



GIUNTA REGIONALE DEL LAZIO

ESTRATTO DAL PROCESSO VERBALE DELLA SEDUTA DEL 31/10/2008

=====

ADDI' 31/10/2008 NELLA SEDE DELLA REGIONE LAZIO, VIA CRISTOFORO COLOMBO 212 ROMA, SI E' RIUNITA LA GIUNTA REGIONALE COSI' COMPOSTA:

MARRAZZO	Pietro	Presidente	FICHERA	Daniele	Assessore
		Vice			
MONTINO	Esterico	Presidente	MANCINI	Claudio	"
ASTORRE	Bruno	Assessore	MICHELANGELI	Mario	"
COPPOLATI	Anna Salone	"	NILRI	Luigi	"
COSTA	Silvia	"	RODANO	Giulia	"
DAITA	Francesco	"	TIBALDI	Alessandra	"
DE ANGELIS	Francesco	"	VALENTINI	Daniela	"
DI CARLO	Mario	"	ZARATTI	Filippo	"
DI STEFANO	Marco	"			

ASSISTE IL SEGRETARIO: Paolo IACONIS

***** COMISSIS

PRESENTI: MARRAZZO - COSTA - DE ANGELIS - DI CARLO - MANCINI
VALENTINI - ZARATTI

DELIBERAZIONE N. 789

Oggetto:

Comune di Salisano (RI): Variante Generale al P.R.G. adottata con deliberazione consiliare n. 35 del 31.07.1995. Approvazione.



789 31 OTT. 2008 *RS*

Oggetto: Comune di Salisano (RI).

Variante Generale al P.R.G. adottata con deliberazione consiliare n. 35 del 31.07.1998.

Approvazione.

LA GIUNTA REGIONALE

Su proposta dell'Assessore all'Urbanistica

VISTA la legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150 e successive modificazioni;

VISTO il decreto del Presidente della Repubblica 15 gennaio 1972, n. 8;

VISTA la legge regionale 5 settembre 1972, n. 8 e successive modificazioni;

VISTA la legge regionale 12 giugno 1975, n. 72 e successive modificazioni;

VISTO l'art. 16 della legge regionale 22 dicembre 1999, n. 38 recante "Norme sul governo del territorio" e successive modificazioni;

VISTO il regolamento di organizzazione degli Uffici e dei Servizi della Giunta Regionale del 6 settembre 2002, n. 1 e successive modificazioni;

PREMESSO che il Comune di Salisano (RI) è dotato di un Piano Regolatore Generale approvato con D.G.R. n. 2536 del 13.05.1986;

VISTA la deliberazione consiliare n. 35 del 31.07.1998 con la quale il Comune di Salisano (RI) ha adottato la Variante Generale al P.R.G. del proprio territorio;

PRESO ATTO che a seguito della pubblicazione degli atti ed elaborati, avvenuta ai sensi e nelle forme di legge, è stata presentata n. 1 osservazione nei termini in merito alla quale l'Amministrazione Comunale ha formulato le proprie controdeduzioni con deliberazione consiliare n. 15 del 03.05.1999;

RILEVATO che gli atti relativi al Piano in questione, sono stati sottoposti all'esame del Comitato Regionale per il Territorio per l'emanazione del parere di competenza ai sensi dell'articolo 16 della legge regionale 22.12.1999, n. 38 e che tale Organo consultivo della Regione, con voto n. 135/1 reso nella seduta del 21.02.2008, allegato alla presente deliberazione di cui costituisce parte integrante quale **Allegato A**, ha ritenuto che il suddetto strumento urbanistico sia meritevole di approvazione con le modifiche, nello stesso riportate, da introdursi d'ufficio ai sensi dell'art. 3 della legge 6 agosto 1967, n. 765;

VISTA la nota n. 34740 del 26.02.2008 con la quale lo stesso Comitato Regionale per il Territorio ha trasmesso al Comune di Salisano (RI) copia del suddetto voto n. 135/1 del 21/02/2008 invitandolo a formulare, in merito alle modifiche apportate, le proprie controdeduzioni ai sensi del citato articolo 3 della L. 765/67;

VISTA la deliberazione consiliare n. 10 del 20.05.2008 con la quale il Comune di Salisano (RI) ha accolto integralmente le modifiche contenute nel citato parere del C.R.p.T.;

VISTA la nota n. 4760 del 07.05.1998 con la quale L'Assessorato Utilizzo, Tutela e Valorizzazione delle Risorse Ambientali Settore 71 Ufficio V ha espresso parere



789 31 OTT. 2008 *B*

favorevole, ai soli fini dell'art. 13 della legge 02.02.1974 n. 64 allo Strumento Urbanistico di che trattasi, alle seguenti condizioni:

- *siano da considerare come aree inedificabili tutte quelle zone interlineate in colore ed indicate come "aree ad alto rischio sismico" nella cartografia allegata alla indagine geologica del Dott. Geol. Roberto Rinaldi;*
- *siano rispettate tutte le indicazioni e le prescrizioni riportate nella relazione geologica del Dott. Geol. Roberto Rinaldi;*
- *ogni singolo intervento tenga in considerazione l'assetto geomorfologico del sito e sia preceduto, anche in fase progettuale, da uno studio geologico specifico atto a definire la stratigrafia, l'idrogeologia, le caratteristiche geomeccaniche dei terreni, la risposta a sollecitazioni sismiche e a valutare la stabilità dei pendii in riferimento oltre alla sismicità dell'area, anche alla eventuale presenza di cavità sotterranee;*
- *siano necessariamente rispettate le distanze di sicurezza e di rispetto dai corsi d'acqua, anche quelli secondari, evitando ogni intervento di tombamento e/o riduzione dell'alveo;*
- *ogni intervento sia eseguito in conformità con le indicazioni delle circolari n. 3317 del 29/10/80 – n. 2950 del 11/09/82 – n. 769 del 23/11/82 con particolare riguardo alle indicazioni relative alle distanze di sicurezza da tenere rispetto alle pareti verticali;*
- *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;*

VISTA la nota n. 5775 del 11/10/2002 con la quale l'Azienda Unità Sanitaria Locale Rieti – Dipartimento di Prevenzione di Poggio Mirteto ha espresso parere igienico sanitario favorevole alla proposta urbanistica in argomento alle seguenti condizioni:

