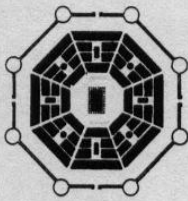
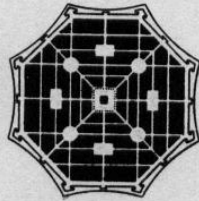


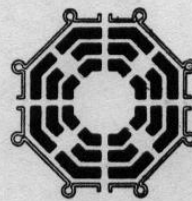
COMUNE DI NEPI
PROVINCIA DI VITERBO
REGIONE LAZIO



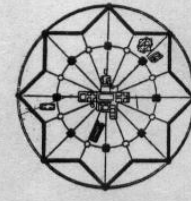
La città ideale secondo Vitruvio



La città di Giorgio Vasari il giovane

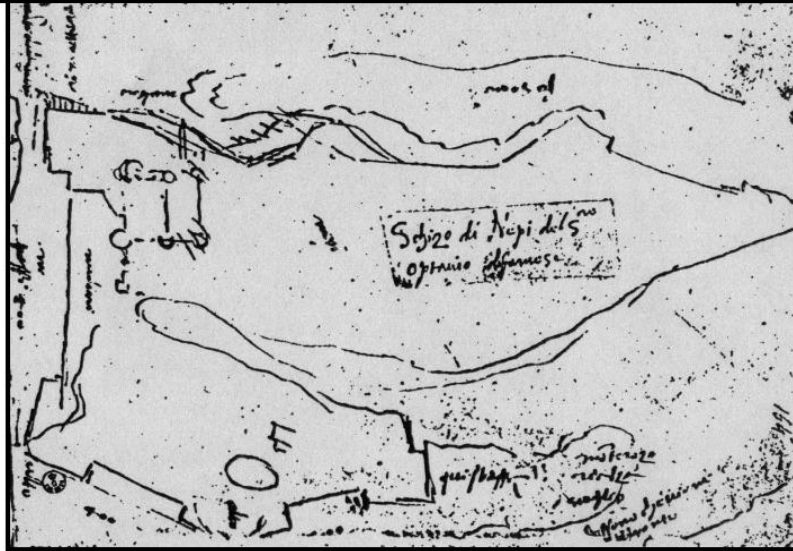


La città di Francesco di Giorgio Martini



La città del Filarete

VARIANTE PUNTUALE AL P.R.G.



ANTONIO SANGALLO IL GIOVANE: DISEGNO DEL SISTEMA DIFENSIVO DELLA CITTA' DI NEPI

Elaborato 06
TAV. **B9**

Oggetto :

PROPOSTA PUNTUALE DI VARIANTE
 RELAZIONE TECNICA INTEGRATIVA

Scala:

Data:

Agg.:

Adottata con D.C.C. n° ____ del _____

IL TECNICO INCARICATO
 dott. Arch. Bruno Giovanale

IL SINDACO

REDATTORE : dott. Arch. Bruno GIOVANALE

COMUNE DI NEPI
Provincia di Viterbo

Oggetto: VARIANTE PUNTUALE AL PRG

RELAZIONE TECNICA ESPLICATIVA

PREMESSA

Per incarico ricevuto dalla Amministrazione Comunale con Det. UR N. 28 del 26.03.2012 il sottoscritto, sentiti i competenti uffici comunali e regionali, ha provveduto alla redazione della presente Variante Puntuale al vigente P.R.G..

INTRODUZIONE

Il Comune di Nepi è dotato di una Variante Generale al P.R.G. approvata con la D.G.R.L. n. 748 del 2.10.2009. Con la approvazione, in linea con le decisioni assunte dal Comitato regionale per il Territorio nella seduta del 16.06.2009, è stata stralciata:

- L'area classificata B7 – Completamento Vigne Nuove
- L'area C12 – Espansione residenziale Valle Crocchietto.

Nel contempo è emersa la necessità di prendere atto di altre varianti al PRG, nel frattempo approvate dalla Amministrazione ai sensi della D.P.R. 327/2001 e introdotte alla zonizzazione generale.

