

GIUNTA REGIONALE DEL LAZIO
.....

12 OTT. 1999

ESTRATTO DAL PROCESSO VERBALE DELLA SEDUTA DEL _____

12 OTT. 1999

ADDI' NELLA SEDE DELLA REGIONE LAZIO, IN VIA CRISTOFORO COLOMBO, 212 SI E' RIUNITA LA GIUNTA REGIONALE, COSI' COSTITUITA:

BADALONI	Pietro	Presidente	FEDERICO	Maurizio	Assessore
COSENTINO	Lionello	Vice Presidente	HERMANIN	Giovanni	"
ALEANDRI	Livio	Assessore	LUCISANO	Pietro	"
AMATI	Matteo	"	MARRONI	Angiolo	"
BONADONNA	Salvatore	"	META	Michele	"
CIOFFARELLI	Francesco	"	PIZZUTELLI	Vincenzo	"
DONATO	Pasquale	"			

ASSISTE IL VICE SEGRETARIO Dott. Adolfo Papi.
..... OMISSIS

COSENTINO - CIOFFARELLI - FEDERICO - META

ASSENTI: _____

DELIBERAZIONE N° 5118

OGGETTO: Comune di Poggio Nativo, (RI) - PRG - Approvazione.



LA GIUNTA REGIONALE

VISTA la legge urbanistica 17/08/42, n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni;
VISTO il DPR 15/01/1972, n. 8;
VISTA la L.R. 05/09/72, n. 8;
VISTA la L.R. 12/06/75, n. 72;
VISTA la L.R. 08/11/77, n. 43 e successive modificazioni;
VISTA la Legge 15/05/1997, n. 127;



PREMESSO che il Comune di Poggio Nativo (RI) è dotato della perimetrazione dei Centri abitati ai sensi della Legge n. 765 del 06/08/1967, approvata dal Ministero dei Lavori Pubblici in data 14/02/1970 n. 24;

VISTA la deliberazione consiliare n. 3 del 30/01/97, esecutiva a norma di legge, con la quale il Comune di Poggio Nativo ha adottato il P.R.G. del proprio territorio;

RITENUTO che a seguito della pubblicazione degli atti ed elaborati, avvenuta ai sensi e forme di legge, sono state presentate nei termini n. 46 osservazioni, in ordine alle quali il Comune ha formulato le proprie controdeduzioni con delibera consiliare n. 6 del 05/03/1998;

VISTA la nota n. 7762 del 27/11/97, che si allega alla presente delibera (all. B) di cui costituisce parte integrante, con la quale l'Assessorato all'Utilizzo, Tutela e Valorizzazione delle Risorse Ambientali ha espresso parere favorevole ai soli fini dell'art. 13 della Legge 02/02/1974, n. 64 alle condizioni che di seguito si riportano:

- venga esclusa da qualsiasi intervento edificatorio le aree delimitate in rosso e azzurro nella tavola E1 'Zonizzazione Generale Geologia e Dissesti';
- qualsiasi intervento edificatorio dovrà essere preceduto da dettagliate indagini geognostiche e geotecniche tese ad accertare la reale situazione litostratigrafica del terreno interessato dalle opere di fondazione e le caratteristiche di portanza del terreno stesso; allo scopo di definire nel modo più appropriato il tipo di fondazione da adottare, il relativo dimensionamento, nonché la quota di imposta. Tali ulteriori indagini dovranno essere allegate alla relazione di cui all'art. 17 della Legge 02/02/74 n. 64 da presentarsi al Comune ed al Settore decentrato Opere e Lavori Pubblici della Regione Lazio a completamento della documentazione per l'esame del progetto;
- Le opere fondali insistono su di un solo litotipo di adeguato spessore, esente da fenomeni di alterazione;

La realizzazione delle opere dovrà essere effettuata nel più assoluto rispetto delle norme tecniche vigenti per le costruzioni in zone sismiche ed in particolare dei seguenti decreti ministeriali e circolari applicative;

- Decreto Ministero LL.PP. 11/03/1988 (supplemento ordinario alla Gazzetta Ufficiale n. 127 dell'01/06/88) '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' e

1 circolare LL.PP. 24/09/88 n. 30488 'Istruzioni riguardanti le indagini sui terreni e sulle rocce...';

- Decreto Ministero LL.PP. 16/01/96 (G.U. 05/02/96 n. 29) 'Norme tecniche relative ai criteri generali per la verifica di sicurezza delle costruzioni e dei carichi e sovraccarichi';
- Decreto Ministero LL.PP. 16/01/96 (G.U. 05/02/96 n. 29) 'Norme tecniche per la costruzione in zone sismiche'.

VISTA la nota n. 3430 del 26/03/99 che si allega alla presente delibera (all. C) di cui costituisce parte integrante, relativa al riesame circa l'edificabilità di un'area in Via dei Marini, con la quale l'Assessorato all'Utilizzo e Valorizzazione delle Risorse Ambientali ha espresso parere favorevole ai soli fini dell'art. 13 della citata Legge 64/1974 alle condizioni che di seguito integralmente si riportano:

- 1) Sono in edificabili le aree delimitate e tratteggiate in verde nella planimetria in scala 1:1000 allegata;
- 2) In queste aree indicate al punto 1 sono consentite opere di difesa e riassetto del suolo anche con piantumazioni di arbusti e specie vegetali adatte all'area;
- 3) Gli sbancamenti e i movimenti terra dovranno essere ridotti al necessario evitando ricarichi non protetti e di alto spessore prevedendo altresì l'asportazione preventiva dei terreni vegetali nei tratti sottoposti sia a sbancamento che a ricarico e che dovranno essere successivamente reimpiantati per la naturalizzazione dell'intervento;
- 4) Dovranno essere necessariamente rispettate le linee di deflusso superficiale delle acque, prevedendo la riattivazione delle stesse in caso di intercettazione nel corso dei lavori ed evitando ogni intervento di tombamento e/o riduzione dell'alveo, così come dovranno essere opportunamente drenate e regolamentate eventuali venute d'acqua messe a giorno dai lavori;
- 5) Le aree da urbanizzare siano dotate di idonei sistemi di smaltimento delle acque opportunamente dimensionati secondo le superfici impermeabili da realizzare e le condizioni pluviometriche del luogo;
- 6) I fianchi degli scavi in terreni sciolti con profondità superiori ai 1,5 metri dovranno essere sostenuti da apposite sbatacchiature;
- 7) Le fondazioni dei fabbricati dovranno essere incastrate su un unico livello e raggiungere i livelli non alterati e comunque a quote inferiori a quelle del letto delle grotte presenti a valle dell'area stessa;
- 8) Le cavità sottostanti siano sottoposte a lavori di sistemazione e/o riempimento;
- 9) Sono da evitarsi i contatti tra terreni diversi e aventi risposta sismica diversa".

"La progettazione e la realizzazione di qualsiasi opera dovrà essere eseguita nel più assoluto rispetto delle norme tecniche vigenti in materia di costruzioni in zone sismiche ed in particolare:

- 1) Legge 02/2/1974 n. 64;
- 2) D.M. Min. 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";
- 3) Circ. Ass.to LL.PP. Regione Lazio del 29/10/1980 n.3317;
- 4) Circ. Ass.to LL.PP. Regione Lazio del 11/09/1982 n. 2950;
- 5) Circ. Ass.to LL.PP. Regione Lazio del 23/11/1982 n. 769;
- 6) Circ. Min. LL.PP. del 24/09/1988 n. 30488 riguardante le Istruzioni alle norme tecniche di cui al D.M. LL.PP. 11/03/1998;
- 7) 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";
- 8) D.M. LL.PP. 16/01/1996 "Norme tecniche per le costruzioni in zone sismiche";
- 9) Circ. Min. LL.PP. del 10/04/1997 n. 65/AA.GG. riguardante le istruzioni alle norme tecniche di cui al D.M. 16/01/1996.



