

Oggetto: Comune di Colavecchio (RI).

Piano Regolatore Generale adottato con deliberazione consiliare n. 23 del 03.07.2001.

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 Colavecchio (RI) è dotato di Programma di Fabbricazione ed annesso Regolamento Edilizio approvato con D.G.R. n. 1769 del 27.03.1981 rettificata con D.G.R. n. 4186 del 14.07.1981;

VISTA la deliberazione consiliare n. 23 del 03.07.2001 con la quale il Comune di Colavecchio (RI) ha adottato il Piano Regolatore Generale del proprio territorio;

PRESO ATTO che a seguito della pubblicazione degli atti ed elaborati, avvenuta ai sensi e nelle forme di legge, sono state presentate n. 33 osservazioni nei termini, in merito alle quali l'Amministrazione Comunale ha formulato le proprie controdeduzioni con deliberazione consiliare n. 7 del 25.07.2002;

CHE fuori detti termini sono pervenute ulteriori osservazioni in ordine alle quali il Comune non si è pronunciato;

CHE con successiva D.C.C. n. 8 del 08.05.2007 il Comune di Colavecchio ha provveduto a controdedurre solo ad alcune delle osservazioni pervenute tardivamente, con la motivazione che le stesse si riferiscono ad una zona denominata "Poggiosommavilla", per la quale l'Amministrazione comunale si era già pronunciata nel merito in sede di esame di alcune osservazioni presentate nei termini;

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. 136/1 reso nella seduta del 28.02.2008, 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 e le prescrizioni da introdursi d'ufficio ai sensi dell'art. 3 della legge 6 agosto 1967, n. 765;

VISTA la nota n. 40997 del 05.03.2008 con la quale lo stesso Comitato Regionale per il Territorio ha trasmesso al Comune di Colavecchio (RI) il suddetto voto n. 136/1 del



2008, invitandolo a formulare le proprie controdeduzioni riguardo le modifiche e le prescrizioni proposte ai sensi del citato articolo 3 della L. 765/67;

VISTA la deliberazione consiliare n. 12 del 19.05.2008 con la quale il Comune di Collecchio (RI) ha accolto integralmente le modifiche contenute nel citato parere del C.R.p.T.;

VISTA la nota n. 3642/01 del 19.03.2002 con la quale l'Azienda Unità Sanitaria Locale Rieti – Dipartimento di Prevenzione – Ufficio Igiene e Sanità Pubblica ha rilasciato Nulla Osta igienico sanitario, 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°4;*
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 prevenire effetti nocivo-meccanici e chimico-batterologici e devono essere sottoposti all'approvazione degli Enti istituzionalmente preposti alla tutela del regime idrico del Settore Tutela Ambientale della Regione Lazio e dell'Ispettorato Dipartimentale Agricoltura e Foreste, ricadendo gli interventi proposti in zona sottoposta a vincolo idrogeologico;*
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 100 ml. dai centri abitati nei comuni con popolazione superiore ai 20.000 abitanti ed a 50 ml. 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 della relativa zona 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 all'Ambito Territoriale n°4;
10. Qualunque intervento riguardante aree e manufatti soggetti a vincolo archeologico, paesistico, di rispetto monumentale, ai sensi della Legge n° 1089 del 01-06-39 e Legge n° 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. Lavori Pubblici 236/89 (normativa tecnica per garantire l'accessibilità, ... degli edifici privati e di edilizia residenziale pubblica);
12. In ogni caso si dovrà rispettare quanto descritto nelle norme tecniche di attuazione (elaborato n° 15);
13. Dovranno essere rispettate le norme dettate dal D.Lvo. 152/99 e successive modificazioni ed integrazioni e dalla L. Reg.le 41/82, nonché il Dec.leg.vo 22/97;
14. All'interno di una fascia larga 300 ml., in asse con la galleria di adduzione dell'acquedotto del Peschiera, il rilascio di ogni nuova concessione e concessione in sanatoria, è subordinato al rilascio di un nulla osta preventivo da parte della competente azienda di gestione (ACEA) e dal Dipartimento di prevenzione della A.S.L. Rieti;
15. Si dovrà ottemperare a quanto previsto dalla relazione geologica, trasmessa con nota 981 del 07/03/02;

VISTA la nota n. 122318/D3/06 del 19.09.2005 con la quale il Dipartimento Economico ed Occupazionale – Direzione Regionale Agricoltura – Area 06 Diritti Collettivi ed Usi Civici, ha espresso parere favorevole al Piano Regolatore Generale di che trattasi a condizione che:

1. Sia integrato l'articolo 79 delle Norme tecniche di Attuazione – Terre gravate da usi civici ed aree assegnate alla Università Agraria, così come integralmente riportato nell'**Allegato A**;
2. Vengano declassate a ZONA AGRICOLA "E" le aree di demanio civico e private gravate da diritti civici, interessate dalle previsioni di carattere edificatorio di P.R.G., qualora il Settore Tecnico della Direzione Regionale Territorio e Urbanistica, non ritenga le compromissioni delle aree di uso civico necessarie ai fini di un ordinato sviluppo urbanistico del Comune;
3. Che per i fondi privati gravati da usi civici, il rilascio delle eventuali concessioni edilizie da parte del Comune sarà subordinato al completamento dell'iter amministrativo della liquidazione degli usi civici, secondo le modalità e termini di



cui agli artt. 5, 6 e 7 della legge 16/06/1927 n° 1766, ovvero art. 4 della L.R. n° 6 del 27/01/2005;

4. che per i terreni di demanio collettivo, non edificati, sia essi gestiti direttamente dal Comune o in possesso di occupatori, la previsione di destinazione ad uso edificatorio di natura residenziale, turistica, commerciale, artigianale o industriale, potrà essere attuata solo a seguito della loro alienazione che dovrà avvenire nei modi e termini di cui all'articolo 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 stesse norme di cui all'art. 8 della citata L.R. 6/2005;
5. Il Comune ottenga, prima che intervenga la deliberazione della Giunta Regionale del Lazio di approvazione del 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 interessati a VERDE PUBBLICO;

Qualora fra le terre oggetto di mutamento di destinazione d'uso, vi siano appezzamenti abusivamente occupati da terzi, non sarà possibile dar corso all'attuazione della relativa previsione urbanistica, dovendosi provvedere alla sistemazione delle terre occupate mediante reintrega o legittimazione.

VISTA la determinazione n. C1882 del 08.08.2008 con la quale il Dipartimento Economico ed Occupazionale – Direzione Regionale Agricoltura – Area Territorio Rurale, Controlli e Servizio Ispettivo, ha autorizzato il Comune di Collecchio (RI) al mutamento di destinazione d'uso, limitatamente alle sole aree previste, dall'adottato 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 23 particella n. 46 di Ha. 0.08.40, particella n. 63 di Ha. 1.08.30, particella n. 10A di Ha. 2.40.38 destinate a "Zona F3 – Verde Pubblico";
per una superficie complessiva di Ha. 3.57.08.

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 del Piano Regolatore Generale.

