



153 13 MAR. 2007

ll

Oggetto: Comune di Civita Castellana (Vt)
Piano di Recupero per i Contratti di Quartiere II in Variante al P.R.G.
Delibera di Consiglio Comunale n. 04 del 02.04.2004.
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.;
VISTA la legge regionale 2 luglio 1987, n. 36;
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 Civita Castellana (Vt) è dotato di un Piano Regolatore Generale, approvato con D.G.R.L. n. 1496 del 06.05.76;

Vista la D.C.C. n. 4 del 2.04.2004 con la quale il Comune di Civita Castellana (Vt) ha adottato, ai sensi dell'art. 4 della L.R. n. 36/87, la variante al vigente P.R.G. riguardante gli interventi di recupero edilizio ed urbanistico ricompresi nel Piano di recupero per i contratti di quartiere II;

Atteso che a seguito della pubblicazione degli atti, avvenuta nelle forme di legge, non sono state presentate osservazioni e che l'Amministrazione comunale ne ha preso atto con deliberazione consiliare n. 41 del 18.10.2004;

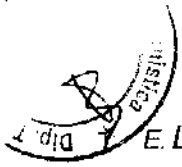
Vista la nota n. D2/2S/05/010664 del 20.01.2006 con la quale il Dipartimento Territorio D2, Direzione Regionale Ambiente e Cooperazione tra i Popoli 2S - Area 05 Difesa del Suolo e Servizio Geologico Regionale - ha espresso *parere favorevole ai sensi dell'art. 89 D.P.R. 380/2001, dell'art. 13 L. 64/74 e della D.G.R. 2649/99, con il rispetto delle seguenti prescrizioni che dovranno essere parte integrante dell'atto d'approvazione dello Strumento Urbanistico:*

- A. Dovranno essere rispettate le prescrizioni redatte dal geol. Vittorio Stocchi.
- B. Tutte le aree di scarpata non dovranno essere soggette ad intervento e dovrà essere sempre mantenuta una distanza di sicurezza in ottemperanza della Circolare Regionale 769/1982.
- C. Ogni nuovo edificio dovrà essere sottoposto ad indagini geognostiche al fine d'acquisire le necessarie informazioni per la progettazione delle più idonee fondazioni, in relazione con le caratteristiche geomeccaniche dei terreni di fondazione, in ottemperanza del D.M. 11/03/1988.
- D. Dovrà essere accertata l'eventuale presenza di cavità sotterranee preliminarmente a qualsiasi tipo d'intervento edificatorio, con definizione delle più idonee tipologie d'intervento per l'eliminazione del rischio.