1. *Per quanto concerne le opere di presa o bottini dell'acquedotto comunale, le zone di tutela assoluta debbono essere recintate con recinzione di raggio non inferiore a ml. 10 e dovranno essere rispettate le limitazioni previste dal D.P.R. 236/88 relative alle zone di rispetto e protezione, nonché quanto previsto dal D.L.gvo 152/99 e successive modificazioni ed integrazioni;*
2. *Per i fiumi, torrenti ed i corsi d'acqua ad oggi iscritti negli elenchi a cui T.U. delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con R.D. n°1775/33, dovranno essere osservate le disposizioni di cui al P.T.P. relativo all'ambito territoriale n°6;*
3. *La fascia di rispetto assoluto degli impianti di depurazione dovrà essere di larghezza non inferiore a ml. 100 (ministero dei LL.PP., Delibera 04/02/77 Allegato 4);*
4. *Dovrà essere vietata l'immissione di fognature e manufatti simili nei corsi d'acqua, torrenti e fiumi, fossi;*
5. *Per i corsi d'acqua non compresi nell'elenco delle acque pubbliche, la distanza minima da osservarsi nella edificazione, da misurarsi in proiezione orizzontale a partire dalla mezzeria del corso d'acqua, è di ml. 50. I progetti relativi dovranno prevedere idonee sistemazioni paesaggistiche ed ogni altro accorgimento per*



789 31 OTT. 2008 *RS*

- prevenire effetti nocivo-meccanici e chimico-batterologici e devono essere sottoposti all'approvazione degli Enti istituzionalmente preposti alla tutela del regime idrico;*
- 6. La zona di rispetto dai cimiteri dovrà essere di ml. 200 (Art. 57, 1° comma D.P.R. n°285 del 10/09/90, così come prevista dall'art. 338 del T.U.LL.SS., approvato con R.D. 27/07/34 n°1265 e successive modificazioni ed integrazioni);*
 - 7. Nell'ampliamento dei cimiteri esistenti, l'ampiezza della fascia di rispetto non può essere inferiore a ml. 100 dai centri abitati nei comuni con popolazione superiore a 20.000 abitanti ed a ml. 50 per gli altri comuni;*
 - 8. Ai fini della conservazione dell'equilibrio idrogeologico e dell'assetto morfologico del territorio comunale, ogni forma di trasformazione del suolo, anche se consentita dalle norme delle relative zone P.R.G., nelle aree soggette a vincolo idrogeologico non è ammessa senza la preventiva autorizzazione dell'Ispettorato Agricoltura e Foreste della Regione Lazio e dalla Amministrazione Provinciale di Rieti. Nelle zone sottoposte a vincolo idrogeologico l'attività edilizia e di trasformazione del suolo è subordinata a quanto stabilito con R.D. 30/12/23 n°3267 e successivi;*
 - 9. Per le aree boscate o da rimboschire, nonché le radure intercluse di cui all'art. 1, Punto g) Legge 431/85 si dovranno osservare le disposizioni dettate dalle N.T.A. del Piano Territoriale Paesistico (LR 24/88) relativo al sub ambito territoriale n°5;*
 - 10. Qualunque intervento riguardante aree e manufatti soggetti a vincolo archeologico, paesistico, di rispetto monumentale, ai sensi della L. 1089 del 01/06/39 e L. 1497 del 29/06/39, sono soggetti al rispetto degli eventuali piani redatti ai sensi di tali leggi nonché al parere degli Organi preposti a far osservare detti vincoli;*
 - 11. Per le opere e gli edifici privati, residenziali o con altre destinazioni, oltre che per l'edilizia residenziale pubblica, vanno rispettate le prescrizioni di cui ai seguenti provvedimenti: L. 13/89 (normativa tecnica per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche) D.M. LL.PP. 236/89 e D.G.R. 424/01 (normativa tecnica per garantire l'accessibilità,..... degli edifici privati e di edilizia residenziale pubblica);*
 - 12. Dovranno essere rispettate le norme dettate dal D.L.gvo 152/99 e successive modificazioni ed integrazioni e dalla L.R. 41/82, nonché dal D.L.gvo 22/97;*
 - 13. Si dovrà rispettare quanto prevede la normativa sulla qualità delle acque destinate al consumo umano (D.P.R. 24/05/88 n°236 - D.L.gvo 02/02/01 n°31 - D.L.gvo 02/02/02 n°27);*
 - 14. Per quanto attiene il mattatoio, essendo ricompreso nell'elenco delle industrie insalubri (art. 216 del T.U.LL.SS.) dovrà rispettarsi il DM 05/09/94 e successive modifiche ed integrazioni;*
 - 15. Si dovrà rispettare quanto prevede la normativa sull'inquinamento acustico (D.P.C.M. 01/03/91 L. 26/10/95 n°447 e successive modifiche ed integrazioni - D.P.C.M. 16/04/99 n°215 e successive modifiche ed integrazioni);*



789 31 OTT. 2008 *B*

S
03/10/08

16. Si dovrà rispettare quanto prevede il Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia (D.Lgvo 06/06/01 n°378 - D. Lgvo 06/06/01 n°379 - D.P.R. 06/06/01 n°380);

VISTA la nota n. 27976/D3/06 del 21/03/2003 con la quale il Dipartimento Economico ed Occupazionale – Direzione Regionale Agricoltura – Area F Servizio I, ha espresso parere favorevole alla Variante Generale di che trattasi a condizione che:

1. Venga inserito nelle N.T.A. l'articolo "Aree di demanio e private gravate da usi civici" così come integralmente riportato nell'**Allegato A**;
2. Il Comune provveda a richiedere e ad ottenere il mutamento di destinazione e l'alienazione delle terre di demanio civico, riportate nel parere stesso, aventi carattere edificatorio e per servizi, in forza delle disposizioni di cui al 3° e 5° comma dell'art. 2 della L.R. 3 gennaio 1986 n°1, prima che intervenga la deliberazione della Giunta Regionale di approvazione della presente proposta urbanistica;

VISTA la nota n. 90834/D3/3D/03 del 17/06/2008 con la quale, il Dipartimento Economico e Occupazionale – Direzione Regionale Agricoltura – Area 03 – Ufficio 03/A, a seguito di istanza del Comune di Salisano (RI) presentata con nota n. 1495 del 26/05/2008 e finalizzata ad ottenere la rettifica del richiamato parere n. 27976/2003, ha espresso parere favorevole alle seguenti condizioni:

1. Venga modificato, all'interno delle N.T.A, l'articolo "Aree di demanio e private gravate da usi civici" così come di seguito riportato:

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

- a) *le terre assegnate, in liquidazione dei diritti di uso civico e di altri diritti promiscui, in proprietà esclusiva alla generalità dei cittadini residenti nel territorio di un Comune o di una Frazione anche se imputate alla titolarità di detti 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 ed Associazioni agrarie comunque denominate;*
- 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 10.06.1927 n. 1766, scioglimento di Associazioni agrarie, acquisto ai sensi dell'art.22 della citata legge 1766/27;*
- 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 legge 1766/27.*

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



789 31 OTT. 2008 *BS*

BS

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

Qualora, sempre ai fini di un ordinato sviluppo edificatorio, la previsione di destinazione ad uso edificatorio di natura residenziale, turistica, commerciale, artigianale o industriale, riguardi terreni di demanio collettivo, non edificato, sia esso gestito direttamente dal Comune o in possesso di occupatori, esse potranno essere oggetto di Concessione Edilizia, a seguito della loro alienazione che dovrà avvenire nei modi e termini di cui all' art. 8 della Legge regionale n°6 del 27/01/2005.