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;

VISTA la nota n. D2/2S/05/196144 del 07.11.2006 con la quale il Dipartimento Territorio D2 – Direzione Regionale Ambiente e Cooperazione fra i Popoli – Area Difesa del Suolo ha espresso parere favorevole allo Strumento Urbanistico di che trattasi, con l'obbligo di attenersi alle seguenti **prescrizioni** di carattere geomorfologico e vegetazionale da inserire nell'apposita Delibera Comunale d'Adozione e/o d'Approvazione e nelle Norme Tecniche Attuative:

1. Siano rispettate le indicazioni riportate nelle relazioni geologica integrativa e





negli elaborati geologico-tematici a firma del Geol. David Simoncelli a corredo dell'istanza, che non siano in contrasto con quanto indicato nelle prescrizioni che seguono;

- 2. Si ritengono, allo stato attuale, aree non idonee all'edificazione quelle perimetrate ex-novo in rosso da questa struttura nella Carta di Idoneità Territoriale, e quelle indicate nella Legenda della medesima carta dal Geol. Simoncelli che vengono confermate. La non idoneità all'edificazione è riferibile a tutto ciò configurabile come nuova edificazione o nuova opera o ricostruzione, mentre non viene riferita all'esistente o ad eventuali ristrutturazioni igieniche sanitarie di edifici o opere che non rientrino nel caso precedente;*
- 3. Per tutte le aree dichiarate idonee o idonee con prescrizioni dal Geologo, ad esclusione di quelle di cui al punto due del presente provvedimento, dovrà essere obbligatoriamente tenuto conto delle indicazioni e prescrizioni inserite nella Legenda della Carta di Idoneità Territoriale e nella Relazione Geologica integrativa allegata all'istanza;*
- 4. Nella fase preliminare alla realizzazione di nuove opere, si dovrà procedere obbligatoriamente all'esecuzione di sondaggi geognostici (non penetrometrie) ubicati in maniera da ottenere una visione tridimensionale della situazione geologico-strutturale; tali indagini dovranno accertare in modo puntuale le caratteristiche litologiche e stratigrafiche dei terreni, corredando i relativi progetti esecutivi con esauriente documentazione cartografica, di calcoli relativi alla portanza dei terreni e dell'eventuale calcolo dei cedimenti dei terreni interessati dal bulbo delle pressioni trasmesse dalla costruzione;*
- 5. Le fondazioni di nuovi fabbricati dovranno raggiungere i livelli più compatti e quindi essere necessariamente attestate su litotipi geologici che abbiano simili ed omogenee caratteristiche geomeccaniche in modo da limitare gli eventuali cedimenti differenziali ed avere comportamenti omogenei in situazione di evento sismico secondo quanto disposto dalle normative vigenti;*
- 6. Nella fase preliminare alla realizzazione di nuove opere in versante, si dovrà procedere obbligatoriamente all'esecuzione di analisi di stabilità ante e post-operam al fine di valutare l'effettivo fattore di sicurezza;*
- 7. E' fatto divieto di accumulare terreni degli scavi lungo i versanti in modo da evitare l'erodibilità e la mobilizzazione per eventi esterni (agenti meteorici, eventi sismici etc.);*
- 8. Siano realizzate idonee opere di regimazione delle acque meteoriche al fine di evitare qualsiasi fenomeno di dissesto indotto, d'erosione accelerata/lineare e fenomeni di impaludamento nelle porzioni topograficamente depresse;*
- 9. Dovranno essere asportate completamente le coperture di terreno argillificato, alterato e di riporto. Il materiale di risulta non utilizzato per le sistemazioni dei lotti dovrà essere messo a dimora secondo le normative vigenti in materia;*
- 10. Nelle aree in cui la falda si presenta superficiale (entro 2 metri dal piano campagna) sono inibiti i piani interrati e semi-interrati;*
- 11. Per la sistemazione a verde siano utilizzate specie compatibili da un punto di vista*



edifico e fitoclimatico;

12. *Il Comune si impegni a realizzare tutte le opere che gli verranno imposte qualora di dovessero verificare situazioni di turbativa all'ambiente dal punto di vista forestale;*
13. *La realizzazione delle opere potrà avvenire solo a condizione che non sia turbato nel modo più assoluto l'equilibrio esistente dei terreni e l'assetto idrogeologico ed ogni intervento dovrà essere eseguito in conformità con le indicazioni delle circolari e della normativa vigente in tema di costruzioni in zona sismica.*

RITENUTO di condividere e fare proprio il parere del Comitato Regionale per il Territorio n. 136/1 del 28.02.08 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 il Piano Regolatore Generale adottato dal Comune di Collevocchio (RI) con deliberazione consiliare n. 23 del 03.07.2001, per i motivi, con le modifiche e le prescrizioni contenute nel parere del Comitato Regionale per il Territorio reso con il voto n. 136/1 del 28.02.08, che costituisce parte integrante della presente deliberazione quale Allegato A, ed in conformità alle prescrizioni ed alle condizioni di cui ai pareri in premessa riportati.

Le osservazioni sono decise in conformità a quanto riportato nell'allegato A del presente provvedimento.

Il Piano Regolatore Generale è vistato dal Dirigente dell'Area 2B.04 della Direzione Regionale Territorio e Urbanistica nei seguenti elaborati allegati alla delibera di adozione n. 23 del 03.07.2001:

- TAV. 1 Inquadramento territoriale
- TAV. 2 Vincoli di Tutela Ambientale e paesaggistica
- TAV. 3 Usi Civici
- TAV. 4 Proprietà comunali e demaniali
- TAV. 5 Viabilità esistente e di progetto
- TAV. 6 Viabilità esistente e di progetto
- TAV. 7 Zonizzazione fascia nord-est
- TAV. 8 Zonizzazione fascia sud-est
- TAV. 9 Zonizzazione fascia sud-ovest
- TAV. 10 Zonizzazione fascia nord-ovest
- TAV. 11 Zone Omogenee – Calcolo aree
- TAV. 12 Zone Omogenee – Calcolo aree
- TAV. 13 Zonizzazione Centri Urbani
- TAV. 14 Zonizzazione Centri Urbani
- TAV. 15 Norme tecniche di attuazione - Relazione



935 22 DIC. 2008 *Pz*



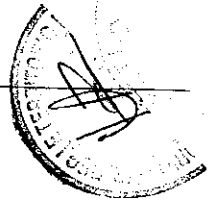
e nella Relazione Geologica, allegata al parere n. D2/2S/05/196144 del 07.11.2006,
contenente i dettagli relativi alla Carta delle Idoneità Territoriali.
Il presente provvedimento sarà pubblicato sul Bollettino ufficiale della Regione Lazio.



IL PRESIDENTE : F.to Pietro MARRAZZO
IL SEGRETARIO : F.to Paolo IACONIS

ROMA 5 5 2009





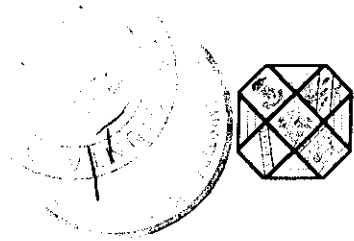
Il progetto di Piano Regolatore Generale, trasmesso dall'Amministrazione Comunale di Collevocchio, si compone dei seguenti atti amministrativi ed elaborati tecnici:

I Atti Amministrativi

- AMM/1 - Domanda di approvazione;
- AMM/2 - Deliberazione Consiliare n. 23 del 03/07/2001, di adozione con l'attestazione contenente gli estremi di avvenuta pubblicazione all'Albo Pretorio, datata successivamente alla scadenza della pubblicazione stessa e con l'indicazione analitica nel deliberato degli elaborati costitutivi del progetto di piano regolatore;
- AMM/3 - Avviso di deposito;
- AMM/4 - Certificato di avvenuta pubblicazione dell'avviso di deposito all'Albo Pretorio con indicazione dei relativi estremi;
- AMM/5 - Manifesto con l'indicazione degli estremi di pubblicazione;
- AMM/8 - Certificato di avvenuto deposito degli atti progettuali in libera visione del pubblico con l'indicazione dei relativi estremi e delle osservazioni presentate.
- AMM/9 - Registro protocollo delle osservazioni;
- AMM/10 - Osservazioni n. 33;
- AMM/11 - Delibera di controdeduzioni alle osservazioni n. 7 del 25/07/2002 con l'attestazione contenente gli estremi dell'avvenuta pubblicazione all'Albo Pretorio, datata successivamente alla scadenza della pubblicazione stessa;
- AMM/(12) - Parere di cui all'art. 89 del D.P.R. 380/2001 e della D.G.R. 2649/1999. prot. n. D2/2S/05 196144, fascicolo 2937 del 07/11/2006;
- AMM/(13) - Parere di cui all'art. 7 della Legge Regionale 19/12/1995, n. 59 del 19 settembre 2005 prot. 122318/D3/06;
- AMM/14 - Nulla Osta Igienico Sanitario rilasciato dalla A.S.L. di Rieti in data 19/03/2002 prot. 3642/01;