[Handwritten initials]

~~9) Sono da evitarsi i contatti tra terreni diversi e aventi risposta diversa".~~

VISTA la nota n. 8549 del 16/10/1998, con la quale l'Assessore allo Sviluppo del Sistema Agricolo e del Mondo Rurale ha attestato che la proposta di P.R.G. del Comune di Poggio Nativo (RI) possa continuare il suo iter amministrativo di approvazione in quanto non interferisce con diritti civici, a condizione che il testo delle norme tecniche di Attuazione sia integrato dal seguente articolo:

AREE DI DEMANIO E PRIVATE GRAVATE DA USI CIVICI.

- "Rientrano tra i beni di uso civico e pertanto sono soggetti alle presenti norme":
- "le terre assegnate, in liquidazione di diritti di uso civico e di altri diritti promiscui in proprietà esclusiva alla generalità dei cittadini residenti nel territorio del Comune o di una frazione anche se imputate alla totalità dei suddetti Enti";
 - "le terre possedute da Comuni o Frazioni soggette all'esercizio degli Usi Civici e comunque oggetto di dominio collettivo delle popolazioni";
 - "Le terre possedute a qualunque titolo da università e associazioni agricole comunque nominate";
 - "le terre pervenute agli Enti di cui alle precedenti lettere a seguito di scioglimento di promiscuità, permuta con altre terre civiche, conciliazioni regolate dalla Legge 10/06/1927 n. 1766, scioglimento di associazioni agrarie, acquisto ai sensi dell'art. 32 della stessa Legge 1766/27";
 - "le terre pervenute agli Enti medesimi da operazioni e provvedimenti di liquidazione o estinzione di Usi Civici comunque avvenute";
 - "le terre private gravate da Usi Civici a favore della popolazione locale per i quali non sia intervenuta la liquidazione ai sensi della citata Legge 1766 del 1927";

"Le terre di demanio collettivo appartenenti al Comune non possono essere interessate da edificazione o da utilizzazione non compatibile con la gestione collettiva delle stesse ai fini agro-silvo-pastorali. Non sono utilizzabili per il conseguimento di eventuali lotti minimi, imposti dallo strumento urbanistico per l'edificazione, anche ove si ipotizzi che la stessa sia posizionata all'esterno della parte sottoposta a vincolo essendo tali aree interessate solo dalle indicazioni contenute nella Legge 1766 del 1927";

"Qualora ai fini di un ordinato sviluppo urbanistico del Comune, esse siano interessate da opere pubbliche, ovvero avere una destinazione ad uso edificatorio, di natura residenziale, turistica, commerciale, artigianale o industriale, si dovranno attivare le procedure autorizzative di cui all'art. 12 della Legge n. 1766 del 16/06/1927".

"Nel caso in cui la previsione di destinazione di cui innanzi riguarda terreni, di demanio collettivo non edificato in possesso di occupatori, essi potranno essere alienati in conformità degli articoli 5, 6 e 7 della Legge regionale n. 1 del 03/01/86".

"Qualora, invece, trattasi di terre private, gravate da diritti civici, le norme contenute nel presente Piano, si applicano ad avvenute liquidazione degli Usi Civici stessi, 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".

VISTA la nota 02/06/1998, n. 9194 con la quale l'Azienda sanitaria locale di Rieti ha espresso il proprio parere favorevole alle condizioni che di seguito integralmente si riportano:



- che le tubazioni dell'acquedotto vengano dotate di doppia camicia nel punto di incrocio con le canalizzazioni delle acque scure e che siano realizzate a quota superiore a quella della rete fognaria;
- che le opere di presa dell'acquedotto comunale siano dotate di idonea recinzione (raggio non inferiore a dieci metri) e che le relative zone di rispetto e di protezione siano sottoposte alle limitazioni previste dal D.P.R. 236/88;
- che sia delimitata una zona di rispetto in prossimità del Depuratore (L.319/76 e Delibera M. Lavori Pubblici 04/02/77 all.4);
- che la zona di rispetto cimiteriale risponda a quanto previsto dal D.P.R. del 10/09/90 art. 57;
- che la fascia di rispetto per fiumi torrenti e corsi d'acqua iscritti negli elenchi di cui al T.U. delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici approvato con R.D. 11/12/33 n.º 1775 e successive modifiche, sia di metri 150;
- che venga rispettata la fascia di rispetto assoluto degli impianti di depurazione (non inferiore a metri lineari 100) (M.L. Pubblici Delibera 04/02/1977).

CONSIDERATO che gli atti relativi al P.R.G. in questione, presentati all'Assessorato all'Urbanistica e Casa, sono stati da questo sottoposti all'esame del Comitato Tecnico Consultivo regionale, 1ª Sezione;

VISTO il voto n. 38/5 reso nell'adunanza del 27/05/99, con il quale il predetto Consesso ha espresso il parere che il P.R.G. sopracitato sia meritevole di approvazione con le modifiche e le prescrizioni che possono essere introdotte d'ufficio ai sensi dell'art. 3 della Legge 06/08/67, n. 765;

VISTA la lettera 20/07/99, n. 6728 con la quale l'Assessore regionale all'Urbanistica e Casa ha comunicato le modifiche proposte dal Comitato Tecnico Consultivo Regionale al Comune di Poggio Nativo (RI), invitandolo a formulare al riguardo le proprie controdeduzioni ai sensi del citato art. 3 della Legge 765/67;

VISTA la deliberazione consiliare n. 37 del 05/08/99 con la quale il Comune di Poggio Nativo (RI) ha controdedotto accettando integralmente le modifiche richieste dal C.T.C.R.;

RITENUTO di condividere e far proprio il predetto voto del C.T.C.R., 1ª Sezione, n. 38/5 del 27/05/99, che si allega alla presente delibera (all. A) di cui costituisce parte integrante;



Su proposta dell'Assessore all'Urbanistica e Casa

DELIBERA

Con le modifiche, ~~integrationsi~~ e prescrizioni contenute nel voto del C.T.C.R., 1^a Sezione n. 38/5 del 27/05/99, che forma parte integrante della presente delibera cui è allegato sotto la lettera "A", con le condizioni sopra riportate, contenute nei pareri 27/11/97, n. 7762 (all.B.) e 26/03/99, n. 3430 (all.C), resi ai sensi della Legge 64/74 dall'Assessore all'Utilizzo, Tutela e Valorizzazione delle Risorse Ambientali, nel parere 02/06/98, n. 9194 espresso dalla Azienda Sanitaria locale di Rieti e con l'introduzione dell'articolo alle N.T.A. sopra riportato, richiesto dall'Assessore allo Sviluppo del Sistema Agricolo e del Mondo Rurale con il parere 16/10/98, n. 8549, reso ai sensi della Legge 03/01/86, n. 1 è approvato il Piano Regolatore Generale adottato dal Comune di Poggio Nativo (RI) con deliberazione consiliare n. 3 del 30/01/97.

Il Piano è vistato dall'Assessore all'Urbanistica e Casa negli allegati A, B e C e nei seguenti elaborati:

1 -	relazione tecnica	scala	1:	10.000
2 -	inquadramento territoriale	scala	1:	10.000
3 -	geomorfologia territoriale	scala	1:	10.000
4a -	Limiti - Vincoli - Servizi	scala	1:	10.000
4b -	Limiti - Vincoli - Servizi	scala	1:	10.000
5 -	Carta Agropedologica	scala	1:	10.000
6a -	Consistenza Territoriale	scala	1:	4.000
6b -	Consistenza Territoriale	scala	1:	4.000
7a -	Zonizzazione Generale	scala	1:	4.000
7b -	Zonizzazione Generale	scala	1:	4.000
8 -	Rete Stradale	scala	1:	10.000
9 -	Norme tecniche di Attuazione			

Le osservazioni sono decise in conformità di quanto specificato nell'allegato "A".

La presente delibera non è soggetta a controllo ai sensi dell'art. 17 comma 32 della legge 15/05/1997, n. 127 e sarà pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio.