Per i terreni di demanio collettivo che risultano edificati, in possesso di occupatori, si applicano le norme di cui all'art. 8 della citata L.R. 6/2005.

Non possono essere comunque alienati i terreni di proprietà collettiva di uso civico ricadenti in aree sottoposte a vincoli imposti sulla base di leggi statali e regionali a tutela dei parchi e delle aree protette nazionali, regionali e provinciali, dei monumenti naturali, dei siti di importanza comunitaria e delle zone a protezione speciale.

Per i terreni, invece, di natura privata gravati da diritti civici, le norme contenute nel presente piano, si applicano ad avvenuta liquidazione degli usi civici in conformità delle disposizioni di cui all'art. 7 della Legge n° 1766 del 16.06.1927, ovvero art. 4 della Legge regionale n° 6 del 27.01.2005.

2. Vengano stralciate dal Piano le aree di demanio civico interessate da previsioni di carattere edificatorio e per servizi, qualora il Settore Tecnico della Direzione Regionale Territorio e Urbanistica, non ritenga le compromissioni di tali aree necessarie ai fini di un ordinato sviluppo urbanistico del Comune, con contestuale declassamento a Zona Agricola "E";
3. Il Comune ottenga, prima che intervenga la deliberazione della Giunta Regionale del Lazio di approvazione della variante Generale al P.R.G., le autorizzazioni al mutamento di destinazione d'uso, ai sensi dell'art. 12 della L. 16/06/27 n° 1766 ed art. 41 del R.D. 26/02/28 n° 332, per i fondi di demanio civico amministrati direttamente dal Comune stesso, destinati a Verde pubblico e attrezzature sportive F2 ed Istruzione F3, come individuate nel parere medesimo. In entrambe le situazioni, qualora fra le terre oggetto di mutamento di destinazione d'uso, vi siano appezzamenti abusivamente occupati da terzi, non sarà possibile dar corso al mutamento di destinazione e all'attuazione della relativa previsione urbanistica, dovendosi provvedere alla sistemazione delle terre occupate mediante reintrega o legittimazione;

VISTA la determinazione n. C1474 del 25.06.2008 con la quale il Dipartimento Economico ed Occupazionale – Direzione Regionale Agricoltura – Area Territorio Rurale, Controlli e Servizio Ispettivo, ha autorizzato il Comune di Salisano (RI) al mutamento di destinazione d'uso, limitatamente alle sole aree previste, dall'adottata variante generale al P.R.G., a zone di interesse collettivo aventi destinazione a



"servizi" di pubblica utilità di terreni di demanio collettivo identificati al Catasto dell'omonimo Comune al:

- Foglio 9 particelle nn. 11/parte - 20 di Ha. 0.78.80 e Foglio 10 particelle nn. 68 - 69 - 70 - 197 di Ha. 1.27.98 destinate a "Zona F2 - Verde Pubblico e Attrezzature Sportive";
- Foglio 9 particella n. 21 di Ha. 0.17.50 destinata a "Zona F3 - Istruzione";
per una superficie complessiva di Ha. 2.24.28.

La presente autorizzazione è subordinata al parere del Settore Tecnico della Direzione Regionale Territorio ed Urbanistica, al riguardo delle compromissioni delle aree di demanio civico e, definitivamente, deliberato dalla Giunta Regionale contestualmente all'approvazione della Variante Generale al P.R.G..

I terreni per i quali è stato autorizzato il mutamento di destinazione d'uso, qualora cessino gli scopi, torneranno alla loro originaria destinazione.

Qualora l'amministrazione comunale intenda procedere alla concessione ovvero alla alienazione delle aree in questione, dovrà richiedere debita autorizzazione alla Regione Lazio a norma della L.R. n. 6 del 27.01.2005;

RITENUTO di condividere e fare proprio il parere del Comitato Regionale per il Territorio n. 135/1 del 21.02.08 che costituisce parte integrante della presente deliberazione quale Allegato A;

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

all'unanimità

DELIBERA

di approvare la Variante Generale al P.R.G. adottata dal Comune di Salisano (RI) con deliberazione consiliare n. 35 del 31.07.1998, per i motivi e con le modifiche contenute nel parere del Comitato Regionale per il Territorio reso con il voto n. 135/1 del 21.02.08, che costituisce parte integrante della presente deliberazione quale Allegato A, e alle condizioni di cui ai pareri in premessa riportati.

L'osservazione è decisa in conformità a quanto riportato nell'allegato A del presente provvedimento.

La Variante è vistata dal Dirigente dell'Area 2B.04 della Direzione Regionale Territorio e Urbanistica nei seguenti elaborati:

- Tav. I Individuazione del Comune nel territorio regionale
- Tav. II Delimitazione del territorio comunale
- Tav. III Struttura morfologica del territorio comunale
- Tav. IV Struttura geologica del territorio comunale
- Tav. V Aree a vincolo idrogeologico
- Tav. VI Aree a vincolo paesistico
- Tav. VII Copertura del suolo
- Tav. VIII Aree e immobili di proprietà pubblica
- Tav. IX Aree di particolare importanza naturalistica



789 31 OTT. 2008 



- Tav. X Estratto del piano territoriale paesistico (ambito territoriale n°6)
- Tav. XI Struttura d'uso del territorio – infrastrutture e strutture di scambio
- Tav. XII Struttura d'uso del territorio: servizi
- Tav. XIII Struttura organizzativa del territorio
- Tav. XIV Vincoli igienico – statici
- Tav. XV Aree soggette a piano particolareggiato
- Tav. XVI Situazione attuale zone territoriali omogenee (Intero territorio comunale)
- Tav. XVIa Progetto di piano zone territoriali omogenee (Intero territorio comunale)
- Tav. XVII Situazione attuale zone territoriali omogenee (area centrale)
- Tav. XVIIa Progetto di piano zone territoriali omogenee (area centrale)
- ALL. A Relazione generale
- ALL. B Norme di attuazione

e nella TAV. n° 5 “Zonizzazione in prospettiva sismica su base catastale” di cui al parere 4760/1998 dell’Assessorato Utilizzo, Tutela e Valorizzazione delle Risorse Ambientali Settore 71 Ufficio V.

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



Allegato A

IL VICE PRESIDENTE: F.to Esterino MONTINO
IL SEGRETARIO: F.to Paolo IACONIS

ROMA - 4 NOV. 2008





REGIONE LAZIO

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

ALLEGATO A

COMITATO REGIONALE PER IL TERRITORIO
Voto n. 135/1, del 21 Febbraio 2008.