153 13 MAR. 2007

lu



- E. La regimazione delle acque dovrà essere curata particolarmente in corrispondenza delle scarpate naturali o artificiali con lo smaltimento ed il convogliamento verso punti di minimo morfologico.
- F. I manufatti dovranno essere edificati su un unico litotipo, verificando la consistenza e le caratteristiche geomeccaniche del terreno di fondazione, da verificare mediante specifiche indagini geognostiche, in ottemperanza del D.M. 11/03/1988 e della Circolare Regionale 769/1982.
- G. Dovranno essere rispettate tutte le norme vigenti per le costruzioni in zona sismica, con particolare attenzione all'altezza degli edifici rispetto alla larghezza delle strade.
- H. La nuova viabilità di **Via Morelli** dovrà essere realizzata avendo cura di progettare le necessarie opere di prevenzione dal dissesto delle scarpate e di regimazione delle acque meteoriche e di raccolta del deflusso superficiale.
- I. La realizzazione della **nuova stazione ferroviaria e delle opere annesse, quali i parcheggi**, dovrà essere preceduta da accurate indagini geognostiche, verificando, sulla base di parametri geomeccanici puntuali, la stabilità dei versanti sia in fase di cantiere, che in fase d'esercizio, in condizioni statiche e dinamiche; la regimazione delle acque dovrà essere curata, particolarmente per evitare ristagni sui tufi argillificati e per la vicinanza di un piccolo impluvio.
- J. La realizzazione della nuova viabilità **nell'area sud dell'artigianato ceramico (microzona11)**, essendo realizzata a ridosso di una scarpata, dovrà essere preceduta da verifiche di stabilità a breve e lungo termine, in condizioni statiche e dinamiche, adottando parametri geomeccanici da prove in sito.
- K. Siano realizzate barriere verdi con funzione di filtro in corrispondenza delle zone a parcheggio e nelle vicinanze del tracciato ferroviario limitrofo alla nuova stazione.
- L. Siano assolutamente salvaguardate le formazioni boscate presenti.
- M. E' vietato qualsiasi tipo d'intervento nella zona adibita a futuro Parco Archeologico per tutelare il bosco autoctono presente.
- N. Dovranno essere rispettate tutte le norme vigenti per le costruzioni in zona sismica, con particolare attenzione all'altezza degli edifici rispetto alla larghezza delle strade e le seguenti:
- Allegati 2 e 3 dell'OPCM 3274/03, "Norme Tecniche per le Costruzioni in zona sismica, per i ponti e per i versanti".
 - D.M. LL.PP. 11/03/1988 "Norme tecniche riguardanti le indagini sui terreni e sulle rocce, la stabilità dei pendii naturali e delle scarpate, i criteri generali e le prescrizioni per la progettazione, l'esecuzione ed il collaudo delle opere di sostegno delle terre e delle opere di fondazione";
 - Circ. Regione Lazio del 29/10/1980 n. 3317;
 - Circ. Regione Lazio del 11/09/1982 n. 2950;
 - Circ. Regione Lazio del 23/11/1982 n. 769.
 - Circ. Min. LL.PP. del 24/09/1988 n. 30488 riguardante le Istruzioni alle norme tecniche di cui al D.M. LL.PP. 11/03/1988;
 - D.M. LL.PP. 16/01/1996 "Norme tecniche relative ai criteri generali per la verifica di sicurezza delle costruzioni e dei carichi e dei sovraccarichi";
 - D.M. LL.PP. 16/01/1996 "Norme tecniche per le costruzioni in zone sismiche" e successive modifiche e integrazioni;
 - Circ. Min. LL.PP. del 10/4/1997 n. 65/AA.GG. riguardante le Istruzioni alle norme tecniche di cui al D.M. 16/01/1996.





153 13 MAR. 2007 *llz*

Vista la nota n. 1415/D3/06 del 4.01.2006 con la quale il Dipartimento Economico ed Occupazionale – Direzione Regionale Agricoltura – Area 06 Servizio 1 ha ritenuto, che il Piano di che trattasi può avere libero corso in quanto i fondi sono di natura privata, non gravata da diritti civici né appartenente a demani collettivi;

Vista la nota n. 2041/R del 30.11.2005 con la quale l'Azienda Sanitaria Locale Viterbo – Servizio Igiene Pubblica Sez. 5 ha espresso parere igienico sanitario favorevole sul progetto in argomento con le seguenti prescrizioni:

1. *il rispetto di quanto disposto dal Decreto Interministeriale n. 1444 del 02.04.1968, in particolare gli articoli 3,4,5,7,8 e 9;*
2. *il rispetto di quanto disposto dall'art. 216 del T.U.L.L.SS. R.D. 1265/34, dal D.M. 05.09.1994 e dal regolamento Comunale d'Igiene e Sanità, relativamente alle industrie insalubri*
3. *i fabbricati oggetto di recupero e quelli di nuova realizzazione dovranno essere in possesso dei requisiti igienico sanitari conformi alla normativa vigente in materia e al Regolamento Comunale d'Igiene e Sanità*
4. *rispettare le aree di salvaguardia delle acque destinate al consumo umano (D. L.vo 152/99 e succ. modifiche e integrazioni, D.G.R. n. 5817 del 14.12.99)*
5. *non potranno essere costruiti nuovi edifici (vedi stazione ferroviaria) all'interno della fascia di rispetto cimiteriale (art. 338 comma 1 del R.D. 1265/34 e succ. modifiche e integrazioni), salvo che il Consiglio comunale non deliberi, prima della loro realizzazione, la riduzione della fascia di rispetto, come previsto dall'art. 338 comma 5 del R.D. 1265/34 e succ. modificazioni e integrazioni*
6. *lo smaltimento delle acque reflue dovrà avvenire nel rispetto del D.L.vo 152/99 e successive modifiche e integrazioni e delle relative norme tecniche vigenti.*