II Elaborati Tecnici

- Tav. 1 - Inquadramento territoriale;
- Tav. 2 - Vincoli Tutela Ambientale e paesaggistica rapp. 1:10.000;
- Tav. 3 - Usi Civici rapp. 1:5.000;
- Tav. 4 - Proprietà comunali e demaniali rapp. 1:10.000;
- Tav. 5 - Viabilità esistente e di progetto rapp. 1:5.000;
- Tav. 6 - Viabilità esistente e di progetto rapp. 1: 5.000;
- Tav. 7 - Zonizzazione fascia nord - est rap. 1:4.000;
- Tav. 8 - Zonizzazione fascia sud - est rap. 1:4.000;
- Tav. 9 - Zonizzazione fascia sud - ovest rap. 1:4.000;
- Tav. 10 - Zonizzazione fascia nord-ovest rap. 1:4.000;



REGIONE LAZIO

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

- Tav. 11 - Zone Omogenee - Calcolo delle aree rap. 1:2.000;
- Tav. 12 - Zone Omogenee - Calcolo delle aree rap. 1:2.000;
- Tav. 13 - Zonizzazione Centri Urbani rap. 1:2.000;
- Tav. 14 - Zonizzazioni Centri urbani rap. 1:2.000;
- Tav. 15 - Norme tecniche di attuazione - Relazione.

II A Elaborati Indagine Geologica.

- Relazione Geologica;
- Tav. 1 - Carta Geologica scala 1:10.000;
- Tav. 2 - Carta Idrogeologica scala 1:10.000;
- Tav. 3 - Carta Geomorfologia scala 1:10.000;
- Tav. 4 - Carta della Acclività scala 1:10.000;
- Tav. 5 - Carta delle Vulnerabilità Territoriali 1:10.000;
- Tav. 6 - Carta delle idoneità territoriali scala 1:10.000.

Pareri Acquisiti

- Parere favorevole con prescrizioni reso ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. 380/2001 e della D.G.R. 2649/1999. rilasciato dalla Regione Lazio - Dipartimento Territorio D 2, Direzione Regionale Ambiente e Cooperazione tra i Popoli, Area Difesa del Suolo, prot. n. D2/2S/05 196144, fascicolo 2937 del 07/11/2006.
- Parere favorevole con prescrizioni reso ai sensi della L.R. n. 1/1986 e art. 7 della L.R. n. 59/1995 rilasciato dalla Regione Lazio, Dipartimento Economico e Occupazionale, Direzione Regionale Agricoltura, Area 6 Diritti Collettivi e Usi Civici, prot. 122318/D3/06 del 19/09/2005.
- Nulla Osta Igienico Sanitario favorevole con prescrizioni, rilasciato dalla A.S.L. di Rieti in data 19/03/2002, prot. 3642/01.

Si rileva quanto segue:

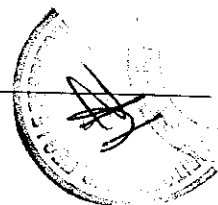
DATI GENERALI DEL COMUNE

Il Consiglio Comunale di Collecchio (RI) con propria Deliberazione n. 23 del 03/07/2001, ha adottato il Piano Regolatore Generale, avverso il quale sono state presentate trentatré osservazioni nei termini.

Il Consiglio Comunale con propria Deliberazione n. 7 del 25/07/2002 ha controdedotto alle osservazioni presentate.

Il Comune di Collecchio (RI), ha una estensione territoriale pari a 27,21 Km², ed ai fini sanitari dipende dalla A.S.L. di Rieti.

Il territorio comunale è compreso tra un'altitudine di 33/271 metri s.l.m. ed il capoluogo è posto ad una quota di 245 metri.



Il territorio sopracitato confina con i Comuni di Montebuono, Tarano, Stimigliano, Ponzano (isola amm.) Civita Castellana, Magliano Sabina.

Precedentemente all'adozione del presente Piano Regolatore Generale il Comune disponeva di un Programma di Fabbricazione ed annesso Regolamento Edilizio, approvato con D.G.R. n. 1769 del 27 marzo 1981, in seguito rettificato con D.G.R. 4185 del 14 luglio 1981.

Dalla relazione del P.R.G. e dai dati del Censimento I.S.T.A.T. (del 1991 e 2001) si desumono i seguenti parametri:

Popolazione Residente al 1991 1.462 ab. (ISTAT)

Popolazione Residente al 2001 1.480 ab. (ISTAT)

Distribuzione della Popolazione Residente al 2001 nelle seguenti località:

| | |
|-------------------------|----------------|
| Cicignano | 33 abitanti |
| Collecchio | 538“ |
| Poggio Sommavilla | 132” |
| Colleselva | 23.....” |
| Madonna del Piano | 25“ |
| San Prospero | 64” |
| Case Sparse | 665“ |
| Totale | 1.480 abitanti |

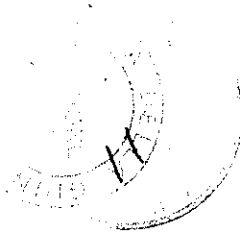
Andamento della popolazione residente (ISTAT) /Dati comunali

| | | |
|------------|---------------|------------------------------|
| Censimento | 1991 abitanti | 1.462 |
| residenti | 1996 abitanti | 1.510 |
| Censimento | 2001 abitanti | 1.480 |
| residenti | 2005 abitanti | 1.552 |
| residenti | 2006 abitanti | 1.565 (in corso di verifica) |

Incrementi e variazione della Popolazione

| | |
|----------------|--|
| 1991/2001..... | = + 1,23 % |
| 2001/2005..... | = + 4,86 in 4 anni, = 1,216 annuo, = (12,162 in 10 anni) |

Il numero delle famiglie nel 1991 risulta pari a 530 unità (nel 2001 566 unità)



REGIONE LAZIO

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

Patrimonio edilizio (al 1991)

| | |
|-------------------------------|-------------------------------------|
| Abitazioni occupate | 525 |
| Abitazioni non occupate | 305 (di cui 215 seconde case) |
| Abitazioni totali | 830 |
| Stanze occupate | 2.185 (1.684 esclusivamente stanze) |
| Stanze non occupate | 1.201 (di cui 868 seconde case) |
| Stanze nel complesso | 3.386 |

Indice di affollamento 0,66 (1.462 abitanti/2.185 stanze occupate).

Il patrimonio edilizio complessivo censito all'ottobre del 1991, come si evince dai dati sopra riportati, è pari a 830 abitazioni (pari a 3.386 stanze), di cui tuttavia solo 525 abitazioni (pari a 2.185 stanze) risultano stabilmente occupate dalla popolazione residente, mentre le rimanenti 305 (pari a 1.201 stanze) sono in parte abbandonate per cattive condizioni statiche ed igieniche ed in parte utilizzate in modo saltuario o stagionale.

VINCOLI E DISCIPLINA DI TUTELA PAESAGGISTICA

Il territorio comunale di Collevocchio, sottoposto alla disciplina di tutela paesaggistica del PTP n. 4 "Valle del Tevere", risulta interessato dalla presenza di vincoli paesaggistici di cui al D.L.gs. 22/01/2004, n. 42, sia ai sensi dell' art. 136 (ex Legge 1497/39) riguardante le zone di "notevole interesse pubblico" che ai sensi dell'art. 142 (ex Legge 431/85 art. 1 punti: c, g, h, m), per la presenza di beni diffusi .

