

**- Gruppo Consigliare Democrazia e Progresso**  
Comune di Civitella San Paolo (Rm)

**- Partito Democratico**  
Civitella San Paolo  
Piazza San Giacomo n° 11 - 00060 - (Rm)

Al Dott. Francesco Malatesta Sindaco  
del Comune di Civitella San Paolo (Rm)

All'Arch. Aldo Olivo Responsabile dell'ufficio Urbanistica  
del Comune di Civitella San Paolo (Rm)

Al Segretario  
del Comune di Civitella san Paolo (Rm)

Al Dipartimento del Territorio della Regione Lazio  
Via Cristoforo Colombo, 212  
00145 ROMA

Area Genio Civile  
Via Capitan Bavastro, 108  
00154 ROMA

OGGETTO: Osservazioni sulla Delibera del Consiglio Comunale n° 16 del 02/08/2010

I sottoscritti in riferimento alla delibera n° 16 del 02/08/2010 pubblicata all'Albo Pretorio il 14/08/2010 al fine di collaborare per la miglior risoluzione del problema indicato in oggetto fanno osservare quanto segue:

- 1) Nell'esaminare la documentazione è stata rilevata la mancanza del titolo di proprietà del richiedente la lottizzazione. E non si rilevano le garanzie finanziarie, come previsto per legge, nella convenzione urbanistica adottata al Consiglio Comunale del 02/08/2010 con delibera n°16, per quanto riguarda le opere di urbanizzazione primaria e secondaria. In oltre si fa notare che la documentazione è priva di relazione geologica, anch'essa prevista per legge.
- 2) Nell'esaminare la pratica, (vedi lettera d'accompagnamento del "Piano Urbanistico Edilizio P.U.E. Tipi Modificati") protocollata al Comune il 19/12/2009 al n° 3071) è stato rilevato un problema molto importante, i richiedenti della lottizzazione non hanno rinunciato all'eventuale rivalsa nei confronti dell'organo preposto in riferimento alla "Certificazione Comunale" che indicava erroneamente un indice di fabbricabilità di mc/mq 2.00 anziche un indice di mc/mq 0.50 per volumetria residenziale e mc/mq 0.15 per volumetria non residenziale. I sottoscritti chiedono alla Maggioranza che prima di concludere l'iter burocratico per portare a termine il piano di lottizzazione venga chiuso qualsiasi tipo di contenzioso con la società Quarto del Lago S.r.L. .
- 3) A detta dei sottoscritti il piano planivolumetrico è incompleto (in quanto per piano planivolumetrico si intende "rilevamento topografico del terreno sul piano orizzontale"), e pertanto non è possibile evincerne particolari importanti sulle opere di urbanizzazione e sull'intera progettazione.