Considerato che gli atti relativi al Piano in questione, presentati al Dipartimento Regionale Territorio, sono stati sottoposti all'esame della Direzione Regionale Territorio e Urbanistica - Area 2B.04 – Urbanistica e Beni Paesaggistici Nord;

Vista la relazione n. 17236/06 del 22.12.2006, con la quale la predetta Area della Direzione Regionale Territorio e Urbanistica ha espresso il parere che il Piano di recupero per il Contratto di Quartiere II, adottato dal Comune di Civita Castellana con D.C.C. n°4 del 02/04/2004, sia meritevole di approvazione regionale con le modifiche, lo stralcio e le prescrizioni riportate nella relazione stessa;

Ritenuto di condividere e fare propria la predetta relazione dell'Area 2B.04 della Direzione Regionale Territorio e Urbanistica, che si allega alla presente delibera (**Allegato A**), di cui costituisce parte integrante;

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

All'unanimità

DELIBERA

Di approvare il Piano di Recupero per i Contratti di Quartiere II in Variante al P.R.G., adottato dal Comune di Civita Castellana (Vt) con delibera del Consiglio Comunale n. 4 del 2.04.2004 secondo le motivazioni, le modifiche, lo stralcio e le prescrizioni contenute nel parere dell'Area 2B.04 – Urbanistica e Beni Paesaggistici Nord n. 17236/06 del





153 13 MAR. 2007 *dy*

22.12.2006 che costituisce parte integrante della presente deliberazione quale **Allegato A** ed in conformità alle prescrizioni di cui ai pareri in premessa riportati;

Il progetto è vistato dal Dirigente dell'Area 2B.04 – Urbanistica e Beni Paesaggistici Nord nell'**Allegato A** e nei seguenti elaborati allegati alla delibera consiliare n. 4 del 2.04.2004:

- Tav. 1.1 – Relazione illustrativa
- Tav. 1.2 – Previsione di spesa
- Tav. 2.1 – Corografia
- Tav. 2.2.a – Planimetria aerofotogrammetrica settore Est
- Tav. 2.2.b – Planimetria aerofotogrammetrica settore Ovest
- Tav. 2.3 – Stato di fatto con indicazione del disagio abitativo
- Tav. 2.4 – Documentazione fotografica sullo stato di fatto
- Tav. 2.5 – Estratto dal P.R.G.
- Tav. 2.6 – Planimetria della micro - zonizzazione
- Tav. 2.7.a – Planovolumetria con attrezzature ed infrastrutture pubbliche - settore Ovest
- Tav. 2.7.b – Planovolumetria con attrezzature ed infrastrutture pubbliche - settore Est
- Tav. 2.8.a – Profili regolatori e soluzioni particolari
- Tav. 2.8.b – Profili regolatori e soluzioni particolari
- Tav. 3.1 – Norme tecniche di attuazione
- Tav. 4.1 – Relazione ed elenco delle ditte da espropriare
- Tav. 4.2 – Piano particellare di esproprio

Il presente provvedimento sarà pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio



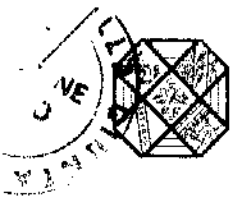
Allegato A

IL PRESIDENTE: F.to Pietro MARRAZZO

IL SEGRETARIO: F.to Domenico Antonio CUZZUPI

21 MAR. 2007





ALLEG. alla DELIB. N. 153 *Lu*
DEL 13 MAR. 2007

REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Area 04

Urbanistica e Beni Paesaggistici Nord (Prov. VT - RI e Ambito Lacuale Nord)

Arch. Demetrio Carini *[Signature]*

ALLEGATO A

Prot. n° 17236/08

22.12.2006



OGGETTO: Comune di Civita Castellana (VT) – Piano di Recupero per il Contratto di Quartiere II – D.C.C. n°4 del 02/04/2004
Art.4 L.R.36/87

Con nota n°2375 del 31/01/06 (ns. prot. n°17236 del 01/02/06) il comune di Civita Castellana ha trasmesso gli atti tecnico amministrativi relativi all'oggetto.