In particolare ai sensi del suddetto art. 136 risulta vincolato:

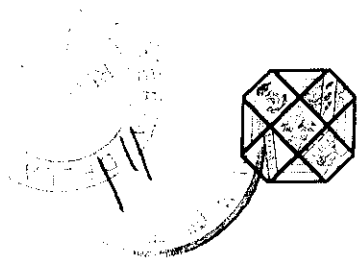
- centro urbano di Collevocchio per la parte riguardante il centro storico e la zona circostante (D.M. 04/07/1970);
- la porzione sud del territorio comunale compresa nella zona "Valle del Tevere", ove ricade la frazione di Poggio Somnavilla per effetto delle D.G.R. n. 10591 del 05/12/1989;

Per quanto attiene al vincolo paesaggistico di cui al punto c) dell'art. 142 del citato D.L.gs. 42/04 risultano iscritti negli elenchi provinciali delle Acque Pubbliche i seguenti corsi d'acqua:



ELENCO DELLE ACQUE PUBBLICHE DEL COMUNE DI COLLEVECCHIO

| R.L. (ID G.U) | DENOMINAZIONE G.U. | FOCE | COMUNI | LIMITI | RIF. LEG. | NUM G.U. | DATA G.U. |
|---------------------|---|--------------------------|--|---|--------------------------|-------------|--------------|
| 0001 (107) | Fiume Tevere | Tirreno | Collevecchio, Forano, Magliano Sabino, Monopoli in Sabina Poggio Mirteto, Stimigliano, | tutto il tratto che è confine di provincia | D.P.R. 24/12/1 954 | 115 | 20/05/1955 |
| 754 (110) | Torrente l'Aia di Campano | Tevere | Collevecchio, Magliano Sabina, Montebuono, Tarano, Torri in Sabina. | Dallo sbocco a Km. 2 a monte della strada di Tarano | D.P.R. 24/12/1 954 | 115 | 20/05/1955 |
| 756 (112) | Fosso Striano, influente del n. 109 | Aia di Campano | Collevecchio, Magliano Sabina, Montebuono. | Dallo sbocco al confine di provincia | D.P.R. 24/12/1 954 | 115 | 20/05/1955 |
| 757 (113) | Fosso Campanello | Aia di Campano | Collevecchio, Montebuono, Tarano. | Dallo sbocco alla biforcazione sotto ad ovest di Faianello. | D.P.R. 24/12/1 954 | 115 | 20/05/1955 |
| 759 (116) | Rio di Colleselva, Drappignano e Palombaro | Aia di Poggio | Collevecchio | Dallo sbocco alla confluenza del rio che scende da sud di San Prospero. | D.P.R. 24/12/1 954 | 115 | 20/05/1955 |
| 760 (115) | Torrente l'Aia di Poggio di San Polo e Vacone | Tevere | Collevecchio, Configni, Cottanello, Forano, Magliano Sabina, Montasola, Stimigliano, Tarano, Torri in Sabina, Vacone | Dallo sbocco a Km. 2 a monte della confluenza col Fosso Grassolo n. 119 | D.P.R. 24/12/1 954 | 115 | 20/05/1955 |
| 761 (117) | Rio Valle e della Mola | Aia di San Polo (Poggio) | Collevecchio | Dallo sbocco per Km. 3,5 verso monte. | D.P.R. 24/12/1 954 | 115 | 20/05/2005 |



REGIONE LAZIO

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

La valida e certa individuazione e graficizzazione delle fasce di protezione dei suddetti corsi d'acqua pubblica è rappresentata nella D.G.R. n. 211 del 22/02/2002, pubblicata il 29/06/2002 nel B.U.R.L. e relativi allegati cartografici, così come integrata dalla DGR n. 452 dell' 01/04/2005.

Si precisa che la tabella sopra riportata è valida solo ai fini istruttori, ma non costituisce norma modificativa della D.G.R. 211/2002 e della D.G.R. 452/2005.

Ai fini della tutela paesaggistica, il territorio del comune risulta classificato, dal P.T.P. n. 4, parte in "zona di non trasformabilità" e parte in "zona di trasformabilità limitata". Le norme di tutela risultano disciplinate dagli art. 16 A e 16 B del Testo Coordinato delle N.T.A approvato con D.G.R. n. 4474 del 30/07/1999. Le aree risultano altresì incluse nell'ambito G8, la cui specifica tutela è disciplinata dall'art. 31 del citato testo coordinato.

In generale vigono le disposizioni di tutela della LR 24/98

In particolare i rapporti tra pianificazione paesistica e altri strumenti di pianificazione sono regolati dalle disposizioni contenute negli artt. 27 e 27 bis della LR 24/98.

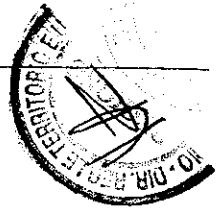
Si precisa, infine, che agli atti della Soprintendenza Archeologica Lazio risulta un vincolo archeologico ai sensi della L. 1.089 del 1.6.1939, in località Poggio Somnavilla al foglio catastale n. 23 particelle 2 p, 42 p e 50 p. (D.M. del 02/02/1990).

Il Comune di Collevocchio, originariamente non classificato sismico ma ammesso a consolidamento, è stato successivamente, con Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3274 del 20/03/2003 proposto come zona 3, e quindi, riclassificato, dalla D.G.R. n. 766 dell' 01.08.2003 (BUR. n. 28 del 10/10/2003), come Zona Sismica 3.

Il suo territorio risulta inoltre interessato dal vincolo idrogeologico e forestale, di cui al R.D. 3267/1923.

IL TERRITORIO COMUNALE: TRASFORMAZIONI E PREVISIONI URBANISTICHE

La realtà territoriale non appare compromessa, in quanto la richiesta di nuove



volumetrie edilizie è stata concentrata nelle zone di espansione del P.d.F., quali le lottizzazioni di S. Angelo e S. Anna.

Il territorio, infatti, non è interessato da nuclei edilizi spontaneamente sorti, tali da richiedere interventi di recupero. Più in generale si rileva che l'edificato esistente si è sviluppato intorno alla viabilità principale o di crinale, (fenomeno comune a gran parte della provincia di Rieti), mentre la nuova edificazione si è concentrata ai margini dell'edificato storico.

Si segnala che il P.D.F. approvato prevedeva diverse zone di espansione, realizzate solo in parte. Il presente piano è volto a mantenere la nuova edificazione ai margini dell'edificato esistente, tranne una nuova zona di espansione sita nei pressi di Poggio Sommavilla vicino alla stazione ferroviaria.

Si assiste pertanto ad un fenomeno di recupero, mediante ristrutturazioni e ampliamenti di fabbricati esistenti, che originariamente avevano in parte destinazione agricola.

Il Piano Regolatore del Comune di Collevécchio persegue i seguenti obiettivi:

1. Salvaguardia e tutela dei valori storici e culturali in relazione alle caratteristiche del territorio;
2. Riqualficazione del nucleo urbano del capoluogo con la ricomposizione ed il completamento delle aree inedificate;
3. Potenziamento, miglioramento funzionale e qualitativo del sistema delle infrastrutture e delle urbanizzazioni, delle attrezzature e dei servizi di uso pubblico presenti nel territorio;
4. Salvaguardia delle zone agricole e del patrimonio agricolo e forestale;
5. Reperimento di aree produttive per soddisfare una crescente domanda da parte degli operatori economici locali;
6. Riorganizzazione della viabilità interna e limitrofa ai centri abitati ed opzioni sulla viabilità di interesse intercomunale.

Una delle priorità dell'Amministrazione comunale, come si evince dalla delibera di adozione del P.R.G. consiste in particolar modo nella salvaguardia del territorio, intesa quale contenimento delle nuove volumetrie. Tale volontà dell'Amministrazione è tesa a contenere la richiesta di edificazione, che si è manifestata in modo rilevante a seguito dell'apertura del casello autostradale di Ponzano Romano che ha notevolmente ridotto i tempi di percorrenza tra il comune in questione e la città di Roma. Inoltre proprio a Collevécchio è in funzione una stazione ferroviaria, ma l'attuale frequenza dei treni non è paragonabile a quella di Fara in Sabina - Passo Corese.