- 4) Nell'**allegato M**: INSEDIAMENTO IN ZONA DI P.R.G. C2 EDILIZIA RESIDENZIALE Si nota che *“le unità abitative sono dotate di parcheggi privati, previsti prevalentemente nei rispettivi piani interrati”* dai progetti presentati non si rilevano chiaramente l'ubicazione dei piani seminterrati e dei relativi accessi, utili anche per i fini del calcolo della cubatura.
- 5) Nell'analisi dell'**allegato M** e della tabella dell'**allegato D** si nota che i fabbricati disposti su tre piani: *“ovvero case a schiera su tre livelli”* hanno un'altezza che varia da m 3,20 a un massimo di m 3,65. Nell'esaminare l'**allegato I** nei prospetti trasversali e longitudinali del non residenziale si rilevano chiaramente altezze fuori terra indicate in m 6,50. Con ciò si invita a un esame più attento di quanto rilevato.
- 6) Sempre nell'**allegato I** mancano le planimetrie dei comparti F e H. Mentre nell'**allegato F** si rilevano parcheggi a nostro parere insufficienti sia nella zona residenziale che in quella commerciale. E inoltre i parcheggi della zona residenziale sono in una ubicazione errata in quanto risultano distanti di m 300 circa dalle costruzioni più lontane.
- 7) Come da norme di attuazione del P.R.G art. 8 (distanze tra fabbricati) dove si prevede esplicitamente che *“la distanza minima tra pareti finestrate degli edifici antistanti è pari all'altezza del fabbricato più alto”*, mentre dagli elaborati presentati si rileva che le distanze delle pareti finestrate non corrisponde a quanto riportato dalle nostre norme di attuazioni.
- 8) In riferimento alla **tavola n°9** “ALIMENTAZIONE RETE IDRICA ACQUA POTABILE NON POTABILE” si rileva chiaramente che per l'approvvigionamento dell'acqua non potabile verrà costruito un pozzo di approvvigionamento dalla società costruttrice. Mentre per quanto riguarda l'approvvigionamento acqua potabile si rileva chiaramente che l'alimentazione avverrà da pozzetti ubicati ai margini della proprietà della società lottizzante in corrispondenza all'entrata e all'uscita della strada comunale “Via del Cavone”. All'adozione di questo piano (delibera C.C. n°16 del 02/08/2010) di fatto la Maggioranza ha già accordato l'allaccio alla rete idrica comunale. Si è chiesta questa Maggioranza se il pozzo in loc. Miciano può alimentare l'intera lottizzazione? Quando risulta da indiscrezioni che il pozzo in loc. Miciano è in esaurimento servendo solo la zona di Santa Lucia.
- 9) In riferimento alla **tavola n°6** “SMALTIMENTO ACQUE REFLUE E METEORICHE” si rileva chiaramente che tutte le acque reflue dell'intera lottizzazione raggiungeranno il fosso delle acque pubbliche (Fossetto di Fosso di Centarone) in cui a tutt'oggi non circola acqua (perciò è un fosso solo in teoria)  
Per quanto riguarda l'immissione delle acque reflue e meteoriche, di questa lottizzazione, si chiede se corrispondano a norme igienico - sanitarie vigenti, e se al momento abbiano ottenuto relative autorizzazioni degli organi preposti.
- 10) Si ricorda che il nostro Comune è in zona sismica SS9 Seconda Categoria, si rende la necessità di analizzare attentamente questo piano di lottizzazione in quanto da rilievi fatti la strada principale a doppio senso di marcia è ubicata parallelamente alla strada comunale Via del Cavone, e tra le due strade, non distanti una dall'altra, esiste un dislivello molto accentuato pari circa la 100%, zona franosa, che si sarebbe potuto meglio notare se vi fosse stato allegato un piano quotato del terreno ove insiste l'intera lottizzazione. Come previsto dalla legge del 02/02/1974 n° 64, confermata dal testo unico D.P.R. 06 Giugno 2001 art. 89.

I sottoscritti fanno appello agli uffici sopra indicati affinché prendano in esame le osservazioni poste, visto che l'edificazione di 108 unità abitative andrà ad incidere non poco su una popolazione di 1800 abitanti, gravando significativamente su tutti i servizi, già in sofferenza, di questo Comune (scuole, viabilità, acqua, rete fognaria, servizi sociali, trasporti, etc.).

Con ciò Vi invitiamo a prestare molta attenzione alle osservazioni sopra riportate perché con questo piano di lottizzazione viene deciso l'avvenire del nostro paese.

I sottoscritti vista il numero elevato e l'importanza delle osservazioni preferirebbero che tali vengano esaminate e discusse in un Consiglio Comunale Straordinario, prima che la pratica venga inoltrata agli organi preposti.

Certi di una sollecita e positiva risposta Porgiamo Distinti Saluti.

Civitella San Paolo, 21/08/2010

### I Consiglieri del Gruppo Consigliare Democrazia e Progresso

Malatesta Nicola Giacomo

Capi Giuseppe

Gabrielli Gisa

Nanni Maria Guido

Per il Partito Democratico il coordinatore

Pennacchini Antonio