal Comune;
si concorda con il mancato accoglimento in quanto, in caso contrario, verrebbe aumentato il dimensionamento del fabbisogno residenziale che risulta già sovrastimato.
21. Scaramucci Carlo per Grispigni Manetti Valerio e Aurelio, De Meo Massimo (prot. n.561 del 03/02/2000):
non accolta dal Comune;
si concorda con il mancato accoglimento in quanto, in caso contrario, verrebbe aumentato il dimensionamento del fabbisogno residenziale che risulta già sovrastimato.
22. Matteucci Gabriella e Matteucci Ismaele (prot. n.638 del 07/02/2000):
non accolta dal Comune;
si concorda con il mancato accoglimento in quanto richiesta pervenuta senza adeguati grafici per la localizzazione e comunque le richieste riguardano la dotazione di standards urbanistici destinati a parcheggio e le scelte di impostazione della variante in oggetto.
23. Darida Ferdinando (prot. n.676 del 09/02/2000):
non accolta dal Comune;
si concorda con il mancato accoglimento, in quanto la richiesta riguarda la pubblica viabilità la cui definizione afferisce alle scelte di impostazione della variante in oggetto, raccomandando, però, che in fase di progettazione della strada siano percorse soluzioni di dettaglio di minimo impatto della proprietà del ricorrente, fermi restando il rispetto delle normative di sicurezza e tecniche vigenti in materia nonché le impostazione programmatiche di base.
24. Darida Pasqua (prot. n.680 del 09/02/2000):
non accolta dal Comune;
si concorda con il mancato accoglimento, in quanto la richiesta riguarda la pubblica viabilità la cui definizione afferisce alle scelte di impostazione della variante in oggetto, raccomandando, però, che in fase di progettazione della strada siano percorse soluzioni di dettaglio di minimo impatto della proprietà del ricorrente, fermi restando il rispetto delle normative di sicurezza e tecniche vigenti in materia nonché le impostazione programmatiche di base.



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO
Direzione Regionale Territorio e Urbanistica
Comitato Regionale per il Territorio

Pervenute alla Regione fuori termine:

si rimettono alla eventuale valutazione del Comune, riservandosi di esprimersi in merito, nel caso siano controdedotte dallo stesso:

25. Darida Giuseppe (prot. n.2427 del 16/02/2000):

26. Paolucci Cristoforo e Pietro Maria (prot. n.2428 del 16/02/2000):

27. Paolucci Antonio (prot. n.2429 del 16/02/2000):

28. Orlandi Fabrizio e Orlandi Gianfranco (prot. n.43014 del 15/03/2004):

si ritiene utile precisare che, non proponendo modifiche al progetto di variante al P.R.G., non appare una vera e propria osservazione. Le richieste, infatti, puntualmente espresse nella osservazione, e relative alla destinazione urbanistica delle aree agricole di proprietà del ricorrente sono già soddisfatte nella variante in oggetto. Per quanto attiene i vincoli derivanti dalla presenza delle aree boscate si specifica, che generalmente gli stessi sono applicabili se e per quanto effettivamente esistenti, in virtù dell'art.26 della L.R. n.24/98 e ss.mm.ii. e possono essere definiti e certificati, ai sensi del comma 5 dell'art.10 della L.R. stessa, nel momento in cui si intende procedere ad una eventuale trasformazione dei luoghi. Per quanto attiene la classificazione di Sottozona agricola vincolata E3, di parte della proprietà del ricorrente si rileva che questa è dovuta, invece, alla presenza del livello di tutela massimo, definito di "non trasformabilità", come stabilito dal P.T.P.. Le attività delle aziende agricole possono in ogni caso essere svolte secondo il dettato dell'art.18 della L.R. n.24/98 e ss.mm.ii..

29. Rosavini Costanza(prot. n.61805 del 21/04/2005).

Tutto ciò premesso e considerato, il "Comitato Regionale per il Territorio" è del

PARERE

che la Variante Generale al P.R.G. del Comune di CASTEL SANT'ELIA (VT), adottata con Delibera del Consiglio Comunale n. 40 del 30/10/1999, sia meritevole di approvazione con le modifiche di cui ai precedenti considerato, da introdursi d'ufficio ai sensi dell'art. 3 della legge n.765 del 06/08/1967.

F.to IL SEGRETARIO DEL C.R.p.T.
(arch. Lucio Zoppini)

F.to IL VICE PRESIDENTE DEL C.R.p.T.
(arch. Daniele Iacovone)