Arch. Demetrio Carini

Relatore:
arch. Michele Angelo Carboni

ALLEG. alla DELIB. N. 789
DEL 31 OTT. 2008



OGGETTO: Comune di Salisano (RI)
Variante Generale al Piano Regolatore;
adottata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 35, del 31.07.98
trasmessa alla Regione Lazio in data 04/04/2000

IL COMITATO

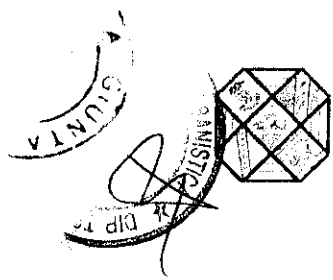
1- PROCEDURA AMMINISTRATIVA

Il Piano Regolatore del Comune di SALISANO (RI) è stato presentato, per esame e parere, alla Regione Lazio Assessorato Urbanistica e Casa in data 04/04/2000 prot. 4378 presso l'Area 4.

Con note n°4378 del 20.11.2000 e n°164977 del 11.12.2001 questa Direzione Regionale ha richiesto gli atti integrativi che il Comune ha trasmesso con note n°4262 del 24.12.2001 e n° 2312 del 30.07.2002 e n°3214 del 08.11.2003.

Gli atti amministrativi, relativi alla procedura di adozione, pubblicazione, osservazioni ed esame delle stesse, sia sotto il profilo formale che sostanziale, sono stati ritenuti regolari dalla competente Area amministrativa.

Il Dirigente dell'Area 4 in data 12-05-04 ha nominato il funzionario istruttore Arch. Michele Angelo Carboni, ai sensi dell'art.14 della L.R. 8-11-77 n° 43, per la istruttoria tecnica.



REGIONE LAZIO

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

Gli elaborati tecnici di cui è composto il PRG sono:

ELABORATI DI ANALISI

- Tav. 1. Corografia;
- Tav. 2. Indagine Geolitologica;
- Tav. 3. Pendenze Topografiche;
- Tav. 4. Indagine Idrogeologica;
- Tav. 5. Zonizzazione in prospettiva sismica;
- Tav. 6. Relazione;

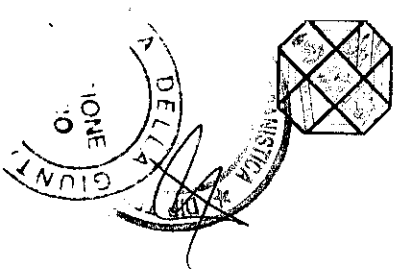
ELABORATI DI PROGETTO

- Tav. 1. Individuazione del Comune nel territorio regionale;
- Tav. 2. Delimitazione del territorio comunale;
- Tav. 3. Struttura morfologica del territorio comunale;
- Tav. 4. Struttura geologica del territorio comunale;
- Tav. 5. Aree a vincolo idrogeologico;
- Tav. 6. Aree a vincolo paesistico;
- Tav. 7. Copertura del suolo;
- Tav. 8. Aree e immobili di proprietà pubblica;
- Tav. 9. Aree di particolare importanza naturalistica;
- Tav. 10 Estratto del piano territoriale paesistico (ambito territoriale n°6);
- Tav. 11 Struttura d'uso del territorio – infrastrutture;
- Tav. 12 Struttura d'uso del territorio – servizi;
- Tav. 13 Struttura organizzativa del territorio;
- Tav. 14 Vincoli igienico – statici;
- Tav. 15 Aree soggette a piano particolareggiato;
- Tav. 16 Situazione attuale, zone omogenee (Intero territorio comunale);
- Tav. 16a Progetto di piano, zone territoriali omogenee;
- Tav. 17 Situazione attuale, zone omogenee (area centrale);
- Tav. 17a Progetto di piano, zone omogenee (area centrale);
- ALL. A Relazione generale;
- ALL. B Norme tecniche di attuazione;

A seguito di nota n°4378 del 20/11/2000 e nota n°164977 del 11-12-2001 trasmessa dall'Assessorato al Comune, è stata presentata, come documentazione integrativa, la seguente:

- Parere Usi Civici
- Parere ASL
- N° 1 originale e n°2 copie conformi agli elaborati concernenti l'indagine geologica vistata dal competente Assessorato regionale.

Con nota n°1476 del 25 Maggio 2006, il Comune invia ulteriore documentazione integrativa:



REGIONE LAZIO

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

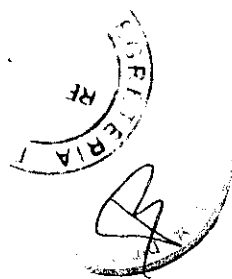
- Dichiarazione di inesistenza nuclei edilizi abusivi;
- Dichiarazione di inesistenza zone archeologiche;
- Delibrazione di C.C. n°69 del 16-09-1985 con la quale è stata fissata a ml. 50,00 la zona di rispetto del cimitero comunale;
- Parere della A.S.L. di Rieti in merito alla variante per la realizzazione degli impianti di depurazione (prot. 15634 del 25-05-2006);
- Decreto Ministero della Pubblica Istruzione 05-07-1971 (dichiarazione aree di notevole interesse paesaggistico);
- Delibera della Giunta Regionale del Lazio n°8198 del 23-12-1987 di approvazione della variante al P.R.G. per la realizzazione della piscina comunale;
- Tav. V/a – aree sottoposte a vincolo idrogeologico su base catastale;
- Tav. VIII/a – terre di demanio civico su base catastale;
- Tav. IX/a – aree di particolare importanza naturalistica su base catastale;
- Tav. X/a – vincoli paesaggistici P.T.P. su base catastale;
- Istanza prot. 1475 del 25-05-2006 di eliminazione della zona di rispetto riferita all'impianto di depurazione D-1, non più realizzato;
- Cartografia indagine geologica riferita all'art. 13 l. 64/74 con riportate le colorazioni della zonizzazione.

2- DATI GENERALI DEL COMUNE

Il Comune di SALISANO, provincia di RIETI è compreso nell'area sub-regionale n° 6/1 (D.M. del 05-07-71) e nell'ambito n° 6 del PTP regionale.

Il territorio fa parte della IV C.M. e della U.S.L. Rieti; confina con i Comuni di Monte S. Giovanni in Sabina, Mompeo, Montopoli di Sabina, Poggio Mirteto, Poggio Catino, Roccantica e presenta, come desunto dalla relazione del P.R.G., i seguenti parametri:

Estensione del territorio Comunale	Ha.	1748	
Popolazione residente 1991	abitanti	541	
Popolazione residente 2001	abitanti	552	
nel Capoluogo n°	321	abitanti	nella zona agricola n° 231
Censimento 1961		abitanti n°	681
Censimento 1971		abitanti n°	505
Censimento 1981		abitanti n°	542
Censimento 1991		abitanti n°	541



REGIONE LAZIO

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

Incrementi e Variazione della Popolazione	1961-71	- 176	-34,8 %
	1971-81	+ 37	+ 7,3 %
	1981-91	- 1	0,00 %

Patrimonio edilizio (dato 2001):	Abitazioni	n° 398	
	Abitazioni occupate	n° 326	stanze
n° 978	Abitazioni non occup.	n° 72	stanze
n° 150	Indice di affollamento	n° 0,49	ab/stanza

Precedentemente all'adozione del presente strumento urbanistico il Comune era dotato di :

P.R.G. approvato con delibera di G.R. n° 2536, del 13.05.1986

In dettaglio il territorio comunale presenta i seguenti caratteri strutturali e storici, desunti dalla relazione del Piano Regolatore:

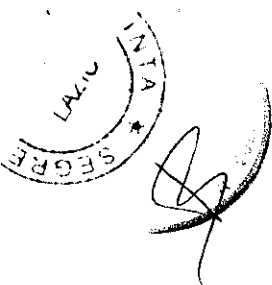
Il territorio del comunale si estende per 1748 Ha. Antico borgo medievale a 60 Km. da Roma e 35 Km. da Rieti. Attività economiche principali sono : agricoltura, commercio, artigianato e trasformazione prodotti agricoli (olio, vino, carni). Importanti sono gli impianti idroelettrici dell'ACEA – servizi sociali (casa comunale di riposo per anziani). E' molto sviluppato il pendolarismo verso Roma, Rieti e Poggio Mirteto.