Con nota n°17236 del 08/02/06 l'Area Amministrativa di supporto di questa Direzione regionale ha trasmesso a quest'Area la sudetta documentazione segnalando al Comune la carenza del parere geologico da rilasciarsi dalla Direzione regionale Ambiente e Cooperazione tra i popoli ai sensi dell'art.89 del D.P.R. 380/01 e della D.G.R. 2649/99.

Con nota n°77521 del 11/05/06 l'Area Amministrativa di supporto di questa Direzione regionale ha trasmesso gli elaborati relativi al parere geologico ai sensi dell'art.89 del D.P.R. 380/01 (già art.13 L.64/74) e della D.G.R. 2649/99 con il relativo visto del Dipartimento competente.

Con nota n°10457 del 29/05/06 (ns. prot. n°88435 del 30/05/06) l'Amministrazione comunale ha trasmesso n°3 copie esemplificative e riassuntive degli interventi ricompresi nel Contratto di Quartiere II "calati" sulle previsioni zonizzative del P.R.G. vigente.

PREMESSO

Il Comune di Civita Castellana, dotato di P.R.G. approvato con D.G.R. n°1496 del 06/05/76, ha adottato, con D.C.C. n°4 del 02/04/04, la variante al P.R.G. riguardante gli interventi di recupero edilizio ed urbanistico ricompresi nel Piano di recupero per i contratti di quartiere II, ai sensi dell'art.4 della L.R.36/87.

Durante il periodo di deposito e nei trenta giorni successivi non sono pervenute al Comune osservazioni in merito alla variante di che trattasi.

La documentazione trasmessa si compone dei seguenti atti ed elaborati:

- deliberazione di C.C. n°4 del 02/04/2004 con la quale l'Amministrazione ha adottato la variante in oggetto;
- deliberazione di C.C. n°41 del 18/10/2004 con la quale l'Amministrazione ha preso atto che nel periodo di deposito non sono pervenute osservazioni;



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Area 04

Urbanistica e Beni Paesaggistici Nord (Prov. VT - RI e Ambito Lacuale Nord)

- atti di deposito e pubblicazione;
- parere ai sensi dell'art.2 della L.R.6/2005 rilasciato dalla Direzione Regionale Agricoltura con nota n°12505 del 04/01/2006;
- parere ai sensi dell'art.89 del D.P.R.380/2001, dell'art.13 della L.64/74 e della D.G.R.n°2649/99 rilasciato dalla Direzione regionale Ambiente e Cooperazione tra i Popoli con nota n°D2/2S/05/010664 del 20/01/2006;
- Tav. 1.1 – Relazione illustrativa
- Tav. 1.2 – Previsione di spesa
- Tav. 2.1 – Corografia
- Tav. 2.2.a – Planimetria aerofotogrammetria settore Est
- Tav. 2.2.b – Planimetria aerofotogrammetria settore Ovest
- Tav. 2.3 – Stato di fatto con indicazione del disagio abitativo
- Tav. 2.4 – Documentazione fotografica sullo stato di fatto
- Tav. 2.5 – Estratto dal P.R.G.
- Tav. 2.6 – Planimetria della micro - zonizzazione
- Tav. 2.7.a – Planovolumetria con attrezzature ed infrastrutture pubbliche - settore Ovest
- Tav. 2.7.b – Planovolumetria con attrezzature ed infrastrutture pubbliche - settore Est
- Tav. 2.8.a – Profili regolatori e soluzioni particolari
- Tav. 2.8.b – Profili regolatori e soluzioni particolari
- Tav. 3.1 – Norme tecniche di attuazione
- Tav. 4.1 – Relazione ed elenco delle ditte da espropriare
- Tav. 4.2 – Piano particellare di esproprio