Tali dati possono essere sintetizzati nella proposta di zonizzazione del P.R.G. che, ai fini del calcolo del dimensionamento, prevede 100 mc. ad abitante.



REGIONE LAZIO

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

Per quanto concerne i pareri acquisiti si precisa che:

- Il parere reso ai sensi dell' art. 89 del D.P.R. 380/2001 (già art. 13 della Legge 03/02/1974, n. 64) risulta favorevole, con diverse prescrizioni tali da non compromettere la maggior parte delle destinazioni proposte dal P.R.G., ma da condizionare talune zonizzazioni riducendone parzialmente la capacità edificatoria. Pertanto le zone dichiarate inedificabili potranno mantenere la destinazione urbanistica, ma l'edificazione deve essere posta al di fuori di esse, salvo i casi di eventuali ablazioni espressamente citate nelle proposte di modifiche alla zonizzazione.
- Il parere, reso ai sensi della L.R. n. 1/1986 e dell' art. 7 della L.R. n. 59/1995 rilasciato dal Dipartimento Sviluppo Agricolo e Mondo Rurale, favorevole prevede l'inserimento di uno specifico articolo nelle N.T.A. con riferimento agli usi civici. Inoltre il Comune prima della Delibera di Giunta Regionale dovrà provvedere al mutamento di destinazione d'uso dei fondi di demanio civico che il P.R.G. destina a verde pubblico.
- Il parere igienico - sanitario rilasciato dalla A.S.L. di Rieti contiene il nulla - osta a condizioni, che non modificano la struttura del P.R.G.

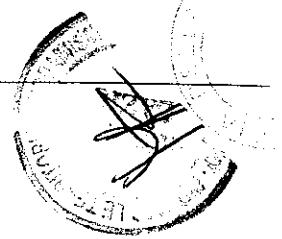
RISPONDEZZA DEL DIMENSIONAMENTO AI CRITERI DELLA L.R. 72/75

CALCOLO DELLE CUBATURE COME DA PROGETTO

Il presente Piano Regolatore Generale è stato redatto, come già esposto, in presenza di un P.d.F. del 1981. Ciò ha di conseguenza condizionato lo sviluppo del territorio comunale, che si presenta urbanizzato a margine del Capoluogo.

Le analisi demografiche e territoriali, poste a base del P.R.G., possono ritenersi condivisibili sia in ordine alla previsione di incremento della popolazione, sia in ordine allo sviluppo dell'economia locale.

Talune zonizzazioni (in particolare la zona C, sottozona C 2 di Poggio Sommavilla), però, non sempre risultano compatibili con la salvaguardia dell'ambiente, in quanto prevedono l'edificazione in zona sottoposta a vincolo paesaggistico di una porzione di



territorio attualmente ancora integra.

Altre limitazioni dovute al parere geologico inibiscono in parte l'edificazione con conseguente riduzione della volumetria da insediarsi.

Da tali analisi emerge che il Piano appare leggermente sovradimensionato nel calcolo degli abitanti insediabili. E' da osservare che le volumetrie di progetto sono state correttamente individuate sia nelle zone A e B, che nelle zone C.

La cartografia catastale del Piano non risulta aggiornata. Infatti dalla stessa non si evince che le lottizzazioni esistenti (S. Angelo e S. Anna) sono in gran parte esaurite.

Infatti su una base di 1.552 abitanti (residenti al 2005) viene proposto un incremento di 625 abitanti, di cui 158 in zona A e B e 467 in zona C.

Il numero degli abitanti, a seguito delle modifiche d'ufficio, è ridotto di 109 unità a seguito delle ablazioni delle zone C 2 (33 abitanti a Collevocchio e 76 a Poggio Sommavilla). Pertanto i nuovi abitanti di progetto risulteranno essere $516 \times 100 = 51.600$ mc.

Infatti su una base di 1.552 abitanti (residenti al 2005) viene proposto un incremento di 516 abitanti pari al **33,24 %** dei residenti.

Corre l'obbligo di osservare che attualmente per la volumetria media ad abitante viene spesso utilizzato il parametro medio di 130 mc. /abitante, avremo quindi : $51.600 \text{ mc} : 130 = 396,9$ abitanti : 1.552 residenti = **25,57 %** dei residenti.

Si segnala inoltre che non sono state proposte ulteriori volumetrie ad uso turistico oltre quelle conteggiate.

*ZONE TERRITORIALI OMOGENEE – VERIFICA CON IL DM 1444/68.
STANDARD E PARAMETRI*

IL PRG INDIVIDUA LE SEGUENTI ZONE

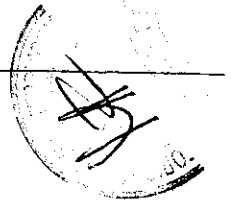
| ZONA | SOTTOZONA | DESTINAZIONE | SUPERFICIE TERRITORIALE MQ. | INDICE TERRITORIALE MC/MQ | INDICE FONDARIO MC/MQ | CUBATURA ESISTENTE | CUBATURA DI COMPLETAMENTO | CUBATURA NUOVA ESPANSIONE | CUBATURA TOTALE | ABITANTI ESISTENTI | ABITANTI DI PROGETTO | ABITANTI TOTALI |
|----------|-----------|-------------------------------------|-----------------------------|---------------------------|-----------------------|--------------------|---------------------------|---------------------------|-----------------|--------------------|----------------------|-----------------|
| A | | | | | | | | | | | | |
| | A 1 | INSEDIAMENTO STORICO DI CONSISTENZA | 17.337 | - | - | 45.068 | 4.000 | - | 49.070 | 450 | 40 | 490 |

REGIONE LAZIO

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

| | | | | | | | | | | | | |
|----------|---|---|---------|--------------|---------------|--------|-------|--------|--------|-------|-----|-------|
| | A | URBANA | | | | | | | | | | |
| | 2 | COMPLESSI DI INTERESSE STORICO | 13.113 | - | - | 9.373 | - | - | 9.373 | - | - | - |
| B | | | | | | | | | | | | |
| | B | COMPLETAMENTO FUNZIONALE, IGIENICO - FUNZIONALE ED EDILIZIO | 25.575 | - | 1,28 2,00 | 39.309 | 2.388 | - | 41.697 | 393 | 24 | 417 |
| | B | COMPLETAMENTO LOTTI LIBERI CAPOLUOGO. | 61.553 | - | 1,28 | 69.426 | 9.362 | - | 78.788 | 694 | 94 | 787 |
| | B | COMPLETAMENTO LOTTI LIBERI P.D.L S. ANGELO | 24.725 | 0,18 | 0,30 | 3.700 | 935 | - | 4.535 | - | 9 | 46 |
| | B | COMPLETAMENTO LOTTI LIBERI P.D.L. S. ANNA | 25.366 | - | 0,50 | 12.675 | - | - | 12.675 | - | - | 127 |
| | | TOTALE A + B | | | | | | | | 1.537 | 158 | 1.867 |
| C | | | | | | | | | | | | |
| | C | NUOVA ESPANSIONE | 84.825 | 0,30 0,40 | | 19.432 | - | 14.186 | 33.618 | 194 | 142 | 336 |
| | C | NUOVA ESPANSIONE | 113.465 | 0,30 0,25 | | - | - | 32.531 | 32.531 | | 325 | 325 |
| | | TOTALE C | | | | | | | | 194 | 467 | 661 |
| | | TOTALE A + B + C | | | | | | | | 1.731 | 625 | 2.528 |
| D | | | | | | | | | | | | |
| | D | INSEDIAMENTI ARTIGIANALI ESISTENTI | 54.022 | | 0,80 | | | | | | | |
| | D | INSEDIAMENTI ARTIGIANALI | 69.198 | 0,70 | | | | | | | | |
| E | | | | | | | | | | | | |
| | E | AGRICOLA PRODUTTIVA | | | 0,05 0,025 | | | | | | | |
| | E | AGRICOLA VINCOLATA | | | 0,025 | | | | | | | |
| F | | | | | | | | | | | | |
| | F | AREA PUBBLICA PER ISTRUZIONE | 13.562 | | | | | | | | | |
| | F | AREA PUBBLICA DI INTERESSE COMUNE | 13.740 | | | | | | | | | |
| | F | VERDE PUBBLICO | 86.953 | | | | | | | | | |
| | F | SERVIZI PRIVATI | 11.627 | | | | | | | | | |
| | F | VERDE PRIVATO | 9.455 | | | | | | | | | |
| | F | AREA CIMITERIALE | 11.840 | | | | | | | | | |
| | P | PARCHEGGI | 11.163 | | | | | | | | | |