Parte del patrimonio residenziale "non occupato" appartiene all'ACEA, dovuto al fatto che sul territorio comunale passano due importanti acquedotti quello del Capore e del Peschiera - molte zone residenziali non sono gravate da vincoli igienico - statici. I vincoli di cui alla Legge 431/85 ne limitano lo sviluppo.

Il patrimonio edilizio complessivo censito al 2001 (dati ISTAT), risulta pari a 398 abitazioni, per 1128 stanze, delle quali tuttavia solo 326 abitazioni, (per 978 stanze), risultano stabilmente occupate dalla popolazione residente, le rimanenti 72 abitazioni, (per 150 stanze), sono in piccola parte abbandonate per le cattive condizioni statiche ed igieniche funzionali, ed in parte destinate ad uso saltuario o stagionale che riguarda anche l'originaria popolazione temporaneamente assente, mentre la gran parte appartiene al patrimoni dell'ACEA.

Tali dati risultano sostanzialmente confermati rispetto al censimento del 1991 poiché nel decennio successivo non si sono verificati particolari fenomeni in grado di evidenziare variazioni di rilievo.

3- ESAME DEL PRG E DESCRIZIONE DEL PROGETTO



REGIONE LAZIO

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

Il PRG del comune, come desunto dalla relazione che lo illustra, persegue i seguenti obiettivi:

a - Si vogliono recepire, con conseguente aggiornamento nella cartografia e nei regolamenti, tutti i suggerimenti, riserve e prescrizioni che hanno accompagnato la deliberazione n°2536 del 13 maggio 1986 della Giunta Regionale del Lazio relative all'approvazione del primo P.R.G. del Comune di Salivano; e quindi prendere atto delle nuove normative in materia di urbanistica e edilizia che nel corso di questi anni sono state emanate dagli organi preposti nazionali, regionali e provinciali:

b - Occorre reperire nuove aree di espansione residenziale e per attività artigianali, individuandole nelle posizioni più idonee e razionali; cioè quelle zone che sono servite da strade, dotate di rete idrica, fognaria ed di illuminazione, non compromettendo le numerose vedute panoramiche:

c - Si intendono pure posizionare in maniera definitiva ed organica le strutture di interesse collettivo che sono state realizzate nell'ultimo decennio per far fronte alle aumentate esigenze della cittadinanza o alle nuove disposizioni di legge sulle strutture pubbliche.

Tali dati possono essere sintetizzati nella proposta di zonizzazione del PRG che prevede (in mc/ab attribuendo 80+20 mc ad ogni abitante):

	ZO NA	ST	Sup. libera	IT	IF	VOLUMETRIA		ABITANTI		Lotto minimo
						ESISTEN TI	DI PROG R.	ATTU ALI	DI PROGR.	
R E S I D E N Z I A L I	A	Recupero patrimonio edilizio esistente								
	B	19.500	3.000		3,0	10.000		60	18	
	C1	18.600	3.500		0,80	10.000		60	20	1.000
	C2	8.000	2.600		0,55	3.000		15	12	1.500
	C3	49.000	35.000		0,55	6.000		20	35	1.500

REGIONE LAZIO

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

TUR	C3	174.000	160.000	0,55	4.000	20	70	1.500
P R O D	D	43.600	23.600	0,65	4.200			2.000
AGR	E1	550.000	550.000	0,05	500			50.000
	E2	13.000.000	12.000.000	0,01	600			30.000
	E3	3.600.000	2.000.000	0,03	32.000	231		10.000

T = Superficie Territoriale; IT =Indice fabbricabilità territoriale; SF =Superficie Fodiaria; IF = Indice Fabbricabilità Fondiaria.

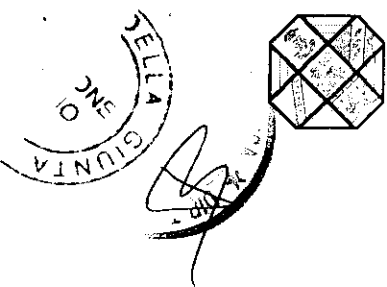
Le aree da destinare a servizi (Standard di cui al D.M. 1444/68) sono riassunte come segue:

Standard urbanistici	Mq/ab	Superficie Mq.
Scuole pubbliche	1,44	8.000
Attività Pubbliche	2,35	1.300
Verde Pubblico	36,23	20.000
Parcheggi pubblici	13,76	7.600
TOTALE	53,80	29.700

h - il territorio comunale è soggetto ai seguenti vincoli:

PAESISTICI
 Legge 431/85

Art. 1 Lettera C
 " I Lettera G
 " I Lettera M



REGIONE LAZIO

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

PAESAGGISTICO LEGGE 1497/39 D.M. della Pubblica Istruzione del 5
Luglio 1971

IDROGEOLOGICO E FORESTALE
(R.D. 3267/1923) Determinazione Ispettorato Ripartimentale delle foreste di
Rieti, in data 24-11-1959.

USI CIVICI Legge Regionale 1/86 e L.R. 59/95

ZONA SISMICA Decreto del Ministero LL.PP. n°1 Aprile 1983
(art. 13 L. 64 del 2.2.74)

VINCOLO IGIENICO -STATICO: acquedotto del Peschiera e di Capore a cura
dell'ACEA.

i - In riferimento al fenomeno dell'abusivismo edilizio, ed alle procedure fissate
dalle leggi 47/85 e 724/94, nonché dalle leggi regionali in materia (LR 28/80; 27/83;
76/85) risultano agli atti i seguenti documenti:

1) Relazione a firma del Tecnico Comunale e del Sindaco sulla situazione
dell'abusivismo, con particolare riferimento ai rilievi e alle istanze di condono;

Tale fenomeno non incide nello sviluppo e nel dimensionamento del PRG.

4- VALUTAZIONE TECNICA DEL PRG

4.1. DEMOGRAFIA E PREVISIONE DI SVILUPPO

Il PRG in esame è stato redatto, nel complesso, nel rispetto della legge
17/8/1942 n° 1150 e successive modificazioni e integrazioni ma non secondo i criteri
fissati dalla LR 12/6/75 n° 72.