21 OTT. 1999

IL PRESIDENTE: f.to PIETRO BADALONI
IL VICE SEGRETARIO: f.to Dott. Adolfo PAPI



REGIONE LAZIO

Assessorato
Urbanistica e Casa

00147 Roma,
Via Giorgione, 129 / 163
Telefono 31681

2)

Elaborati tecnici:

1 - Relazione tecnica	scala	
2 - Inquadramento territoriale	"	1: 10.000
3 - Geomorfologia Territoriale	"	1: 10.000
4a- Limiti - Vincoli - Servizi	"	1: 10.000
4b- Limiti - Vincoli - Servizi	"	1: 10.000
5 - Carta Agropedologica	"	1: 10.000
6a- Consistenza Territoriale	"	1: 4.000
6b- Consistenza Territoriale	"	1: 4.000
7a- Zonizzazione Generale	"	1: 4.000
7b- Zonizzazione Generale	"	1: 4.000
8 - Rete Stradale	"	1: 10.000
9 - Norme Tecniche di Attuazione		

Atti Amministrativi

- 1) - nota comunale n. 2031 del 06/06/1998 di trasmissione all'Assessorato all'Urbanistica e Casa dello strumento urbanistico in oggetto per l'approvazione, pervenuta il 09.06.98;
- 2) - Deliberazione del Consiglio Comunale n. 3 del 30/01/1997 di adozione del P.R.G. del Comune di Poggio Nativo (RI); ai sensi della legge 17/08/1942, n. 1150 e successive modificazioni e integrazioni nonché della legislazione regionale in materia.
- 3) - Avviso del sindaco in data 16/12/1997 della pubblicazione del P.R.G. dal 16.12.1997 al 14.01.1998;
- 4) - esemplare del Foglio degli Annunzi Legali della provincia di (RI) n. 97 inserzione n. 1115 del 16/12/1997;
- 5) - Certificato del Segretario Comunale, in data 17/08/1998, attestante che l'avviso di deposito del Progetto del P.R.G. adottato con Deliberazione del C.C. n.3 del 30.01.1997 è stato pubblicato all'Albo Pretorio Comunale nel periodo 16.12.97 - 13.02.1998.
- 6) - Certificato del Segretario Comunale, in data 17/08/1998, attestante che il Progetto del P.R.G. adottato con deliberazione del C.C. n. 3 del 30/01/1997 è stato depositato presso la segreteria del Comune dal 16/12/1997 al 14/01/1997.



REGIONE LAZIO

Assessorato
Urbanistica e Casa

00147 Roma,
Via Giorgione, 129 / 163
Telefono 51681

4)

2 - DATI GENERALI DEL COMUNE

Il Comune di Poggio Nativo provincia di Rieti ha un'estensione territoriale pari a 16,39 Kmq., è compreso nel P.T.P. n. 6 "Bassa Sabina" e appartiene alla A.S.L. di Rieti.

Il territorio comunale è compreso tra un'altitudine di 194/494 metri sul livello del mare, ma i centri maggiori si sviluppano ad una altitudine compresa tra 396/432 metri l. m.

Precedentemente alla adozione del presente strumento urbanistico il comune era dotato della "Perimetrazione centri abitati ai sensi della legge 765/67" approvata dal Ministero LL. PP. in data 14/02/1970 prot. n. 24..

Il territorio confina con i Comuni di: Nerola (RM), Toffia (RI), Castelnuovo di Farfa (RI), Mompeo (RI), Casaprota (RI), Frasso Sabino (RI), Poggio Moiano (RI) e Scandriglia (RI), e presenta, come desunto dalla relazione del P.R.G. e dai dati del Censimento I.S.T.A.T. (1991), i seguenti parametri:

Popolazione Residente al 1991	1.801	abitanti
Popolazione Residente al 1996	1.964	"
Popolazione residente al 1999 (Febbraio)	2.017	"

Distribuita (al 1991)

n. 1188 nel Capoluogo e nelle due frazioni principali di Casali e M.S.Maria,

di cui nel capoluogo	Poggio Nativo ..	561	abitanti
nella frazione	Casali	334	abitanti
"	M.Santa Maria ..	293	ab.
"	Capolli	46	ab.
"	Collano	27	ab.
"	Macaiole	52	ab.
"	S.Benedetto	54	ab.
"	case sparse	434	ab.

Andamento della popolazione residente (ISTAT)

Censimento 1971	1.541	abitanti
Censimento 1981	1.585	ab.
Censimento 1991	1.801	ab.



REGIONE LAZIO

Assessorato
Urbanistica e Casa

00147 Roma,
Via Giorgione, 129 / 163
Telefono 51681

5)

Incrementi e variazione della Popolazione

1971/81	.....	= +	1,55 %	in 10 anni
1981/91	.....	= +	15,07 %	in 10 anni
1991/96	+ 9,05 %	in 5 anni	= +	18,10 % in 10 anni
1991/99	+ 11,99 %	in 8 anni	= +	14,99 % in 10 anni

Il numero delle famiglie (1991) risulta pari a 639 unità

Patrimonio edilizio (al 1991)

Abitazioni occupate	.....	637
Abitazioni non occupate	.....	277 (di cui 231 II°)
Abitazioni totali	.....	914

Indice di affollamento 0,6 ab/stanza occ.

Stanze occupate	.....	2.786
Stanze non occupate	.....	1.110 (di cui 919 II°)
Stanze nel complesso	.....	3.896



Il patrimonio edilizio complessivo censito all'Ottobre del 1991 risulta pari a 914 abitazioni, per 3.896 stanze, delle quali tuttavia solo 637 abitazioni, (per 2.786 stanze), risultano stabilmente occupate dalla popolazione residente, mentre le rimanenti 277 (per 1.110 stanze) sono in parte abbandonate per cattive condizioni statiche ed igieniche, ed in parte destinate ad uso saltuario o stagionale.

3 - ESAME DEL P.R.G. E DESCRIZIONE DEL PROGETTO

Il P.R.G. del Comune di Poggio Nativo, come desunto dalla relazione che lo illustra, persegue i seguenti obiettivi:

- la disciplina urbanistico - edilizia del territorio attraverso un testo di norme tecniche;
- la salvaguardia del centro storico, mediante norme volte alla conservazione, risanamento e restauro dei valori storico - artistico - architettonici;
- la individuazione e la razionalizzazione di zone di completamento del tessuto edilizio già formatosi;

REGIONE LAZIO

Assessorato
Urbanistica e Casa

00147 Roma,
Via Giorgione, 129 / 163
Telefono 51681

5)

- d - la individuazione di nuove direttrici di sviluppo relativamente alla residenza e alle attività produttive programmate dal Comune e dagli enti sovracomunali di pianificazione;
- e - il reperimento di aree da destinare ad uso pubblico per servizi e attrezzature di interesse locale;
- f - l'adeguamento della rete infrastrutturale esistente alle necessità scaturenti dalle direttrici di espansione residenziale e produttiva;

Tali dati possono essere sintetizzati nella proposta di zonizzazione del P.R.G. che preveda (in mc/ab attribuendo 80 + 20 mc ad ogni abitante):

ZONA	SUPERFIC. MQ. ST/SF	INDICE MC/MQ 1T//1F	VOLUME TOTALE MC esistente	ABITANTI			MODALITA' ATTUATIVE	
				ESIST.	PROGET.	TOTALI		
R E S I D E N Z I A L E	A	45.900	-	124.100	-	-	-	P. Recupero
	B	229.110	1,00	151.500	418	-	-	diretta
	B1	90.230	0,50	42.930	293	-	-	"
	C	70.300	0,50	-	-	351	-	Preventivo
	Tot.	435.540		328.530		1.062		
T C A S A L I	Ct	72.770	0,25	1.062	-	182	-	Preventivo
Totale					1.964	1.244	3.218	
P R O D U C T I V E	D	104.000	UF=0,4	1.180	-	-	-	Preventivo
	D1	22.000	UF=0,6	2.400	-	-	-	"
A G R I C O L T U R A	E 1	0,03 R/ 0,06 A. Lotto min. 10.000 0,01 R/ 0,02 A. Lotto min. 30.000						

Successivamente il Comune di Poggio Nativo in data 04/02/1999 ha fornito una nuova documentazione ad integrazione della Relazione (Tav. 1) del P.R.G. in base alla quale a seguito di una ulteriore verifica delle zone omogenee B e B1 effettivamente libere da fabbricati le volumetrie realizzabili dovrebbero essere diminuite di 15.000 mc. pari a 150 abitanti rispetto a quanto sopraindicato. Le volumetrie da portare in decremento sono 3.180 mc. per il Capoluogo e 11.820 mc. per Casali di P.N., mentre nulla cambia per la frazione di S.Maria.