OBIETTIVI DELLA VARIANTE

L'Amministrazione Comunale a distanza di oltre 3 anni dalla approvazione della Variante Urbanistica Generale, in considerazione:

- della importanza insediativa - strategica delle due aree stralciate e di quella in loc. "Campo dell'Olmo", costituite, in gran parte, da nuclei di case nate spontaneamente e perimetrare ai sensi della L.R. 28/80 e della conseguente necessità di permettere, per detti ambiti, un più corretto e regolamentato completamento edificatorio dotandoli, con la fase attuativa e con il coinvolgimento dei privati interessati, della adeguata urbanizzazione primaria nonché degli standard di legge;
- della necessità di prendere atto degli interventi/previsioni in variante al PRG nel frattempo introdotti ai sensi del D.P.R. 327/2001 e ss.mm.ii. inerenti alla viabilità infrastrutturale di supporto al comprensorio

produttivo Settevene attraverso l'approvazione del Piano Direttore Quadro giusta D.C.C. n. 72 del 21.12.2009;

- della necessità di prendere atto degli altri adeguamenti introdotti, attraverso singoli interventi, per migliorare la viabilità del centro abitato, anche in variante giusta D.C.C. n. 45 del 26.09.2012;
- della necessità di prendere atto dello spostamento del nuovo pozzo in loc. Il Concio, introdotto ai sensi del D.P.R. 327/2001 e ss.mm.ii., giusta D.C.C. n. 76 del 21.12.2009,

ha ritenuto opportuno provvedere alla redazione di una specifica e puntuale Variante urbanistica.

SITUAZIONE URBANISTICA VIGENTE-GENERALE

Nell'elaborato 01 - TAV. B2-Zonizzazione Aggiornamento della Situazione Urbanistica Vigente, per presa d'atto, sono stati graficizzati:

- le rotatorie con innesto stradale e strade di penetrazione a servizio della zona insediativa direzionale – commerciale - espansiva in località “Settevene”, giuste le approvazioni definitive delle relative Varianti urbanistiche ai sensi del D.P.R. n. 327/2001 rispettivamente di cui alla D.C.C. n. 05 del 19.02.2013 e alla D.C.C. n. 06 del 19.02.2013;
- la rotatoria in loc. Bottata all'altezza del bivio per Civita Castellana e per Castel S.Elia.

Nell'elaborato 02 - TAV. B2e – Stralcio Zonizzazione rotatorie- innesti- pozzo e depuratore a Servizio zona Produttivo-insediativa Settevene sono state graficizzate, più in dettaglio, le previsioni, in modo da consentirne una più immediata lettura previsionale in termini di zoning.

SITUAZIONE URBANISTICA GENERALE. PROPOSTA DI VARIANTE

Nell' elaborato 03 - TAV. B2 - Proposta di variante al PRG, la nuova previsione di variante comprende:

1) Il riproponimento della Sottozona B7- Completamento “Vigne Nuove”.

La zonizzazione riguarda il comprensorio urbanistico spontaneamente sorto, già perimetrato e oggetto di variante speciale ai sensi dell'art. 4 della L.R. n. 28/80 e ss.mm.ii, ricadente nella omonima località e stralciato in sede di approvazione. Il regime urbanistico proposto è inteso a raggiungere il recupero urbanistico attraverso la idonea dotazione ed opportuna struttura organizzativa delle infrastrutture (fognature, rete idrica, gas, elettrificazione, ecc.) e dei servizi ai sensi del D.M. 2 Aprile 1968. La zonizzazione comprende: il perimetro del nucleo oggetto di “recupero urbanistico”; i fabbricati – manufatti esistenti; la viabilità esistente; la viabilità di progetto; le aree per l'istruzione; le aree per le attrezzature di interesse comune; le aree a parcheggi; le aree a verde pubblico; la localizzazione dell'impianto di depurazione.

2) Il riproponimento della Sottozona C12 – Espansione residenziale “Valle Crocchietto”.

La zonizzazione riguarda il Comprensorio urbanistico comprendente anche il nucleo abusivo omonimo già perimetrato ai sensi della L.R. 28/80 e ss.mm.ii., oltre al terreno di cui alla osservazione accolta, in conformità alle controdeduzioni comunali, in sede di approvazione della Vigente variante Generale al P.R.G.

3) L'inserimento della Sottozona C22 - Espansione residenziale “Campo dell'Olmo”.

La zonizzazione comprende il Comprensorio ricadente nella omonima località denominata “Campo dell'Olmo” coincidente con il nucleo già oggetto di perimetrazione ai sensi della L.R 28/80 e ss.mm.ii..