Le cubature insediabili nelle zone B sono state ricalcolate dal progettista, rispetto al piano adottato in quanto le prescrizioni del parere geologico hanno reso



inedificabili talune zone B che pertanto potranno mantenere la destinazione di P.R.G., già derivante dal P.D.F. ma non potranno produrre ulteriore volumetria insediabile.

Per le zone C sono state riportate le superfici del piano adottato e pertanto dovranno essere diminuite a seguito delle modifiche d'ufficio.

STANDARDS URBANISTICI AI SENSI D.M. 1444/68

Il rispetto degli standards urbanistici, come previsto dal D.M. n. 1444 del 02/04/1968, è ampiamente verificato come risulta dalla seguente tabella riepilogativa: calcolato per 1.552 residenti + 516 di progetto = 2.068

| | | | RICHIESTE mq | DI PROGETTO mq |
|-----|---------------------------------------|--------------|---------------|-------------------|
| F 1 | AREE PUBBLICHE PER L'ISTRUZIONE | 4,50 | 9.306 | 13.562 |
| F 2 | AREE PUBBLICHE DI INTERESSE COMUNE | 2,00 | 4.136 | 13.740 |
| F 3 | VERDE PUBBLICO | 9,00 | 18.612 | 86.953 |
| P | AREE PER PARCHEGGI | 2,50 | 5.170 | 11.163 |
| | TOTALE | 18,00 | 37.224 | 125.418 |

Considerando che il numero totale di abitanti in base al quale è stato dimensionato il P.R.G. è di 2.068 unità, risultano a disposizione di ogni abitante: $\text{mq. } 125.418/2.068 = 60,64 \text{ mq/abitante} \gg \text{di } 18 \text{ mq/abitante}$ (dotazione minima di cui al D.M. 1444/68).

Si rappresenta comunque che la dotazione di standard apparentemente notevolmente esuberante rispetto agli abitanti comprende anche quelli a carattere comprensoriale, quali la zona F 3 di Poggio Sommavilla (ex eliporto) di elevata superficie.

ABUSIVISMO EDILIZIO

Relativamente al fenomeno dell'abusivismo edilizio ed alle procedure fissate dalle leggi 47/85, 724/94 e 326/03, nonché dalle leggi regionali in materia (L.L. R.R. 28/80, 27/83, 76/85 e 12/04), risulta agli atti una dichiarazione dell'Ufficio Tecnico Comunale attestante:

- “che sul territorio comunale il fenomeno di abusivismo edilizio è contenuto in episodi di abusi minori, quali piccoli ampliamenti, ristrutturazioni, realizzazioni di modesti manufatti quali ricoveri per attrezzi agricoli o altri usi connessi all’attività agricola ed alle attività produttive in genere,
- l’inesistenza di nuclei edilizi abusivi,
- l’inesistenza di lottizzazioni abusive”.

Tali fenomeni pertanto non incidono sulla impostazione del P.R.G., né sul suo dimensionamento

VIABILITA'

La viabilità principale è costituita dalla ex Strada Statale Sabina n. 657, che collega la S.S. n. 3 Flaminia con la S.S. n. 313 Ternana e da questa alla S.S. n. 4 Salaria.

I collegamenti con l’autostrada A 1 sono garantiti a nord con il casello di Magliano Sabina e a sud con il casello di Ponzano Romano.

E’ previsto il potenziamento di alcune viabilità secondarie e, soprattutto, una nuova viabilità di collegamento delle zone C di Collevocchio con una viabilità alternativa a quella che attualmente conduce dalla ex S.S. 657 a Collevocchio e, quindi, a Tarano.

ORGANICITA' E COMPLETEZZA DEL TESTO DELLE N.T.A.

Il testo delle norme tecniche di attuazione, composto da 85 articoli, pur essendo predisposto in forma chiara e corretta, deve essere integrato o modificato, al fine di consentire il rispetto dei pareri sopracitati, l’adeguamento a leggi sopravvenute, nonché la maggiore salvaguardia del territorio e la rigorosa tutela delle caratteristiche paesaggistiche.



CONSIDERAZIONI

Il P.R.G. in esame è stato redatto, nel complesso, nel rispetto della legge 17/08/1942 n. 1150 e successive modificazioni e integrazioni, ma non risulta del tutto conforme ai criteri fissati dalla L.R. 12/06/1975 n. 72 e dalle leggi regionali n. 24 e n. 25 del 6 luglio 1998.

Infatti le volumetrie di progetto, risultano di poco superiori al parametro del 30 % della popolazione residente, e talvolta in contrasto con le necessità di tutela dell'ambiente.

Ciononostante è doveroso precisare che le riduzioni volumetriche dovute alla necessità di salvaguardare l'aspetto paesaggistico dei luoghi (specialmente nella frazione di Poggio Sommavilla) e la presenza di diverse aree ritenute inedificabili tali prescrizioni del parere geologico di cui all'art. 89 del D.P.R. 380/01 (ex art. 13 legge 64/74), determinano una consistente riduzione delle volumetrie insediabili previste dal piano.

E' da rilevare che l'andamento demografico del Comune è in saldo positivo ed, inoltre, l'apertura del casello autostradale di Ponzano come già detto precedentemente ha determinato un sensibile aumento della richiesta di abitazioni causata dal facilitato pendolarismo con la città di Roma. A tutto ciò si aggiunga che a Collevocchio è situata la stazione del treno, già operante ed in corso di potenziamento.

Alla luce delle modifiche d'ufficio le volumetrie insediabili risultano ridotte e pertanto riconducibili ai parametri di cui alla L.R. 72/1975.

CONSIDERAZIONI SULLE ZONE SOGGETTE A VINCOLO PAESAGGISTICO E SUI LIVELLI DI TUTELA DEL PTP

L'intero territorio comunale si snoda dal Fiume Tevere verso le colline dei Monti Sabini ed infatti l'andamento orografico è tutto in declivio verso il Tevere sia pure articolato su vari crinali. Dai crinali in genere e dalle alture del Comune è possibile infatti vedere le anse del Fiume e il Monte Soratte verso Ovest. Quest'ambito naturalistico da luogo ad un panorama di impareggiabile bellezza paesaggistica, che merita di essere tutelato.

A tale proposito, come già menzionato, parte del territorio comunale è sottoposto al vincolo paesaggistico riguardante in particolare le zone : " Abitato di Collevocchio e " Valle del Tevere".



REGIONE LAZIO

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

Il territorio comunale compreso nel vincolo della "Valle del Tevere" è classificato dal P.T.P. n. 4 in gran parte come Zona di trasformabilità Limitata 5 B art. 16 N.T.A.

In particolare il nucleo storico di Poggio Sommavilla, e la parte del territorio compreso tra il Tevere e la ferrovia sono classificati come zona di non trasformabilità 5 A art. 16 N.T.A..