REGIONE LAZIO

Assessorato
Urbanistica e Casa

00147 Roma,
Via Giorgione, 129 / 163
Telefono 51681

7)

Le aree da destinare a servizi (Standard di cui al D.M. 1444/68) sono sintetizzate come segue:

Abitanti previsti dal P.R.G. 3.218 (di cui 1.974 res. + 1.244 di prog.)

STANDARD URBANISTICI

	D.M. 1.444	Dotazione di progetto	
Area per istruzione	4,0 mq/ab	F	26.250 mq. (8,15 mq/ab)
Attrezzature comuni	2,0 mq/ab		
Spazi Pubblici (V.P.)	5,0 mq/ab	V	41.050 mq. (12,75 mq/ab)
Parcheggi	1,0 mq/ab	V 2	13.450 mq. (4,17 mq/ab)
totali	12,0 mq/ab	TOT.	80.750 mq. (25,09 mq/ab)

Standard urbanistici totali = 80.750 mq. pari a 25,09 mq/ab.

g - Il territorio comunale di Poggio Nativo è soggetto ai seguenti vincoli:

- Paesistici

Legge 1497/39 non risulta soggetto a specifici D.M. di vincolo

Legge 431/85 art. 1 lettera c: acque pubbliche

g: territori coperti da boschi

h: terre di uso civico



REGIONE LAZIO

Assessorato
Urbanistica e Casa

00147 Roma
Via Giorgione, 129 / 161
Telefono 51381

8)

In particolare le acque pubbliche sono:

N°	DENOMINAZIONE	FOCE	COMUNI	LIMITI	G.U. N°
132 398 P	Fiume Farfa e Fosso di Rumiano	Tevere	Fara Sabina, Montopoli, Castel.Toffia Frasso, ecc.	Dal confine di di provincia al ponta della strada di Pozz.	G.U. 115 20.05.55 p. 1.730
140 400 P	Fosso Riana influyente n. 131	Farfa	Fara Sabina, Castelnuovo, Toffia, P. Nativo, Scandriglia	Dallo sbocco a Km. 1 a monte della strada presso Osteria del Fosso	G.U. 115 20.05.55 p. 1.731
144 410 P	Fosso di Valievana influyente n. 141	Corese	Scandriglia e Poggio Nativo	Dallo sbocco alla Madonna della Quercia	G.U. 115 20.05.55 p. 1.731

Non è soggetto a vincoli Archeologici, e Monumentali
ai sensi della L. 1089/39.

Non sono presenti parchi e riserve naturali, né vincoli militari
e aeronautici.

E' soggetto ai vincoli:

- Idrogeologico e Forestale di cui al (R. D. 3267 del 30/12/23)
- Usi Civici; (prescrizioni come da parere R.L. Settore 65)
- Zona Sismica - ART. 13 L. 64/74 - Zona sismica S = 9
(prescrizioni come da parere art. 13 L. 64 del 2/2/54 del
Settore 71 R. Lazio che ha esaminato il progetto del Piano e ha
inibito alla costruzione parte delle aree residenziali).
- in riferimento al fenomeno dell'abusivismo edilizio, ed alle
procedure di cui alle leggi nazionali (n. 47/85 e n. 724/94)
e regionali in materia (L. R. 28/80; 27/83; 76/85; 58/95)
risulta pervenuta una relazione a firma del sindaco attestante
l'assenza nel territorio comunale di lottizzazioni abusive,
nuclei abusivi, fabbricati abusivi.



REGIONE LAZIO

Assessorato
Urbanistica e Casa

00147 Roma,
Via Giorgione, 129 / 163
Telefono 51683

9)

4 - CONSIDERATO

Il P.R.G. in esame è stato redatto, nel complesso, nel rispetto della legge 17/8/1942 n. 1150, e successive modificazioni e integrazioni, e delle leggi 24 e 25 del 6 luglio 1998, ma non risulta del tutto conforme ai criteri fissati dalla L.R. 12/6/1973 n.72, in quanto le volumetrie di progetto eccedono il limite massimo dalla stessa consentito.

4.1. ANALISI TERRITORIALI

Le analisi demografiche e territoriali poste alla base della elaborazione del piano, possono ritenersi attendibili e concretamente accettabili.

4.2. INDIRIZZI E OBIETTIVI

Gli indirizzi e gli obiettivi del P.R.G., appaiono condivisibili in quanto tendenti alla riqualificazione del centro storico, alla razionalizzazione delle zone di completamento e alla corretta individuazione delle direttrici di sviluppo della residenza e delle aree produttive, e si ritengono adeguatamente tradotti nelle proposte progettuali.

4.3. DEMOGRAFIA E PREVISIONI DI SVILUPPO (Fabbisogno e Dimensionamento)

La popolazione del Comune di Poggio Nativo ha avuto nel decennio 81/91 un incremento del 15,07 % pari a 1,50 % annuo, andamento che viene confermato anche dai dati 91/99.

In base al censimento del 1991, le stanze occupate sono 2.786, e gli abitanti 1.974; si evidenzia quindi una disponibilità di 1,6 vani per abitante.

La stima del fabbisogno edilizio non può tuttavia ritenersi accettabile in quanto il dimensionamento previsto dal P.R.G., per una popolazione residente al 1991 di 1.974 abitanti, ammonta a:



REGIONE LAZIO

Assessorato
Urbanistica e Casa

00147 Roma,
Via Giorgione, 129 / 163
Telefono 61681

10)

Nuovi vani previsti dal P.R.G.

incremento (53,79 %)	1.062 nuovi vani (Zone B + C)
turistico (9,21 %)	182 " " turistico
<hr/>	
Totale (63,01 %)	1.244 nuovi vani

Il dato di cui sopra appare quindi eccessivo sia in riferimento alla popolazione residente che alle previsioni di sviluppo demografico.

Il piano prevede infatti un incremento pari al 53,79 % della popolazione residente (n. 1.062 abitanti) + il turistico (182 ab. 9,21 %). Tale dato, essendo superiore al limite massimo fissato dalla L. R. 72/75 nel 30 % della popolazione residente, dovrà necessariamente subire una proporzionale riduzione.

Più correttamente si può ipotizzare un fabbisogno di circa n. 600 nuovi vani residenziali + il turistico, con l'attribuzione del parametro di 80 mc./ab. destinato a residenza, oltre a 20 mc./ab. per destinazioni ad attività complementari con la medesima connesse.

4.4. URBANISTICA E ZONIZZAZIONE

Il territorio comunale è suddiviso nelle seguenti zone:

4.4.1 Zone Residenziali

Il P.R.G. distingue le zone residenziali in 3 categorie:

- ZONA "A" : CENTRO STORICO
- ZONA "B" : COMPLETAMENTO (B - 8 I)
- ZONA "C" : ESPANSIONE (C)

A) Relativamente alle zone classificate come di importanza ambientale e storica (zona A) si ritiene ammissibile la possibilità di consentire il recupero a fini abitativi degli edifici così individuati mediante un Piano Particolareggiato volto a rivitalizzare i vecchi nuclei e al reperimento di aree da destinare a servizi. In assenza di piano particolareggiato saranno ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

Il Piano Particolareggiato non dovrà prevedere nuove costruzioni nelle aree libere, né l'aumento della volumetria esistente salvo i casi di ristrutturazione igienico - sanitaria, a pena di risultare in variante al P.R.G..