Con la nota n°10457 del 29/05/2006 (ns prot. n°88435 del 30/05/2006) l'Amministrazione Comunale, a scopo meramente esemplificativo, ha inviato ulteriori tre elaborati denominati:

- Tav. 5.1 – Stralcio P.R.G. con indicazione delle zone variate
- Tav. 5.2 – Stralcio P.d.R. con zone variate
- Tav. 5.3 – Tabella di confronto delle variazioni

Tali ulteriori tre elaborati non sono stati deliberati dal Consiglio Comunale e, pertanto, non vengono considerati ai fini dell'approvazione della variante urbanistica in oggetto, ma vengono utilizzati al fine di meglio comprendere gli interventi previsti dalla variante stessa.

Dagli atti amministrativi ed elaborati tecnici si può desumere che gli interventi inseriti nel Piano di Recupero per il Contratto di Quartiere II interessano una superficie complessiva di circa Ha 31 suddivisi in dodici siti differenti (allegato n°1).

Tutte le aree oggetto di intervento, con l'esclusione delle zone n°1, 2 e 9 che non risultano vincolate paesaggisticamente, ricadono all'interno del perimetro soggetto a ex lege 1497/42 in virtù del D.M.12/11/62 pubblicato sulla G.U. del 28/11/62. Tali aree risultano, pertanto, classificate ai fini della tutela come Zone di non trasformabilità di cui all'art.16, punto a) del testo coordinato delle N.T.A. del P.T.P. n°4 approvato con D.G.R. n°4474 del 30/07/99. Tale articolo rimanda all'art.30, dello stesso T.C., "Ambito G7 Valle del Treia" dove, per l'unità elementare di paesaggio F10 (Forre e rocca di Civita Castellana), "la tutela è finalizzata al mantenimento dei valori



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Area 04

Urbanistica e Beni Paesaggistici Nord (Prov. VT - RI e Ambito Lacuale Nord)

paesistici, in particolare attraverso interventi mirati a collocare i nuovi insediamenti residenziali nelle aree di pianura defilate rispetto al fronte della forra ed in continuità ed espansione dei nuclei consolidati esistenti"

Scopo degli interventi è quello di riqualificare una parte del centro abitato di Civita Castellana. Tale riqualificazione ruota essenzialmente sull'interramento della linea ferrata che attualmente taglia a metà l'insediamento. Il risultato di tale interramento non può che essere una migliore funzionalità che gli spazi urbani andranno ad assumere.

L'intervento n°1 – Micro zona 1 P.E.E.P. a nord – (mq 31.389) già edificato, si propone la realizzazione di coperture a falda inclinata per gli edifici esistenti. L'utilizzazione dei sottotetti sarà per locali tecnologici o di sgombero. Altri interventi sono di natura più prettamente edilizia volta ad interventi interni e finalizzati al risparmio energetico. Tale zona non risulta sottoposta a vincoli di natura paesaggistica.

L'intervento n°2 – Micro zona 2 P.E.E.P. a nord – (mq 46.426) risulta anch'esso già edificato. La proposta di piano è quella di utilizzare i piani pilotis per realizzarvi posti auto, cantine o negozi di vicinato oltre alla possibilità di sostituire le coperture attuali con coperture a falda. Altri interventi sono di natura più prettamente edilizia volta ad interventi interni e finalizzati al risparmio energetico. Tale zona non risulta sottoposta a vincoli di natura paesaggistica.

L'intervento n°3 – Micro zona 3 Aree adiacenti a via Mazzini – (mq 34.282) risulta parzialmente vincolato in virtù del citato D.M. Gli interventi proposti sono rappresentati dalla possibilità di trasformare le coperture a falda inclinata oltre che aumentare le volumetrie esistenti limitatamente al fronte antistante la linea ferroviaria, che andrà interrata, al fine di migliorare l'estetica della quinta che fronteggerà un'area pubblica (ex ferrovia). Altri interventi sono di natura più prettamente edilizia finalizzati al risparmio energetico.