Le analisi demografiche e territoriali poste alla base della elaborazione possono
ritenersi attendibili e accettabili, anche in considerazione delle indicazioni a scala più
ampia, sovracomunali (ASI,CM), in relazione alle possibilità di incremento della
popolazione e di sviluppo del territorio legate all' economia locale.

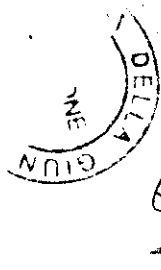
La stima infatti del fabbisogno edilizio può ritenersi accettabile come segue :

a) Fabbisogno edilizio pregresso

- | | |
|-------------------------------------|----|
| - fenomeno della coabitazione | no |
| - fenomeno dell'affollamento | no |
| - fenomeno dell'abusivismo edilizio | no |

b) Fabbisogno sostitutivo

- | | |
|-----------------------------------|-----|
| - risanamento igienico funzionale | 10% |
|-----------------------------------|-----|



REGIONE LAZIO

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

- tasso d'invecchiamento patrimonio edilizio antecedente al 1971 10%

c) Fabbisogno futuro

- necessario a far fronte allo sviluppo della popolazione ritenuto ammissibile nel decennio 2004 - 2014 di validità del PRG.

La previsione di sviluppo del P.R.G. è di 185 abitanti, riportando l'indice di affollamento ad 1 vano/abitante, ne risulterebbe un fabbisogno di n°185 vani.

Pur se l'andamento della popolazione ha evidenziando un leggero incremento negli ultimi decenni, il dato del fabbisogno di cui sopra appare congruo sia per il riferimento alla popolazione che per le previsioni di sviluppo.

Rispetto ai limiti fissati dalla LR 12/6/75 n°72, il piano prevede in totale un incremento pari al 30% della popolazione residente di n°165 abitanti, oltre il 10% di fabbisogno sostitutivo, pari a 20 abitanti, si può considerare accettabile la previsione di nuove stanze rispetto alle necessità degli abitanti di n°185 stanze, con l'attribuzione del parametro di 80 mc/ab. , destinato a residenza, oltre a 20 mc/ab. per destinazioni ad attività complementari connesse con la residenza stessa.

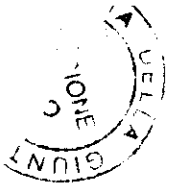
4.2 URBANISTICA E ZONIZZAZIONE

4.2.1. Zone residenziali

Il PRG individua le zone residenziali in 5 categorie:

- Zona A (nucleo antico), è consentito solo la conservazione e il restauro;
- Zona B di completamento e integrazione, prevede un IF di mc/mq 3,00.
- Zona C1 di espansione residenziale semintensiva, prevede un lotto minimo di 1000 mq. e un IF di 0,80 mc/mq.
- Zona C2 di espansione residenziale estensiva, prevede un lotto minimo di 1500 mq. e un IF di 0,55 mc/mq.
- Zona C3 centro di espansione dell'abitato, prevede un lotto minimo di 1500 mq. e un IF di 0,55 mc/mq.





REGIONE LAZIO

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



- Zona C4 - Zona per l'edilizia economica e popolare, non sono previste aree da destinare ad interventi di edilizia economica e popolare.

A) Relativamente alle zone classificate come di importanza ambientale e storica (zona A) si ritiene ammissibile la possibilità di recupero ai fini abitativi degli edifici così individuati, mediante un piano di recupero volto anche al possibile reperimento di aree a servizi e che tenda a rivitalizzare i vecchi nuclei; gli interventi ammessi in assenza di piano particolareggiato saranno di conservazione e restauro.

Il piano particolareggiato non dovrà prevedere nuove costruzioni, nelle aree libere.

B) Le zone di completamento individuate dal PRG possono ritenersi accettabili in quanto risultano tutte nel rispetto delle caratteristiche fissate dal DL 1444/68 e dotate di opere di urbanizzazione primaria, nonché parte di secondaria.

c) L'insieme delle aree previste ad espansione appare ammissibile in quanto tenendo conto degli indici territoriali fissati, da attuarsi a mezzo piano attuativo pubblico o privato, concorrono, assieme alla residua edificazione possibile nelle zone di completamento, a soddisfare il fabbisogno comunale di nuove abitazioni.

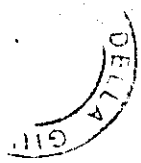
Qualora il comune destini parte di queste ad edilizia economica e popolare, tale percentuale dovrà essere contenuta tra il 40 e il 70 % delle aree stesse, con piano attuativo da deliberarsi successivamente alla approvazione regionale del PRG; la eventuale indicazione di destinazioni di zona per parte delle zone C ad edilizia economica e popolare non è da ritenersi vincolante.

4.2.2 Zone produttive

Le zone produttive individuate dal PRG sono:

- D - Attività produttive Artigianali, prevede un lotto minimo di mq 2.000 e un IF di 0,65 mc/mq;
- E₁ - Agricola di valore paesistico, prevede una superficie minima del lotto di 50.000 mq. e un IF di 0,005 mc/mq;
- E₂ - Agricola boschiva o assimilabili, prevede una superficie minima del lotto di 30.000 mq. e un IF di 0,001 mc/mq;
- E₃ - Agricola normale, prevede un lotto minimo di 10.000 mq. e un IF di 0,03 mc/mq.





REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio

a) Per quanto concerne le aree che il PRG destina ad insediamenti produttivi, si rilevano le modeste dimensioni, programmate per circa due lotti artigianali.

b) Relativamente alle zone agricole il piano prevede una loro destinazione all'esercizio delle attività agricole dirette o connesse con l'agricoltura.

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.

Anche le infrastrutture stradali dovranno avere le finalità agricole produttive di cui sopra.

Ogni costruzione nelle zone agricole deve essere in armonia con le forme tradizionali locali dell'edilizia rurale e dovranno essere preservati e recuperati, anche con riuso, eventuali presenze di cosiddetta "architettura minore" rurale.

Fermo il rispetto delle norme e prescrizioni di natura igienica o sanitaria, gli annessi agricoli debbono essere di norma strutturalmente separati dagli edifici destinati a residenza.

E' ammesso che possano essere costruiti in aderenza o collegati con l'edificio ad uso di abitazione a mezzo di porticati aperti.

Non costituisce variante al PRG l'attraversamento nelle zone agricole, di rete di impianti, elettrodotti, acquedotti, ecc. o reti comunque di interesse pubblico.