12

REGIONE LAZIO

Assessorato
Urbanistica e Casa

00147 Roma,
Via Giorgione, 129 / 163
Telefono 51681

11)

B) Le zone di completamento individuate dal P.R.G. possono ritenersi accettabili in quanto nella maggior parte dei casi rispettano le caratteristiche fissate dal D.M. 1444/68 e sono dotate di opere di urbanizzazione primaria e secondaria. L'ubicazione e la distribuzione delle medesime appare nel complesso condivisibile ad eccezione di alcuni fenomeni di limitata consistenza che verranno appresso descritti.

Esse sono suddivise in sottozone con indici che però non sempre possono ritenersi congrui con le tipologie delle costruzioni esistenti.

Pertanto, limitatamente alla frazione di Casali, al fine di rendere omogenee le volumetrie future con l'edificato esistente, e nell'intento di limitare le ipotesi dimensionali del piano, si propongono le modifiche agli indici e alle altezze.

C) La scelta delle aree destinate all'espansione appare condivisibile per quanto concerne gli indici previsti, ma non sempre per quanto riguarda l'ubicazione e l'estensione delle stesse in rapporto al dimensionamento del P.R.G.. A tal fine alcune aree dovranno essere ablate o modificate come appresso descritto.

Le zone di espansione, da formarsi a mezzo di piano attuativo di iniziativa pubblica o privata, concorrono, assieme alla residua edificazione possibile nelle zone di completamento, a soddisfare il fabbisogno comunale di nuove abitazioni. Limitatamente ai parametri da applicare alle stesse si conferma quanto previsto dal piano:

zona C : lft. 0,50 mc./mq. - h max 7,00 espansione

4.4.2. Zone Produttive (industriali - artigianali)

Per quanto riguarda le aree destinate dal P.R.G. a insediamenti produttivi, le medesime appaiono eccessivamente dimensionate, pur essendo ubicate su terreni morfologicamente pianeggianti.

Le zone produttive individuate dal P.R.G. sono:

ZONA "D" ARTIGIANALI - PRODUTTIVE - COMMERCIALI

D : artigianale e di trasformazione agricola

U.f. : 0,40 mc./mq. (interv. preventivo) h max = 6,00 m.l.

D 1: commerciale

U.f. : 0,60 mc./mq. (interv. diretto) h max = 7,50 m.l.



12)

Le aree destinate a nuovi insediamenti produttivi saranno oggetto a strumento attuativo di iniziativa pubblica o privata nell'ambito del quale dovranno essere reperiti la rete stradale ed i relativi standard, secondo quanto previsto dall'art. 5 del D.M. 444/68).

Non saranno consentiti in ogni caso scarichi di fognature e canali senza la preventiva depurazione secondo le vigenti norme in materia.

4.4.3. Zone Agricole

ZONA "E" AGRICOLA

sottozona E : Agricola (lotto minimo 10.000 mq.)
Iff. : 0,03 res. mc./mq.
0,06 ann. agr. mc./mq.
h max. = 7,00 ml.

sottozona E 1: Agricola (lotto minimo 30.000 mq.)
Iff. : 0,01 mc./mq.
0,02 ann. agr. mc./mq.
h max. 7,00

Relativamente alle zone agricole il piano prevede una classificazione effettuata sulla base della effettiva produttività nonché dalla potenzialità di utilizzazione ai fini agricoli, tenendo conto anche delle aree coperte da boschi o soggette a rimboschimento, e di quelle gravate da vincoli paesistici o da diritti di natura collettiva.

Naturalmente nelle zone agricole soggette a vincolo L. 1497/39 e 431/85 dovrà essere garantito il rispetto della normativa di cui al P.T.P. n. 5; in particolare per quanto riguarda i "beni diffusi" di cui alla L. 431/85, vista la presenza nel territorio comunale di acque pubbliche e boschi sul territorio, anche qualora non fossero espressamente graficizzati, le disposizioni di cui alle leggi regionali 24 e 25 del luglio 98 si intendono cogenti.

Nelle zone agricole non soggette a normative vincolistiche di carattere sovracomunale o non gravate da diritti collettivi od usi civici, le costruzioni dovranno essere finalizzate all'uso agricolo del territorio.

Ogni costruzione in zona agricola dovrà essere in armonia con le forme tradizionali locali dell'edilizia rurale e dovranno essere preservati e recuperati, anche attraverso il riuso, eventuali presenze della cosiddetta "architettura minore" rurale. Deve essere



4.4.8. Altre zone a vincolo speciale

ZONA "V 3" zone verdi di rispetto stradale, cimiteriale e dell'abitato, impianti di depurazione,

"V 4" archeologica

4.5. VINCOLI

Il territorio comunale è soggetto ai vincoli riportati al precedente paragrafo 3.

Il comune successivamente all'adozione del P.R.G. ha provveduto ad acquisire i pareri degli enti preposti.

- 1) Parere Usi Civici di cui alla L.R. n. 1 del 3/1/86 (di cui al prot. 8549 del 16.10.90).
- 2) Parere di cui all'art. 13 della L. n. 64 del 2/2/74 (di cui al prot. 7762 del 27/11/97).

In conseguenza dei pareri sopra espressi e al fine di adeguare ai medesimi il P.R.G., si renderà necessario apportare alcune modifiche zonizzative al progetto di piano.

4.6. NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Il testo delle norme tecniche di attuazione, composto da n. 34 articoli, pur essendo predisposto in forma chiara e corretta, deve essere integrato o modificato onde consentire il rispetto dei pareri sopracitati, l'adeguamento a leggi sopravvenute, una maggiore salvaguardia del territorio ed una rigorosa tutela delle caratteristiche paesaggistiche.



5 - PROPOSTE DI MODIFICA

Discende dalle considerazioni precedentemente svolte, dai pareri degli enti sopracitati, nonché dai rilievi prima riportati, la necessità di proporre alcune modifiche sia di carattere zonizzativo che normativo.

Tali modifiche, da introdurre d'ufficio ai sensi dell'art. 3 della legge 6-8-67 n.° 765 nel testo delle N.T.A. e negli elaborati grafici, pur non mutando le caratteristiche essenziali del piano ed i relativi criteri di impostazione, sono volte a garantire una maggiore salvaguardia del territorio, il contenimento delle previsioni insediative in rapporto ai criteri fissati con la legge regionale n.° 72/75, l'accoglimento di alcune osservazioni nonché ad assicurare:

- a) la razionale e coordinata sistemazione delle opere e degli impianti di interesse pubblico;
- b) la tutela del paesaggio e di complessi storici, monumentali, ambientali ed archeologici.
- c) la compatibilità con le L.R. 24 e 25 del 1998.
- d) l'osservanza dei limiti di cui agli articoli 41 - quinquies, sesto e ottavo comma e 41 sexties della legge 1150/42 e successive modificazioni.

5.1 MODIFICHE ALLA ZONIZZAZIONE

A seguito e per le motivazioni di cui al precedente punto 5 le aree appresso elencate dovranno intendersi modificate o ablate:

ZONE OMOGENEE B e B 1

A) al fine di omogenizzare le volumetrie di nuova costruzione all'edificato esistente, l'indice di fabbricabilità fondiaria e l'altezza massima delle zone B e B 1 situate nella località Casali di P. Nativo dovranno subire le seguenti riduzioni:

zona B : da Iff. 1,00 mc./mq. a 0,80 mc./mq.
h max da 10,50 m.l. a 7,50 m.l.
numero dei piani 2 compreso piano terra o rialzato

zona B 1 : da Iff. 0,80 mc./mq. a 0,60 mc./mq.