L'intervento n°4 – Micro zona 4 Area compresa tra via Mazzini, via della Repubblica ed attuale sede ferroviaria – (mq 28.568) risulta parzialmente sottoposta a vincolo paesaggistico in virtù del citato D.M. e per la presenza di un corso d'acqua. Gli interventi ivi previsti riguardano, oltre a quelli di natura più prettamente edilizia finalizzati al risparmio energetico, il possibile incremento volumetrico per il miglioramento estetico del fronte edilizio antistante l'attuale tracciato ferroviario del quale è previsto l'interramento ed il conseguente riuso delle aree superficiali.

L'intervento n°5 – Micro zona 5 Rione Colonnelle – (mq 64.950) risulta parzialmente sottoposta a vincolo paesaggistico in virtù del citato D.M. e per la presenza di un corso d'acqua. Anche in questo caso gli interventi sono analoghi a quelli descritti nel precedente punto, nonché la realizzazione di una strada in corrispondenza dell'attuale linea ferroviaria ed i collegamenti di questa con la viabilità esistente e con quella prevista nella micro zona n°7.

L'intervento n°6 – Micro zona 6 Via Mazzini ed area compresa fra via della Repubblica, via Morelli ed attuale ferrovia – (mq 13.976) risulta parzialmente sottoposta a vincolo paesaggistico in virtù del citato D.M.. Gli interventi previsti riguardano oltre a quelli di natura più prettamente edilizia volti ad interventi interni e



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Area 04

Urbanistica e Beni Paesaggistici Nord (Prov. VT - RI e Ambito Lacuale Nord)

finalizzati al risparmio energetico, la demolizione e ricostruzione dell'edificio a L (Tav.2b.7), nonché la realizzazione della galleria artificiale per la nuova linea ferrata.

L'intervento n°7 – Micro zona 7 Nuova stazione ferroviaria – (mq 15.640) risulta interamente sottoposta a vincolo paesaggistico in virtù del citato D.M.. Gli interventi previsti riguardano la realizzazione della nuova stazione ferroviaria con i relativi parcheggi e strade di accesso nonché la posa del nuovo piano ferro della stazione.

L'intervento n°8 – Micro zona 8 Area della attuale stazione – (mq 14.542) risulta interamente sottoposta a vincolo paesaggistico in virtù del citato D.M. nonché sottoposta a vincolo ai sensi del D.Lgs.42/04 art.142 per la presenza di un corso d'acqua. Gli interventi previsti consistono nel riuso degli edifici esistenti con, la possibilità di sostituire le coperture attuali con coperture a falda, oltre ad interventi interni finalizzati al risparmio energetico. Per quanto attiene le nuove volumetrie è prevista la sopraelevazione della parte limitata a piano terra dell'attuale edificio di servizio, nonché la realizzazione di un complesso edilizio misto con cinque piani fuori terra. I servizi riguardano la realizzazione della viabilità a monte e a valle del complesso edilizio nonché i parcheggi ed il verde pubblico.

L'intervento n°9 – Micro zona 9 Area di proprietà comunale, nella lottizzazione a nord – è un'area di mq 1.540 libera da edificazione. L'intervento si propone di realizzare un edificio con destinazione mista residenziale produttiva. La parte residenziale sarà riservata alle categorie speciali quali giovani coppie, anziani, diversamente abili ecc., mentre la parte produttiva, localizzata nel piano terreno sarà riservata allo sviluppo dell'imprenditoria locale (mini incubatori). Tale zona non risulta sottoposta a vincoli di natura paesaggistica.

L'intervento n°10 – Micro zona 10 Area del piano di recupero Marcantonio – (mq 21.667) si propone di realizzare un parcheggio in adiacenza al P.d.R. approvato. L'area è interamente interessata dal vincolo imposto con il citato D.M.

L'intervento n°11 – Micro zona 11 Area del piano integrato artigianato ceramico – (mq 13.522) è strumentale alla variazione del tracciato ferroviario: in tale area, infatti, è prevista la realizzazione della linea ferrata all'imbocco della galleria artificiale. Anche quest'area è interamente interessata dal vincolo imposto con il citato D.M.