4.2.3 Zone a servizi pubblici e verde pubblico

Per le previsioni di aree da destinare a servizi ed attrezzature pubbliche, il PRG prevede nel computo teorico, per spazi pubblici e per attività collettive:

$550 \times (18,00 \text{ mq/ab}) = \text{mq} 9.900$

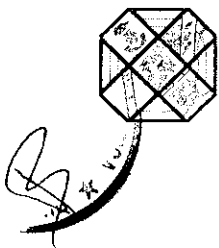
Di cui:

- a) - per scuole ed asili (4,50 mq/ab) = mq 2.500;
- b) - per chiese, centri sociali ed amministrativi (2,00 mq/ab) = mq 1.100;
- c) - per parchi giochi e sport (9,00 mq/ab) = mq 5.000;
- d) - per parcheggi (2,50 mq/ab) = mq 1.400.

Il computo effettivo delle superfici delle strutture esistenti è il seguente:

- a) per scuole elementari ed asilo nido mq. 800;
- b) per chiese mq.320 - per centro sociale mq. 120 - per casa di riposo mq. 620 - per uffici del municipio mq 200 - per ufficio postale mq. 38 - totale 1.300 mq;
- c) - per impianti sportivi e parchi mq 20.000;
- d) - per parcheggi mq. 1.800.

Dal confronto tra le due situazioni (quella teorica e quella esistente) si evince che per i punti **b) c) d)** non si manifesta una necessità di nuovi interventi, mentre per



REGIONE LAZIO

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

quanto riguarda le attività scolastiche è stata recepita dal PRG vigente un'area di mq. 2.240, circa da destinare ad esse. Inoltre, il PRG ha predisposto di ampliare la dotazione di parcheggi per i nuovi impianti sportivi proposti, per un totale di mq.3.800.

In tal modo, risultando una dotazione di mq 29.940 su 550 abitanti, pari a 54,00 mq/ab circa, possono ritenersi soddisfatti gli obblighi di rispetto degli standard urbanistici di cui al DM 1444/68.

Gli incrementi previsti nella rete stradale esistente sono ammissibili in quanto nel rispetto di previsioni infrastrutturali di carattere nazionale o sovracomunale e volte a ben collegare anche le nuove zone che il PRG destina alle varie attività.

a) Le fasce di rispetto alla viabilità sono utilizzabili ai fini edificatori, in quanto concorrono al conteggio dell'IF.

b) le zone di rispetto ai corsi d'acqua sono di mt. 30,00 per ciascuna riva.

c) le fasce di rispetto di impianti tecnologici urbani sono di mt. 100,00 per ciascun lato, pur concorrendo alla formazione della superficie utile a seconda degli indici della zona, sono in edificabili.

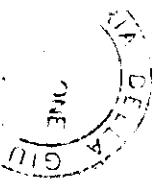
e) le fasce di rispetto cimiteriale, come da parere A.S.L. (prot. N° 6072/01 del 28/12/2001 allegato in atti) sono di mt. 50,00. Entro tali fasce è vietata ogni costruzione ed è consentita solo la manutenzione di eventuali edifici esistenti.

4.3 VINCOLI

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

Il comune successivamente alla adozione del PRG, ha provveduto ad acquisire i pareri degli enti preposti, che si intendono integralmente riportati e riassunti come segue:

1) Legge Regionale n° 1 del 3-1-86 e L.R. 59/95 art.7, Assessorato Regionale all'Agricoltura, parere n° 27976 del 21/03/2003, si esprime parere favorevole con prescrizioni;



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio

2) Legge n° 64 del 2-2-74 art. 13 Assessorato Regionale Ambiente - Servizio geologico, parere n° 4760 del 07/05/1998, si esprime parere favorevole con prescrizioni;

3) Nulla Osta dal lato igienico sanitario della ASL prot. 5775 del 11-10.2002, N.O. favorevole con prescrizioni.

In conseguenza dei pareri sopra espressi e tenuto conto della necessità di adeguare le previsioni di PRG a quanto sopra, si renderà necessario apportare modifiche zonizzative al progetto di PRG.

4.4 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

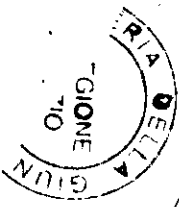
Il testo delle norme di attuazione, per la corretta utilizzazione del territorio comunale composto da n° 20 articoli, pur se predisposte in forma chiara e corretta, anche in relazione a quanto rappresentato nei precedenti punti ed ai pareri espressi dai vari Enti, sono da integrare o modificare sia per un loro aggiornamento ai criteri e leggi sia per migliorare l'attuazione del PRG onde conseguire una maggiore salvaguardia del territorio.

5- PROPOSTE DI MODIFICA

Discende dalle considerazioni, dai pareri degli Enti e dai rilievi sopra riportati la necessità di dover provvedere ad alcune modifiche sia di carattere zonizzativo che normativo della proposta di PRG.

Tali modifiche da introdurre d'ufficio ai sensi dell'art. 3 della Legge 6-8-67 n° 765 nel testo delle N.T.A., sono intese come necessarie a garantire una maggiore salvaguardia del territorio, nonchè al contenimento delle previsioni in rapporto ai criteri fissati con legge regionale n° 72/75, senza comportare sostanziali innovazioni tali cioè da mutare le caratteristiche essenziali del piano stesso ed i criteri di impostazione, le modifiche conseguenti all'accoglimento di osservazioni presentate al piano ed accettate con deliberazione del Consiglio comunale.

5.1 MODIFICHE ALLA ZONIZZAZIONE



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio

1- Tutte le zonizzazioni di carattere edificatorio previste dal PRG, inserite dentro la fascia di rispetto dei 150 metri delle acque pubbliche, dovranno essere declassate e riconsiderate come zone agricole vincolate e si dovrà applicare la norma prevista dal PTP - ambito n°6 della L.R. 24/98.

2- Tutte le parti edificate, facenti parte delle sottozonizzazioni "C1", "C2" e "C3", dovranno essere stralciate e ricondotte a zonizzazione "B", di completamento residenziale.

3- Tutte le zone interlineate in colore e indicate come "aree ad alto rischio sismico", nella cartografia allegata all'indagine geologica, subordinate al vincolo di inedificabilità di cui all'art. 13 della Legge 64/74, dovranno essere declassate e riconsiderate come zone agricole vincolate, (Zona agricola di valore paesistico, E1), normate dall'art. 17 delle N.T.A. del PRG.

4- Tutte le zonizzazioni di carattere edificatorio previste dal PRG, coperte da boschi, dovranno essere declassate e riconsiderate come zone agricole vincolate e si dovrà applicare la norma prevista dal PTP - ambito n°6 della L.R. 24/98.

5- A seguito della Delibera di Giunta regionale n°211 del 22-02-2002, con la quale è stato vincolato il "Torrente l'Aia di Galantina", contrassegnato con il n°c057_0767, il Comune dovrà aggiornare la cartografia del PRG inserendovi la fascia di rispetto dei 150. metri.

6- A seguito della richiesta da parte del Comune di eliminare dalle cartografie (Tav. XVII e XVIIa) della Variante Generale al Piano Regolatore, la zona di rispetto riferita all'impianto di depurazione D-1, previsto originariamente in sede di programmazione e non più realizzato a seguito della centralizzazione del trattamento degli scarichi civili nell'unico depuratore D-2 e nel contempo di ripristinare la zonizzazione meglio individuata nello stralcio della Tav. 16.