REGIONE LAZIO

Assessorato
Urbanistica e Casa

00147 Roma,
Via Giorgione, 129 / 163
Telefono 51681

16)

- in località Casali di P. Nativo l'area di mq. 13.350 situata a sud - ovest di via della Peschieta e destinata dal P.R.G. a zona B 1, si deve intendere parzialmente abilitata in quanto non rispetta le caratteristiche del D.M. 2/4/68 n. 1444 per le zone B.
Potrà mantenere la destinazione di zona B 1 solo la fascia adiacente la strada per una profondità massima di circa 50 m.l., mentre tutta la parte a valle assumerà la destinazione di zona V 1 (verde privato) analogamente alla zona limitrofa. Di conseguenza lo stralcio riguarda una superficie di mq. 4.100 circa.
- in località Capoluogo di P. Nativo l'area di mq. 6.350, situata prima del Cimitero sulla strada che dal Capoluogo conduce a S. Maria, destinata dal P.R.G. a Zona B 1, si deve intendere modificata in zona agricola E per l'intera superficie in quanto, data la sua limitata estensione, non presenta le caratteristiche della zona B del D.M. 2/4/68 n. 1444.

ZONE OMOGENEE C e C T

- La destinazione della zona di espansione C situata in località S. Maria, dovrà essere per l'intera superficie (pari a mq. 19.400) modificata da zona C in zona Agricola E, risultando la sua ubicazione marginale rispetto al nucleo di S. Maria oltre che posta in pendio tale da rendere complessa l'edificazione.
- La zona di espansione C in località Casali di P. Nativo, di mq. 15.900 situata a valle della Chiesa non appare plausibile, anche per motivi dimensionali, ubicata in pendio e posta ai margini dell'edificato esistente. Dovrà quindi essere destinata a zona agricola E l'intera area posta a valle della strada, orientata a N-E. Manterrà la destinazione di zona C soltanto la parte situata a sud del Verde Pubblico e delimitata dalle tre strade, per una superficie residua di mq. 3.000 circa.



REGIONE LAZIO

Assessorato
Urbanistica e Casa

00147 Roma,
Via Giorgione, 129 / 163
Telefono 51681

17)

Il Dimensionamento del P.R.G. di Poggio Nativo in conseguenza degli stralci sopradescritti appare quindi contenuto nei parametri della legge 72/75 e condivisibile; si evidenzia che i nuovi vani realizzabili (considerando il vano per 1 abitante) sommano a 905 abitanti così suddivisi:

562 ab. in zona B,
189 ab. in zona C,
154 in zona Turistica.

Inoltre si evidenzia che circa 150 vani della zona B sono di cubature residue, quindi i vani effettivamente realizzabili sono:

412 abitanti in zona B
189 abitanti in zona C

quindi per un incremento totale di 601 ab. (29,79 % dei res.) oltre al turistico 154 ab. (7,63 % dei res.)

ZONE OMOGENEE D

- La zona industriale di 9 ettari posta sulla via Salaria, oltre ad essere eccessivamente dimensionata, condizionerebbe la viabilità della via Salaria. Pertanto l'area di mq. 33.150 posta a nord - est in direzione Rieti, che si presenta acclive ed ancora ineditata, dovrà essere destinata a zona agricola E. Manterranno invece la destinazione industriale le due aree contigue di 27.800 mq. e 24.450 mq., dove sono già presenti attività industriali - artigiane e la viabilità d'accesso risulta non gravare ulteriormente sulla via Salaria, avendo, l'area su cui insiste il molino, già un accesso dalla viabilità interna della frazione di Casali. Le alberature esistenti poste a margine della zona industriale dovranno essere salvaguardate.
- La zona industriale D di mq. 14.000 posta tra la località S. Maria e il cimitero, risulta non compatibile con le caratteristiche ambientali del luogo ed eccessivamente dimensionata, pertanto la destinazione di zona D potrà essere mantenuta solo per la parte est della stessa e precisamente dove già esiste un fabbricato adibito a molino. Manterrà quindi la destinazione industriale solo la fascia di fronte alla strada (di m. 1.110 circa) per una superficie residua di m.q. 5.000 onde consentire un ampliamento delle attività già in essere, mentre la restante parte sarà destinata a zona agricola E.



00147 ROMA
VIA GIORGIONE, 129/163
TEL. 51681

REGIONE LAZIO

Assessorato
Urbanistica e Casa

00147 Roma,
Via Giorgione, 129 / 163
Telefono 51681

18)

5.2 MODIFICHE ALLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Al fine di garantire una maggiore salvaguardia del territorio ed una rigorosa tutela dell'ambiente e delle caratteristiche paesag-gistiche del medesimo, gli articoli sottoelencati si intendono così modificati:

01.art. 4., comma c) - APPLICAZIONE DEGLI INDICI URBANISTICI E DEI DISTACCHI si intende completamente stralciato e sostituito dal seguente:

- Nelle zone A e B è ammessa la costruzione nel rispetto degli allineamenti esistenti.
- nelle zone C e D il distacco minimo dei fabbricati non potrà essere inferiore a m.l. 5,00 da : confini, strade interne, e aree di urbanizzazioni I e II.
I distacchi dalle strade esterne alla lottizzazione non potranno essere inferiori a quanto prescritto dal D. M. 1444 del 2.4.68 e dal Nuovo Codice delle strade.

02.art.13., - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Si precisa che per mero errore materiale sono indicate come opere di urbanizzazione primaria le opere di urbanizzazione secondaria. L'articolo dovrà essere quindi sostituito con quanto previsto dall'art. 4 della legge 29 Settembre 1964 n. 847.

03.art.19., - ZONE DI COMPLETAMENTO

Dovrà essere integrato dalla seguente disposizione:
"Limitatamente alla frazione di Casali di Poggio Nativo, gli indici e le altezze massime delle zone B e B1 sono i seguenti":

Zona Omogenea B: i.f. 0,80
H max 7,50
NP 2 compreso piano terra o rialzato

Zona Omogenea B1 i.f. 0,60

04.art.26., - INSEDIAMENTI NELLE ZONE AGRICOLE E / E 1

Relativamente alle altezze massime realizzabili in zona agricola, le stesse non potranno eccedere i m.l. 7,00 per tutte le costruzioni a qualsiasi uso destinate, restano esclusi soltanto eventuali impianti tecnici quali: ciminiere, silos, ecc.





05 - A seguito del Parere usi Civici deve essere aggiunto il seguente articolo:

art. 35 AREE DI DEMANIO E PRIVATE GRAVATE DA USI CIVICI

"Rientrano tra i beni di uso civico e pertanto sono soggetti alle presenti norme":

- a) "le terre assegnate, in liquidazione di diritti di uso civico e di altri diritti promiscui, in proprietà esclusiva alla generalità dei cittadini residenti nel territorio del Comune o di una Frazione, anche se imputate alla totalità dei suddetti Enti;
- b) "le terre possedute da Comuni o Frazioni soggette all'esercizio degli usi civici e comunque oggetto di dominio collettivo delle popolazioni";
- c) "le terre possedute a qualunque titolo da università e associazioni agricole, comunque nominate";
- d) "le terre pervenute agli Enti di cui alle precedenti lettere a seguito di scioglimento di promiscuità, permuta con altre terre civiche, conciliazioni regolate dalla legge 18.06.1927 n° 1756, scioglimento di associazioni agrarie, acquisto ai sensi dell'art. 32 della stessa legge 1756/27";
- e) "le terre pervenute agli Enti medesimi da operazioni e provvedimenti di liquidazione o estinzione di usi civici comunque avvenute";
- f) "le terre private gravate da usi civici a favore della popolazione locale per i quali non sia intervenuta la liquidazione ai sensi della citata L. 1756/27";

"Le terre di demanio collettivo appartenenti al Comune non possono essere interessate da edificazione o da utilizzazione non compatibile con la gestione collettiva delle stesse ai fini agro - silvo - pastorali. Non sono utilizzabili per il conseguimento di eventuali lotti minimi, imposti dallo strumento urbanistico per l'edificazione, anche ove si ipotizzi che la stessa sia posizionata all'esterno della parte sottoposta a vincolo essendo tali aree interessate solo dalle indicazioni contenute nella legge 1756 del 1927".