Con riferimento alla suddetta disciplina di tutela i citati artt. 27 e 27 bis della LR 24/98 regolano i rapporti tra pianificazione paesistica e altri strumenti di pianificazione :

a) art. 27 c. 2 : *"I PTP sono sovraordinati rispetto agli strumenti di pianificazione territoriale locale"*.

Pertanto le previsioni riguardanti aree di non trasformabilità sono precluse;

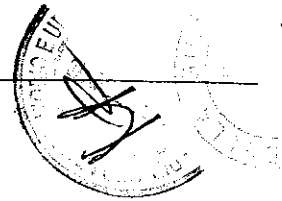
b) art. 27 bis c. 1bis: *" le varianti sono consentite soltanto nei casi in cui le stesse ricadano in aree di scarso pregio paesistico classificate dai PTP vigenti con il livello minimo di tutela, di limitata estensione e adiacenti a zone legittimamente edificate"*.

Per l'applicazione della suddetta disposizione è stata effettuata una specifica "Ricognizione delle aree di scarso pregio paesistico classificate dai PTP al livello minimo di tutela" approvata con DGR n. 601 del 26.9.2006

Nello specifico disciplinare tecnico sulle modalità ed sui criteri applicativi si precisa che, in generale, nei PTP vigenti tali classificazioni sono riferite ad aree circoscritte. In particolare per quanto attiene il PTP 4 tale classificazione è riconducibile a zone territorialmente più vaste, le "zone di trasformabilità limitata", che sono aree comunque di minore pregio paesistico, ove si è rilevato la contestuale presenza di aree con eterogenee valenze paesistiche.

Per la valutazione delle trasformazioni di tali zone si è ritenuto di dover procedere attraverso una concertazione tra più strutture della stessa Direzione Regionale Territorio e Urbanistica in particolare fra le attività delle funzioni in materia urbanistica e l'attività della redazione del nuovo PTPR, al fine di evitare che l'applicazione delle disposizioni della presente ricognizione mettano in crisi i contenuti del redigendo strumento di pianificazione del paesaggio.

Il presente progetto di Piano Regolatore ha tenuto conto della particolare e felice configurazione orografica del territorio comunale. Infatti le nuove edificazioni sono in massima concentrate al di fuori della fascia immediatamente prospiciente il Tevere e, quindi, concentrate ai margini del Capoluogo.



Corre l'obbligo, altresì, rilevare che in sede di valutazione congiunta, art. 27 bis c. 1bis e DGR n. 601/2006, non si condivide la scelta della nuova zona di espansione residenziale zona C, sottozona C 2 di tre ettari che viene proposta in località Poggio Sommavilla nei pressi della stazione ferroviaria in un contesto libero da edificazioni, in quanto verrebbe a compromettere l'ambiente tutelato frapponendosi fra il centro ed il Fiume Tevere. Pertanto la suddetta previsione di zona di espansione deve essere stralciata e ricondotta a zona agricola, al fine di salvaguardare il delicato contesto paesaggistico oggi esistente.

Il progetto di piano oltre ai vincoli di P.T.P. ha tenuto conto dell'andamento orografico dei crinali, prescrivendo per molti di essi un vincolo di inedificabilità di PRG a loro tutela. Tale vincolo data la sua estensione su aree non vincolate appare talvolta eccessivamente penalizzante, in quanto limita lo sviluppo delle attività agricole ai margini del centro urbano.

La zona artigianale esistente in località Madonna del Piano, vincolata paesaggisticamente dalla presenza del corso d'acqua pubblica Rio Valle e della Mola, può mantenere tale destinazione in quanto la stessa era già prevista sul vigente P.d.F.

Complessivamente le nuove zonizzazioni del P.R.G. (con l'esclusione di quelle appresso modificate) si possono considerare compatibili con le esigenze di tutela, sia perché di limitata estensione nelle aree vincolate o perché posizionate fuori delle stesse.

CONSIDERAZIONI SULLE ZONE SOGGETTE A VINCOLO PAESAGGISTICO RELATIVE AL P.T.P.R.

Come già in precedenza detto il territorio del Comune di Collevocchio risulta in parte sottoposto a vincolo come già trattato nel precedente paragrafo, dall'esame delle Tavole B del - Beni Paesaggistici del P.T.P.R. si può rilevare che per quanto riguarda i vincoli gli stessi sono stati integrati dal P.T.P.R. come appresso specificato:

Collevocchio Capoluogo

E' stata inserita una fascia di rispetto dei centri storici pari a 150 m.l.,

Poggio Sommavilla

Sono stati rilevati dei beni puntuali diffusi, testimonianza dei caratteri identitari archeologici e storici e relativa fascia di rispetto di 100 metri.

Per il Collevocchio Capoluogo si ritiene che le zone ricadenti nella fascia di rispetto dei 150 m.l. dal Centro Storico, possano considerarsi compatibili con le previsioni di tutela,



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio

in quanto, sostanzialmente conformi ai dettami dell'art. 43 delle N.T.A. del P.T.P.R..

Per la località Poggio Somnavilla l'individuazione dei nuovi beni tipizzati si sovrappone, in parte, con le zonizzazioni di P.R.G. per le zone di espansione. Le **Zone C sottozone C 1** di Poggio Somnavilla sono classificate dal P.T.P.R. come Paesaggio Agrario di Rilevante Valore (art. 24 delle N.T.A. e nel P.T.P. vigente come tutela limitata). Le zonizzazioni di P.R.G. possono comunque ritenersi compatibili con il P.T.P.R. in quanto è applicabile l'art. 63 comma 1 delle N.T.A. del P.T.P.R., oltretutto le destinazioni interessate sono già destinate dal vigente P.d.F. a zona di espansione e in gran parte realizzate. Inoltre la vicina area che è sottoposta al punto "m" di cui al D.M. del 02/02/1990, risulta avere una destinazione di zona agricola ed è estranea alle zonizzazioni delle Zone C.

Sempre il località Poggio Somnavilla la **Zona F sottozona F 4** Servizi privati di circa 9.000 mq. classificata dal P.T.P.R. come Paesaggio Agrario di Rilevante Valore art. 24 delle N.T.A. (e nel PTP vigente come tutela limitata) si può ritenere compatibile con il P.T.P.R. in quanto è applicabile l'art. 63 comma 1 delle N.T.A. del P.T.P.R.. Si segnala altresì che la destinazione di servizi privati è funzionale al concreto utilizzo alla stazione ferroviaria

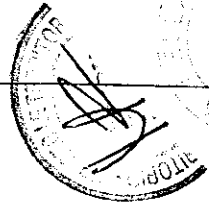
PROPOSTA DI PARERE

Tenuto conto delle considerazioni sopra espresse si ritiene che le zonizzazioni proposte siano in gran parte condivisibili, ad esclusione dei limitati casi espressamente richiamati nelle proposte di modifiche d'ufficio di seguito descritte.

Infatti le zonizzazioni sono state determinate secondo i criteri di cui al D.M. 1444/68, le nuove zone di espansione sono state correttamente individuate ai margini dell'edificato esistente, ad eccezione della zona C 2 di Poggio Somnavilla, le zone artigianali rispondono alle esigenze del Comune di Collecchio e compatibili con la loro ubicazione geografica.

Il dimensionamento degli abitanti insediabili alla luce delle modifiche d'ufficio risulta contenuto. Le eventuali volumetrie, ridotte per le prescrizioni geologiche e di carattere paesaggistico, potranno con una successiva variante essere riproposte in zone più idonee sia geologicamente che paesaggisticamente.

Si potrà giungere all'approvazione del presente P.R.G. attraverso specifiche *modifiche da introdurre d'ufficio* ai sensi dell'art. 3 della legge 6-8-1967 n. 765, che non comportano innovazioni tali da mutare la struttura dello stesso P.R.G. con i relativi criteri di impostazione. Le suddette modifiche sono finalizzate a garantire una maggiore salvaguardia del territorio, la compatibilità con le L.L. R.R. n. 24 e n. 25 del 1998, con la L.R. 38/1999,



con la L.R. 72/75, nonché il rispetto delle prescrizioni di cui ai pareri di competenza.