L'intervento n°12 – Micro zona 12 Area del piano integrato Colonnelle – (mq 26.136) si propone di realizzare un parco archeologico. Su tale area grava il vincolo imposto con il citato D.M. oltre che il vincolo paesaggistico derivante dalla presenza di un corso d'acqua e di una zona boscata.

CONSIDERATO

Gli interventi ricompresi nel Piano di Recupero per il Contratto di Quartiere II possono sintetizzarsi in: interventi finalizzati al recupero del patrimonio esistente di edilizia residenziale pubblica; riqualificazione urbana tramite l'interramento della linea ferroviaria e, di conseguenza, l'eliminazione della cesura a livello urbano



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Area 04

Urbanistica e Beni Paesaggistici Nord (Prov. VT - RI e Ambito Lacuale Nord)

determinata dalla presenza della ferrovia; interventi infrastrutturali tramite la creazione di nuove viabilità carrabili, nonché quelli volti all'incentivazione di attività imprenditoriali tramite la realizzazione di mini incubatori di impresa e interventi di natura sociale tramite la creazione di alloggi comunali da riservare a categorie speciali di persone quali anziani, diversamente abili, giovani coppie ecc.

La presenza di vincoli di natura paesaggistica in precedenza specificati non impedisce la realizzazione dei progetti già descritti. Purtroppo al fine di garantire il rispetto di quanto stabilito dalle normative di tutela occorre prescrivere che tutti quelli ricadenti nelle zone sottoposte a vincolo; ovvero tutte le microzone con l'esclusione della n°1, 2 e 9, siano sottoposti prima della loro realizzazione a parere ex art.146 c.2 del D.Lgs.42/04.

Si riassumono, per ogni microzona, le considerazioni di natura urbanistica e paesaggistica.

Per la micro zona 1 si condivide la proposta comunale con la specificazione che l'eventuale trasformazione delle coperture da piane ad inclinate rispetti l'altezza attuale: il tetto inclinato, pertanto, dovrà mantenere l'altezza misurata alla gronda e comunque l'altezza massima interna al colmo, nell'ipotesi di volumi accessori, non potrà superare i mt 2,20.

Per la micro zona 2 si condivide la proposta progettuale con la specificazione che l'eventuale trasformazione delle coperture da piane ad inclinate rispetti l'altezza attuale: il tetto inclinato, pertanto, dovrà mantenere l'altezza misurata alla gronda ed altezza massima al colmo nell'intradosso di mt. 2,20.

Per la micro zona 3 si ritiene ammissibile la proposta con la prescrizione che gli aumenti volumetrici siano subordinati alla redazione di un P.P. comprendente tutte le aree delimitate tra la via Fallisca e l'attuale linea ferroviaria. L'indicazione dell'incremento volumetrico contenuto nella soglia del 15% del totale, indicato dall'art.4 punto 4.3 delle N.T.A., dovrà essere eliminato in quanto rientrante nelle scelte progettuali del P.P. da redigersi nel rispetto delle normative di tutela. Il P.P. suddetto dovrà essere finalizzato alla riqualificazione del comprensorio delle aree antistanti la linea ferroviaria da smantellare.

Per quanto attiene l'area di sedime del tracciato ferroviario da smantellare, in anticipazione del P.P., potrà essere sistemata relativamente alle aree a servizi pubblici.

Per la micro zona 4 si ritiene ammissibile la proposta con la prescrizione che gli aumenti volumetrici siano subordinati alla redazione di un P.P. che limiti gli aumenti volumetrici alle sole aree antistanti l'ex tracciato ferroviario. L'indicazione dell'incremento volumetrico contenuto nella soglia del 15% del totale, indicato dall'art.4 punto 4.4 delle N.T.A., dovrà essere eliminato in quanto rientrante nelle scelte progettuali del P.P.