"Qualora, ai fini di un ordinato sviluppo urbanistico del Comune, esse siano interessate da opere pubbliche, ovvero avere una destinazione ad uso edificatorio, di natura residenziale, turistica, commerciale, artigianale o industriale, si dovranno attivare le procedure autorizzative di cui all'art. 12 della Legge n. 1766 del 16.06.1927".

"Nel caso in cui la previsione di destinazione di cui innanzi riguardi terreni, di demanio collettivo non edificato in possesso di occupatori, essi potranno essere alienati in conformità degli articoli 5, 6 e 7 della Legge Regionale n. 1 del 03.01.1986".

"Qualora, invece, trattasi di terre private, gravate da diritti civici, le norme contenute nel presente piano, si applicano ad avvenuta liquidazione degli usi civici stessi, 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".

Infine al testo delle N.T.A. si intendono aggiunti i seguenti articoli:

06 - art. 35 **NORMATIVA PER GLI EDIFICI O PARTI DI ESSI IN RELAZIONE ALLE DISPOSIZIONI DI CUI ALLA LEGGE 47/85 (CONDONO EDILIZIO) E 724/84.**

Gli immobili esistenti nel territorio comunale non possono essere trasformati o subire alcun intervento ove non si dimostri la legittimità della costruzione ovvero la legittimazione ottenuta mediante condono edilizio definito secondo le procedure della legge 47/85 e successive modificazioni.

Alle costruzioni abusive o parzialmente abusive non suscettibili di condono edilizio ai sensi delle disposizioni vigenti, anche se conformi al presente strumento urbanistico, si applicano le disposizioni sanzionatorie di cui al caso 1 della legge 28 febbraio 1985 n.47 e successive modifiche e integrazioni:

a) è ammessa la deroga del lotto minimo per le costruzioni realizzate anteriormente alla data fissata dalla legge 47/85 e successive modifiche e integrazioni.

b) la deroga deve essere esercitata una volta tanto e non oltre il termine di un anno dalla pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio del provvedimento di approvazione del presente strumento urbanistico;





Roma, li

21)

c) non sono ammessi ampliamenti alle costruzioni legittimate o sanabili dalla legge 47/85 e succ.agg. se non per il completamento funzionale del fabbricato ed a) solo ed esclusivo scopo di assicurare la dotazione di servizi igienici o il raggiungimento degli standard abitativi stabiliti dalle leggi vigenti

d) le volumetrie sanabili sono quelle risultanti dal rilevamento del Comune o, ove in contrasto dalle denunce presentate ai sensi della legge 47/85 e 724/94.

In ogni caso sono fatti salvi i vincoli di qualsiasi natura esistenti sul territorio in forza di leggi o provvedimenti nazionali o regionali.

Prima del rilascio della concessione dovranno essere acquisiti i pareri favorevoli degli organi competenti preposti alla tutela dei vincoli ove esistenti.

07 - art. 37 CONCESSIONI EDILIZIE IN DEROGA

Il rilascio della concessione edilizia in deroga alle norme di attuazione del P.R.G. è consentita alle seguenti condizioni:

- a) che si tratti di edifici pubblici o di pubblico interesse;
- b) che sia stata richiesta ed ottenuta l'autorizzazione della Regione;
- c) che il rilascio della concessione sia preventivamente deliberato dal Consiglio Comunale;
- d) che siano rispettate le disposizioni di cui all'art. 3 della legge 21/12/1955, n. 1357.

La deroga, in ogni caso, non deve comportare nè un aumento dell'indice di edificabilità di zona, nè una diversa destinazione di zona rispetto a quella prevista dal P.R.G.

Devono intendersi stralciate tutte le disposizioni e normative contenute nelle N.T.A. in contrasto con le modifiche introdotte d'ufficio, anche se non espressamente richiamate nel presente paragrafo.

In conseguenza degli stralci, delle modifiche e delle integrazioni innanzi formulate, l'Amministrazione Comunale dovrà procedere alle relative correzioni sia nel testo normativo che negli elaborati grafici di zonizzazione.



REGIONE LAZIO

Assessorato
Urbanistica e Casa

00147 Roma,
Via Giorgione, 129 / 163
Telefono 51681

22)

6. OSSERVAZIONI

Entro i termini di cui all'art. 9 della legge 1150/42 sono pervenute al Comune quarantasei osservazioni alle quali il Consiglio Comunale ha regolarmente controdedotto con Deliberazione n. 6 del 05/03/1998.

Esaminate le osservazioni si ritiene di provvedere nel seguente modo:

- Si accolgono, in conformità e nei termini delle controdeduzioni Comunali le quattro osservazioni sottoelencate:

Osservazione n. 3 Sisti Giampio prot. 436 del 5/2/98, si intende accolta, in quanto la destinazione di zona D 1 originariamente prevista dal P.R.G. adottato, appare frutto di mero errore materiale. Sull'area in questione infatti insiste già un fabbricato destinato ad abitazione e pertanto la stessa area assumerà la destinazione di zona B.

Osservazione n. 5 Miconi Delfino prot. 437 del 5/2/98, si intende accolta per le stesse motivazioni di cui all'osservazione n. 3.

Osservazione n. 15 Ubertini Graziano prot. 518 del 10/02/98, si intende accolta in quanto l'estensione della zona D limitrofa a scapito della zona B appare plausibile, vista l'adiacenza delle due aree e le limitate dimensioni dell'area in questione.

Osservazione n. 24 Sinibaldi Adriano prot. 549 del 11/02/98, si intende accolta, in quanto la destinazione a zona V (verde pubblico) originariamente prevista dal P.R.G. adottato, appare frutto di un errore di graficizzazione. Di conseguenza l'area sulla quale insiste il fabbricato agricolo esistente e relativa corte assumerà la destinazione di zona agricola E.

- Tutte le altre osservazioni sia quelle accolte che respinte dal Comune non possono ritenersi accoglibili in quanto ispirate da motivi che non investono l'interesse generale (anche se alcune sono di fatto superate dalle modifiche introdotte nelle precedenti considerazioni) - che contrastano con i principi informativi del piano e che non apportano elementi migliorativi al progetto di pianificazione comunale.



11/11/1998

VL



7) PROPOSTA DI PARERE

Tutto ciò premesso e considerato, la Sottosezione esprime il

PARERE

che il P.R.G. del Comune di Poggio Nativo adottato con delibera n. 3 del 30/01/1997 sia meritevole di approvazione con le modifiche e prescrizioni di cui ai precedenti considerato da introdursi d'ufficio ai sensi dell'art. 3 della legge 765/67.

Il Segretario del C.T.C.R.
(Arch. Valter Michisanti)

Il Presidente del C.T.C.R.
(L'Assessore Salvatore Bonadonna)





Assessorato

Utilizzo, Tutela e Valorizzazione delle Risorse Ambientali
DELIBERAZIONE DI GIUNTA REGIONALE

N° DEL

Settore 71 Ufficio V

Roma, R 27 NOV 1997

Prot. N. 4462 Fascicolo 1901

REGIONE LAZIO
ASSESSORATO URBANISTICA E CASA
L'Assessore

Risposta al Foglio N. del

Allegati

→ Al Comune di Poggio Nativo

Oggetto:
COMUNE DI POGGIO NATIVO
27 NOV 1997
PROG. N. 4538
CAT. CLASSE POSC.

Alla Regione Lazio
Settore Opere e Lavori Pubblici
dell'Am.m.ne Regionale Decentrata
di Rieti

e p.c. Regione Lazio
Assessorato Urbanistica
Via del Giorgione
R O M A

Oggetto: Parere ai sensi dell'art. 13 della Legge 2:2:74 n.64
Comune di Poggio Nativo
Piano Regolatore Generale

VISTA la richiesta di cui alla nota del 14.1.1997 del
Comune di Poggio Nativo.

TENUTO CONTO della documentazione allegata
comprendente:

- relazione geologica a firma del Geologo Tozzi Alvaro;
- elaborato progettuale a firma degli arch.tti Spadoni Roberto e Strappetti Danilo.