PROPOSTE DI MODIFICHE ALLA ZONIZZAZIONE

In relazione a quanto precedentemente esposto non tutte le zonizzazioni si ritengono condivisibili, e pertanto, le stesse verranno elencate specificatamente.

Talune destinazioni di P.R.G., che presentano diverse porzioni non idonee all'edificazione (ex art. 13 L. 64/74), potranno mantenere le destinazioni di P.R.G., ma l'edificazione dovrà avvenire fuori delle stesse, sempre che un nuovo parere (ex art. 13 L. 64/74) con indagini a scala più dettagliata non ne consenta l'utilizzazione.

Località Poggio Sommavilla

Zona C Nuova Espansione Sottozona C 2

Come in precedenza trattato la nuova zona di espansione C, sottozona C 2 di mq. 30.164 mq. posta in località Poggio Sommavilla, in area sottoposta a vincolo paesaggistico, che si affaccia direttamente sul Fiume Tevere, non appare compatibile con l'esigenze di tutela paesaggistica. Infatti la realizzazione di un intervento di tali dimensioni in una zona libera dalle edificazioni determinerebbe il mutamento delle visuali di una zona ineditata e di incomparabile bellezza. Pertanto l'intera zona C, sottozona C 2 dovrà assumere la destinazione di **Zona E Agricola vincolata** come la contermina.

Località Collevecchio

Zona C Nuova Espansione Sottozona C 2

La porzione di zona C 2 c di mq. 11.026 parte del subcomprensorio 5, di profondità di m.l. 20,00, posta in località Collevecchio, risulta di limitato spessore per essere correttamente utilizzata per l'edificazione inoltre risulta in gran parte ineditabile. Pertanto detta zona C, sottozona C 2 dovrà assumere la destinazione di **Zona E Agricola** come la contermina.



MODIFICHE ALLE ZONE AGRICOLE

Le zone agricole dovranno essere adeguate a quanto previsto dalla L.R. n. 38/1999 e successive modificazioni.

Resta inteso che tutte le prescrizioni contenute nei pareri acquisiti dovranno essere rispettate sia che abbiano o meno determinato modifiche zonizzative.

Alcune porzioni del territorio comunale sono soggette alle prescrizioni contenute nelle norme di attuazione del Piano Stralcio di Assetto - P.A.I. dell'Autorità di Bacino del Fiume Tevere.

Trattandosi di arce soggette a piano attuativo, la destinazione può essere mantenuta, considerato che esse dovranno acquisire un successivo parere di cui all'art.89 D.P.R. 380/01. Pertanto in quella fase dovranno essere predisposte le necessarie indagini geologiche puntuali e più dettagliate rispetto alle quelle effettuate per il P.R.G..

PROPOSTE DI MODIFICHE ALLE N.T.A.

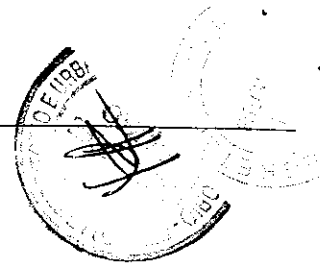
Art. 34

(Zona A Centro storico)

All'art. 34, aggiungere i seguenti commi:

1. *"Nella zona A, a pena di risultare in variante al PRG, non sono ammessi incrementi volumetrici (ad eccezione delle volumetrie previste nel presente piano pari a 4.000 mc. e di quelle riguardanti gli interventi di risanamento - igienico - sanitario.) Tali incrementi possono essere proposti soltanto in sede di Piano Particolareggiato di Esecuzione esteso all'intera zona A.*
2. *Nella zona A in assenza del Piano Particolareggiato gli interventi da effettuarsi con i Piani di Recupero di cui alla L. 457/78 o mediante interventi edilizi diretti, non possono comportare aumenti volumetrici.*
3. *I cambi di destinazione d'uso degli immobili, che mutano il peso urbanistico della zona sono ammessi purché venga dimostrato il reperimento degli standards necessari, o una loro eventuale monetizzazione."*

Tutte le norme dell'articolo in contrasto con le presenti modifiche devono essere soppresse.



Art. 59

(Zona omogenea E – Agricola forestale)

Deve essere integrato dal testo della normativa regionale in materia, introdotto dalla L.R. 22/12/1999, n. 38, così come modificata dalla L.R. 17/03/2003 n. 8.

L'articolo deve, quindi, intendersi soppresso laddove risulti in contrasto con la legge stessa.

Aggiungere dopo l'art. 85 delle NTA:

Art. 86

(Possibilità di deroga alle Norme di P.R.G.)

“E’ consentita deroga parziale alle presenti norme nei casi di edifici e di impianti pubblici o di interesse pubblico con la procedura prevista dall’art. 14 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 recante Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia (già art. 3 della L. 21/12/1955 n. 1357). La deroga non si applica agli edifici nella zona A e alle destinazioni d’uso delle varie zone”.

Secondo quanto previsto dal parere Usi Civici

Art. 79

(Terre gravate da usi civici ed assegnate alla Università Agraria.)

Deve essere integrato dal seguente:

“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 di 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”.



REGIONE LAZIO

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

“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”.

Sono da intendersi stralciate e sostituite le NTA che risultassero in contrasto con sopravvenute disposizioni di legge o con i pareri acquisiti, anche se non espressamente richiamate e segnalate.

OSSERVAZIONI

Ai sensi dell’art. 9 della Legge 1150/1942, avverso il PRG sono state presentate, 33 Osservazioni nei termini come risulta dalla D.C.C. n. 7 del 25/07/2002 di controdeduzioni.

Sono inoltre pervenute ulteriori osservazioni fuori termine sia al Comune che alla Regione Lazio, le quali, inizialmente, non sono state esaminate, in quanto non oggetto di controdeduzioni comunali.

Esaminate le 33 osservazioni si ritiene di condividere le decisioni comunali di cui alla D.C.C. n. 07 del 25/07/2002, compatibilmente con le modifiche d’ufficio introdotte con la presente istruttoria.

Il Comune di Collevécchio, successivamente, con nota del Sindaco n. 2300 del 18/06/2007, pervenuta in data 21/06/2007 prot. 103890, ha trasmesso la Deliberazione del Consiglio Comunale n. 8 del 08/05/2007, con la quale il sono state esaminate e controdedotte le Osservazioni fuori termine pervenute al Comune di Collevécchio.

In relazione alle osservazioni contenute nella D.C.C. n. 8 del 08/05/2007, si rileva che stesse riguardano la località Poggio Somnavilla. Esaminate le sei osservazioni si ritiene di condividere le decisioni comunali di cui alla D.C.C. n. 08 del 08/05/2007, compatibilmente con le modifiche d’ufficio introdotte con la presente istruttoria.

Resta inteso che l’attuazione delle previsioni urbanistiche comportanti la trasformazione da zone agricole a zone edificabili, intervenute a seguito dell’accoglimento delle osservazioni da parte del Comune, dovrà essere espressamente sottoposta ai pareri di rito, quali art. 89 D.P.R. 380/2001 (ex art. 13 L. 64/74), Usi Civici, A.S.L., Soprintendenza Archeologica e P.A.I., con speciale riguardo per quelle riguardanti la frazione di Poggio Somnavilla.



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio

Tutto ciò premesso e considerato, il “Comitato Regionale per il Territorio” e del

PARERE

che il Piano Regolatore Generale del Comune di Collevocchio (RI), adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 23 del 03/07/2001.

SIA MERITEVOLE DI APPROVAZIONE

con le modifiche e le prescrizioni sopra riportate, da introdursi d'Ufficio ai sensi dell'art. 3 della legge 765/1967.

IL SEGRETARIO DEL C.R.p.T.

(arch. Lucio Zappini)

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

(arch. Daniele Iacovone)