Per quanto attiene l'attuazione dell'area di sedime del tracciato ferroviario da smantellare, questa, analogamente alla micro zona 3, potrà essere anticipata rispetto alla redazione del P.P. rientrando nella tipologia delle sistemazioni delle aree a servizi pubblici.



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Area 04

Urbanistica e Beni Paesaggistici Nord (Prov. VT - RI e Ambito Lacuale Nord)

Per la micro zona 5 si ritiene ammissibile la proposta comunale con la prescrizione che gli aumenti volumetrici siano subordinati alla redazione di un P.P. comprendente tutte le aree delimitate tra l'attuale linea ferroviaria e la porzione nord della micro zona. L'indicazione dell'incremento volumetrico contenuto nella soglia del 15% del totale, indicato dall'art.4 punto 4.5 delle N.T.A., dovrà essere eliminato in quanto rientrante nelle scelte progettuali del P.P.

Per la micro zona 6 si ritiene ammissibile la proposta progettuale che non appare in contrasto con le normative di tutela.

Per la micro zona 7 si ritiene ammissibile la proposta comunale con la prescrizione che l'intervento per la realizzazione della nuova stazione ferroviaria contenga i servizi strettamente legati alla natura dell'opera. All'art.7 punto 4.7 delle N.T.A. (Tav.3.1) dovranno essere eliminate le parole "od anche maggiore se necessario", mentre sulla Tav. 2.7.b dovrà essere eliminata l'indicazione dei piani fuori terra della stazione in perché in contrasto con quanto stabilito dalle N.T.A. che prevedono un'altezza massima di mt 4,50.

Per la micro zona 8 si condivide la proposta progettuale con la specificazione che l'eventuale trasformazione delle coperture da piane ad inclinate rispetti l'altezza attuale: il tetto inclinato, pertanto, dovrà mantenere l'altezza misurata alla gronda. Nel caso di locali accessori dovrà essere rispettata un'altezza interna al colmo non superiore a mt 2,20.

L'area classificata dal vigente P.R.G. come area agricola, pari a mq 2.320, dovrà essere mantenuta tale, mentre la rimanente area classificata come strada ferrata per mq 3.153 e area destinata ad attrezzature pubbliche o private di interesse pubblico, pari a mq 3.297, potrà assumere la classificazione a Zona D1 Direzionale.

Si ritiene ammissibile la realizzazione del complesso residenziale che però, per un migliore inserimento nel tessuto circostante e per rispondere ai criteri dettati dalle norme di tutela, dovrà essere ridimensionato e dovrà rispettare un'altezza massima non superiore ai quattro piani fuori terra. L'ultimo piano, indicato nell'elaborato 2.8.a *Profili regolatori e soluzioni particolari* come residenziale, dovrà pertanto essere eliminato.

I parametri urbanistici saranno, pertanto, quelli indicati nella proposta comunale (dai quali dovranno essere detratte le cubature relative all'ultimo piano indicato nell'elaborato 2.8.a *Profili regolatori e soluzioni particolari*).

Per la micro zona 9 si condivide la proposta.

Per la micro zona 10 si condivide la proposta comunale che appare compatibile con le modalità di tutela.

Per la micro zona 11 si condivide la proposta comunale che appare compatibile con le modalità di tutela.

Per la micro zona 12 si ritiene che le carenze progettuali impongano il rimando ad un progetto da adottare con provvedimento specifico adeguatamente elaborato.



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Area 04

Urbanistica e Beni Paesaggistici Nord (Prov. VT - RI e Ambito Lacuale Nord)

Tutto ciò premesso e considerato, l'Area Urbanistica e Beni Ambientali Nord è del

PARERE

che il Piano di recupero per il Contratto di Quartiere II, adottato dal Comune di Civita Castellana con D.C.C. n°4 del 02/04/2004, sia meritevole di approvazione regionale con le modifiche, lo stralcio e le prescrizioni inserite nei precedenti considerato.

F.to Il funzionario istruttore
(Arch. Marco Rocchi)

F.to Il dirigente
(Arch. Demetrio Carini)

F.to Il direttore
(Arch. Paolo Ravaldini)