Vista la Delibera di Consiglio Comunale n°56 del 17-10-1994 con la quale il Comune delibera di eliminare il depuratore D-1 non ritenendolo più necessario, questo ufficio propone di approvare la richiesta, eliminando il vincolo di rispetto al depuratore e di ripristinare le originarie zonizzazioni, come meglio specificato nella cartografia allegata.



REGIONE LAZIO

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



5.2 MODIFICHE ALLE N.T.A.

1.- art. 16 delle NTA – Zona C1 di espansione residenziale semintensiva

Si dovrà stralciare la dicitura “indice fondiario 0,80 mc/mq.”, sostituendola con quella: “indice territoriale 0,60 mc/mq.”.

Si dovrà anche stralciare la dicitura “il piano si attua per intervento edilizio diretto”, sostituendola con quella: “il piano si attua con intervento urbanistico preventivo”.

2. – art. 16 delle NTA – Zona C2 Espansione residenziale estensiva

Si dovrà aggiungere la dicitura “Il piano si attua con intervento urbanistico preventivo”

Si dovrà stralciare la dicitura “indice fondiario 0,55 mc/mq.”, sostituendola con quella: “indice territoriale 0,40 mc/mq.”.

3. – art.16 delle NTA – zona C3 Centro di espansione dell’abitato

Si dovrà stralciare la dicitura “indice fondiario 0,55 mc/mq.”, sostituendola con quella: “indice territoriale 0,40 mc/mq.”.

4. – art.17 - Zone agricole.

La disciplina delle zone agricole dovrà essere integralmente riformulata, adeguando la relativa normativa generale nonché quelle delle sottozone E1, E2, E3, alle disposizioni della legge regionale n°38 del 22-12-1999 e successive modificazioni ed integrazioni, nonché alla deliberazione di Giunta Regionale n°2503 del 12-12-2000 relativa alla individuazione delle diverse aree produttive, nonché all’adeguamento della legge regionale n°8 del 17 Marzo 2003.

infine al testo delle NTA si intendono aggiunti i seguenti articoli:

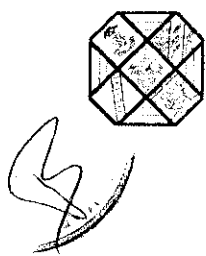
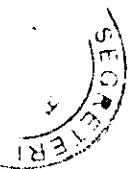
Art. 21

ACCESSIBILITA' E SUPERAMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE

Nell’ambito degli strumenti attuativi del P.R.G. le aree destinate ad attrezzature e servizi pubblici o aperti al pubblico sono scelte preferendo quelle che assicurano la progettazione di edifici e spazi privi di barriere architettoniche.

La progettazione e la realizzazione di opere relative all’attuazione diretta del PRG e degli strumenti urbanistici esecutivi, in particolare per gli spazi con fruizione pedonale sono eseguite in conformità della normativa vigente per l’accessibilità e il superamento delle barriere architettoniche. Allo scopo vanno rispettate le prescrizioni ed i criteri di cui al D.M. 236/89, della L. n°104/92 e del DPR 503/96.





REGIONE LAZIO

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

Devono intendersi stralciate tutte le dizioni e normative contenute nelle NTA in contrasto con quelle proposte dall'ufficio, anche se non espressamente richiamate nelle presenti modifiche.

Art. 22

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 altre 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 10.06.1927, n.1766, scioglimento di associazioni agrarie acquisto ai sensi dell’art.32 della stessa legge 1766/27”;
- 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 legge 1766/27”;

“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 1766 del 1927”.

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



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio



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

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

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

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

6 - OSSERVAZIONI AL PRG

Entro i termini di pubblicazione del PRG è pervenuta al comune n° 1 (una) osservazione, presentata dalla Sig.ra Alba Neri, proprietaria dell’appezzamento di terreno sito in Salisano, distinto al Catasto al foglio n°5 particella 136 di mq. 2000 circa con sovrastante fabbricato di 50 mq. circa.

Il Consiglio Comunale ha regolarmente controdedotto all’osservazione presentata nei termini di legge.

Con l’osservazione si chiede la modifica da zona F2 a zona C2 in modo che possa consentire un ampliamento del fabbricato annesso.



REGIONE LAZIO

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

Esaminata l'osservazione alla luce delle modifiche della presente, nonché delle possibili incidenze che essa produce sul PRG, si ritiene di concordare totalmente con la decisione presa dal Consiglio Comunale.

CONCLUSIONI

- 1.- Il Comune di Salisano provveda a richiedere e ad ottenere il mutamento di destinazione e l'alienazione delle terre di demanio civico, riportate nel parere, aventi carattere edificatorio e per servizi, in forza delle disposizioni di cui al 3° e 5° comma dell'art. 2 della legge 3 gennaio 1986 n°1, prima che intervenga la deliberazione della Giunta Regionale di approvazione della presente proposta urbanistica.
2. - Devono intendersi stralciate tutte le dizioni e normative contenute nelle NTA in contrasto con quelle introdotte d'ufficio, anche se non espressamente richiamate nelle presenti modifiche.
- 3.- Devono intendersi comunque fatte salve, qualora e laddove efficaci, le prescrizioni di Strumenti Urbanistici sovracomunali e di Piani Comprensoriali e Paesistici, laddove in contrasto con previsioni del PRG ancorché modificato come nella presente;
- 4.- Devono intendersi fatte salve le limitazioni edificatorie di cui alla L.R. n° 1/86 per le aree interessate, ancorché non riportate nella presente.
- 5.- Gli edifici riportati nelle tavole di PRG, ancorché inclusi nella zonizzazione, non possono essere trasformati o subire interventi ove non si dimostri la legittimità della costruzione o la legittimazione ottenuta mediante condono edilizio definito ai sensi della legge 47/85 e successive variazioni e aggiunte, a pena della applicazione delle disposizioni sanzionatorie di cui al capo 1° delle citate leggi.



REGIONE LAZIO

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

7 - PROPOSTA DI PARERE

In ragione di quanto sopra riportato, dai Pareri dei vari Enti nonché dalle considerazioni urbanistiche sviluppate al fine di una maggiore salvaguardia del territorio, nonché del rispetto dei limiti fissati con leggi nazionali e regionali, il "Comitato Regionale per il Territorio" è del

PARERE

che il PRG del Comune di, Salisano, adottato con Deliberazione consiliare n° 35 del 31-07-1998, è meritevole di approvazione, con le modifiche sopra riportate sia nella zonizzazione che nel testo delle NTA, introducibili d'ufficio ai sensi dell'art. 3 della Legge 6 Agosto 1967 n° 765.

IL SEGRETARIO DEL C.R.p.T.

(arch. Lucio Zoppini)

IL VICE PRESIDENTE DEL C.R.p.T.

(arch. Daniele Iacovone)