4) L'inserimento della Sottozona F10e – Servizi Privati Turistico-Alberghieri in loc. “Manetti”

La zonizzazione comprende un'area ubicata lungo la S.S. Cassia Cimina per Ronciglione Viterbo.

5) La modifica, in Località Teologo, di parte della sottozona D15 a) (Attività estrattiva), in sottozona D15 b) (Attività produttive di trasformazione dei prodotti estrattivi).

6) la modifica, in Località Chiatti di parte della sottozona C9 (Espansione residenziale Chiatti), in Zona Agricola E, sottozona E1 (agricola normale ad elevato frazionamento), così come espressamente richiesto con nota n. 1512 del 22.01.2013.

Inoltre la nuova proposta zonizzativa prende atto:

-della localizzazione dello spostamento del nuovo pozzo in loc. Il Concio, giusta D.C.C. n.76 del 21.12.2009;

-della rotatoria prevista ed adottata ai sensi del DPR 380/2001 sull'incrocio tra la Via Menghini e la S.S. 311, giusta D.C.C. n. 45 del 26.09.2012.

Nell' Elaborato 04 - TAV. B2f, Stralcio Zonizzazioni: Vigne Nuove, Valle Crocchetto, Campo dell'Olmo e Manetti e nell' Elaborato 05 - TAV.B2g - Stralcio Zonizzazione rotatoria via Menghini, e ubicazione nuovo pozzo "Il Concio", sono state graficizzate, più in dettaglio, le nuove previsioni di cui sopra, in modo da consentirne una più corretta lettura previsionale dei relativi zoning proposti.

La proposta di variante prevede il presente **Elaborato 06- TAV. B9 – Relazione tecnica esplicativa**, a migliore chiarimento delle scelte urbanistiche effettuate.

Nell'elaborato 07- TAV. 10 – N.T.A. Integrative, sono state riportate le Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) che regolamentano i succitati ambiti riproposti e nuovi, da intendere integrative a quelle vigenti della TAV.10, di cui alla Variante Generale al P.R.G. approvata con la D.G.R.L. n. 748/2009.

Inoltre:

-in considerazione dell'elevato frazionamento del regime fondiario e della zonizzazione vigente della Zona Agricola, l'Art. 16 - **Zona E- Zona Agricola delle N.T.A.** è stato integrato ai fini delle definizioni del lotto minimo urbanistico per l'edificazione;

-in considerazione dello stato di attuazione del comprensorio **C14-c, Espansione Valdiano**, sono state introdotte modifiche/integrazioni in merito alla attuazione della restante parte del comprensorio stesso.

CONSIDERAZIONI SUL PESO INSEDIATIVO

La previsione demografico-insediativa delle nuove aree prevede un incremento di N. = (438+244+105) per un totale di 787 abitanti, già ricompresi, in gran parte, nella stesura urbanistica di cui alla Variante Generale al P.R.G. adottata con la D.C.C. n. 29 del 28.07.2005, peraltro istruita favorevolmente dal relatore arch. M. Rocchi al C.T.C. (Comitato tecnico Consultivo). Per quanto sopra, si ritiene, pertanto, ragionevolmente soddisfatta, in termini di sviluppo insediativo, la proposta di Variante puntuale in argomento, in virtù: degli anni trascorsi, dell'incremento demografico, della attuazione, nel frattempo avvenuta, del Piano Urbanistico generale vigente.

ELENCO ELABORATI

ELABORATO 01- TAV.B2

Zonizzazione Aggiornamento della Situazione Urbanistica Vigente.

ELABORATO 02 - TAV. B2e

Stralcio Zonizzazione rotatorie – innesti - pozzo e depuratore a Servizio zona Produttivo-insediativa Settevene.

ELABORATO 03 - TAV. B2

Proposta puntuale di variante al PRG.

ELABORATO 04- TAV.B2f

Proposta puntuale di Variante - Stralcio Zonizzazioni: Vigne Nuove, Valle Crocchetto, Campo dell'Olmo e Manetti.

ELABORATO 05 -TAV.B2g

Proposta puntuale di variante - Stralcio Zonizzazione rotatoria Via Menghini e ubicazione nuovo pozzo “ Il Concio”.

ELABORATO 06 -TAV. B9

Proposta puntuale di variante – Relazione tecnica esplicativa.

ELABORATO 07- TAV. B10

Proposta puntuale di variante - N.T.A. Integrative

Nepi, 24 maggio 2013

IL TECNICO

Dott. Arch. Bruno Giovanale