VISTE le Leggi Regionali 13.11.1991 n.74 e 18.5.1992
n.35

Vista la relazione tecnica d'Ufficio n.1901 del
4.11.97 a firma del dott. geol. Luti Livio;

SI ESPRIME

parere favorevole, ai soli fini dell'art. 13 della
Legge 2.2.74 n.64 alla realizzazione del Piano Regolatore
Generale del comune di Poggio Nativo a condizione che:

- venga esclusa da qualsiasi intervento edificatorio le aree delimitate in rosso e azzurro nella tavola E1 "Zonizzazione Generale Geologia e Dissesti";
- qualsiasi intervento edificatorio dovrà essere preceduto da dettagliate indagini geognostiche e geotecniche tese ad accertare la reale situazione litostratigrafica del terreno interessato dalle opere di fondazione e le caratteristiche di portanza del terreno stesso, allo scopo di definire nel modo più appropriato il tipo di fondazione da adottare, il relativo dimensionamento, nonché la quota di imposta. Tali ulteriori indagini dovranno essere allegate alla relazione di cui



all'art. 17 della Legge 2.2.1974 n.64 da presentarsi al Comune ed al Settore decentrato opere e lavori pubblici della Regione Lazio a completamento della documentazione per l'esame del progetto;

- le opere fondali insistano su di un solo litotipo di adeguato spessore esente da fenomeni di alterazione;

La realizzazione delle opere dovrà essere effettuata nel più assoluto rispetto delle norme tecniche vigenti per le costruzioni in zone sismiche ed in particolare dei seguenti decreti ministeriali e circolari applicative;

- Decreto Ministero LL.PP. 11.3.1988 (Supplemento ordinario alla Gazzetta Ufficiale n.127 dell' 1.6.1988) "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" e Circolare LL.PP. 24.9.88 n.30488 "Istruzioni riguardanti le indagini sui terreni e sulle rocce";

- Decreto Ministero LL.PP. 16.1.1996 (G.U. 5.2.96 n.29) "Norme tecniche relative ai criteri generali per la verifica di sicurezza delle costruzioni e dei carichi e sovraccarichi";

- Decreto Ministero LL.PP. 16.1.96 (G.U. 5.2.96 n.29) "Norme tecniche per le costruzioni in zone sismiche".

La documentazione elencata in premessa e vistata dal responsabile è parte integrante del presente atto.

IL FUNZIONARIO INCARICATO
(Dott. Geol. Livio Luti)

IL DIRIGENTE RESPONSABILE
(Dott.ssa Anna Maria Fontana)

L'ASSESSORE
(Dott. Giovanni Hermanin)





REGIONE LAZIO

Assessorato
**Utilizzo, Tutela e Valorizzazione
delle Risorse Ambientali**

ALLEGATO

COMUNE DI POGGIO NATIVO

ALLA DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

06. APR. 1999

N° DEL 26 MAR 1999
Roma, li

PROT. N° 1542
CAT. CLASSE FASE

→ Al Comune di Poggio Nativo
Alla Regione Lazio
Settore Decentrato Opere e LL.PP. di Rieti
e p.c. Alla Regione Lazio -
Assessorato Urbanistica

Settore.....71.....Ufficio.....5°.....

Prot. N. 2430 Fascicolo2242.....

Risposta al Foglio N. del

Allegati.....

REGIONE LAZIO
ASSESSORATO URBANISTICA E CASA
L'Assessore

Oggetto: Comune di Poggio Nativo (RI) – riesame parere ai sensi dell'art. 13 legge 64/74 già espresso sul PRG

Vista la nota del 4.12.1998 prot. 4655 del Comune di Poggio Nativo (Rieti) con la richiesta di revisione del parere ai sensi dell'art.13 della legge 64/74 già espresso sulla formulazione del PRG in data 27 novembre 1997 da questo Ass.to UTVRA, su un'area in Via dei Marini;

Vista la documentazione allegata all'istanza per l'espressione del parere che è la seguente:

- 1.elaborati e planimetrie di progetto dell'arch. Luciano Vagni;
- 2.relazione geologica del dott.geol. Alvaro Tozzi.

Viste le leggi regionali 13.11.1991 n. 74, 18.5.1992 n. 35 e 1.7.1996 n.25;

Vista l'ordinanza n. 2788 del 12 giugno 1998 della Presidenza del Consiglio dei Ministri - Dipartimento della Protezione Civile "Individuazione delle zone ad elevato rischio sismico"

Vista la relazione tecnica d'ufficio n. 2242 del 9.2.1999 redatta dal dott. geol. Roberto Crescenzi;

si esprime

parere favorevole ai soli fini dell'art. 13 della legge 2.2.1974 n. 64 alla revisione del parere già espresso sulla formulazione del PRG sulla edificabilità di un'area in via dei Marini, a condizione che:

1. sono inedificabili le aree delimitate e tratteggiate in verde nella planimetria in scala 1:1000 allegata;
2. in queste aree indicate al punto 1 sono consentite opere di difesa e riassetto del suolo anche con piantumazioni di arbusti e specie vegetali adatte all'area;
3. gli sbancamenti e i movimenti terra dovranno essere ridotti al necessario evitando ricarichi non protetti e di alto spessore prevedendo altresì l'asportazione preventiva dei terreni vegetali nei tratti sottoposti sia a sbancamento che a ricarica e che dovranno essere successivamente reimpiegati per la naturalizzazione dell'intervento;
4. dovranno essere necessariamente rispettate le linee di deflusso superficiale delle acque. prevedendo la riattivazione delle stesse in caso di intercettamento nel corso dei lavori ed evitando ogni intervento di tombamento e/o riduzione dell'alveo, così come dovranno essere opportunamente drenate e regolamentate eventuali venute d'acqua messe a giorno dai lavori;
5. le aree da urbanizzare siano dotate di idonei sistemi di smaltimento delle acque opportunamente dimensionati secondo le superfici impermeabili da realizzare e le condizioni pluviometriche del luogo;
6. i fianchi degli scavi in terreni sciolti con profondità superiori ai 1,5 metri dovranno essere sostenuti da apposite sbatacchiate;
7. le fondazioni dei fabbricati dovranno essere incastrate su un unico litotipo e raggiungere i livelli non alterati e comunque a quote inferiori a quelle del letto delle grotte presenti a valle dell'area stessa;
8. le cavità sottostanti siano sottoposte a lavori di sistemazione e/o riempimento;
9. sono da evitarsi i contatti tra terreni diversi e aventi risposta sismica diversa;



La progettazione e la realizzazione di qualsiasi opera dovrà essere eseguita nel più assoluto rispetto delle norme tecniche vigenti in materia di costruzioni in zone sismiche ed in particolare:

1. Legge 2.2.1974 n. 64;
2. D.M. Min. LL.PP. 11.3.1988 "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";
3. Circ. Ass.to LL.PP. Regione Lazio del 29.10.1980 n. 3317;
4. Circ. Ass.to LL.PP. Regione Lazio del 11.9.1982 n. 2950;
5. Circ. Ass.to LL.PP. Regione Lazio del 23.11.1982 n. 769.
6. Circ. Min. LL.PP. del 24.9.1988 n. 30488 riguardante le Istruzioni alle norme tecniche di cui al D.M. LL.PP. 11.3.1988;
7. D.M. LL.PP. 16.1.1996 "Norme tecniche relative ai criteri generali per la verifica di sicurezza delle costruzioni e dei carichi e dei sovraccarichi";
8. D.M. LL.PP. 16.1.1996 "Norme tecniche per le costruzioni in zone sismiche";
9. Circ. Min. LL.PP. del 10.4.1997 n. 65/AA.GG. riguardante le Istruzioni alle norme tecniche di cui al D.M. 16.1.1996.

Il Dirigente del Settore 71
Assessorato UTVRA
dott.ssa Anna Maria Fontana

L'Assessore
dott. Giovanni Hermanin



RC