

66 -6 FEB. 2009 *Ja*



OGGETTO: Comune di Sutri (Vt).
Variante all'articolo 12 – Zona E Agricola delle N.T.A del P.R.G..
D.C.C. n. 18 del 28.09.2006.
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 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 Sutri (Vt) è dotato di Piano Regolatore Generale approvato con D.G.R. n. 2596 del 03.05.1983;

VISTA la deliberazione consiliare n. 18 del 28.09.2006 con la quale il Comune di Sutri (Vt) ha adottato la Variante alle N.T.A. del vigente P.R.G. relativamente all'articolo n. 12 – Zona E Agricola;

ATTESO che a seguito della pubblicazione degli atti, avvenuta nelle forme di legge, non sono state presentate osservazioni;

RILEVATO che gli atti relativi alla Variante 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. 140/4 reso nella seduta del 29.05.2008, allegato alla presente delibera di cui costituisce parte integrante quale **Allegato A**, ha ritenuto che la suddetta variante sia meritevole di approvazione per i motivi nel voto stesso riportati;

RITENUTO di condividere e fare proprio il predetto voto del C.R.p.T. che si allega alla presente delibera (**Allegato A**) di cui costituisce parte integrante;

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

All'unanimità



66 - 6 FEB. 2009 *jo*



DELIBERA

di approvare la Variante all'articolo 12 – Zona E Agricola delle N.T.A del P.R.G., adottata dal Comune di Sutri (Vt) con delibera del Consiglio Comunale n. 18 del 28.09.2006, secondo i motivi di cui al voto n. 140/4 del 29.05.2008 del Comitato Regionale per il Territorio, che costituisce parte integrante della presente deliberazione quale **Allegato A**;

la delibera consiliare di adozione n. 18 del 28.09.2006, contenente la norma variata, è vistata dal Dirigente dell'Area 2B.04 della Direzione Regionale Territorio e Urbanistica.

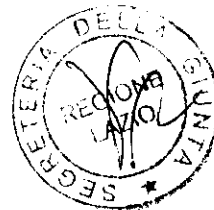
Il presente provvedimento sarà pubblicato sul Bollettino ufficiale della Regione Lazio.

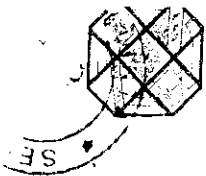


Allegato A

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

ROMA 11 FEB. 2009





REGIONE LAZIO

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

ALLEGATO A

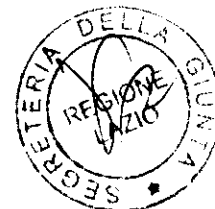
Arch. Demetrio Carini

Comitato Regionale per il Territorio
Voto n. 140/4, del 29 Maggio 2008

ALLEG. alla DELIB. N. 66

DEL - 6 FEB. 2009

OGGETTO: Comune di **Sutri** (VT).
Modifica delle N.T.A. in zona agricola
Delibera di Consiglio Comunale n. 18 del 28-09-2006
Legge 1150/42



IL COMITATO

PREMESSA

Con nota n.11710 del 30.10.2007 è pervenuta a questa Direzione Regionale la documentazione inerente le modifiche alle N.T.A. in zona agricola in variante al vigente P.R.G., inviata dal comune di Sutri (VT) ai sensi e per gli effetti della Legge 1150/42.

L'Amministrazione con deliberazione di Consiglio Comunale n. 18 del 28.09.2006 ha adottato la variante al PRG, attivando la procedura della pubblicazione prevista per legge.

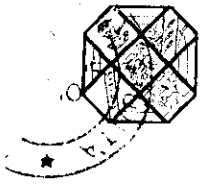
La documentazione trasmessa è costituita dai seguenti atti ed elaborati:

1. Delibera di Consiglio Comunale n. 18 del 28.09.2006 con la quale è stata adottata la variante al P.R.G. inerente le modifiche alle N.T.A. in zona agricola;
2. n. 1 attestazione di assenza osservazioni durante il periodo di pubblicazione;
3. n. 1 copia testo originario delle N.T.A.;
4. n. 1 copia modificato delle N.T.A.;
5. Dichiarazione del Sindaco di avvenuta pubblicazione dal 16-01-2007;
6. Avviso di pubblicazione a firma del Sindaco;

In seguito all'accertamento della regolarità formale questo Dipartimento, Area Amministrativa, con nota n. 198507 del 20-11-2007 ha richiesto al Comune ulteriori n. 3 copie conformi della deliberazione di Consiglio Comunale e del testo modificato delle N.T.A. debitamente rilegato e riportante timbri e sigle autografe a cavallo di ogni pagina.

Il Comune di Sutri con nota n. 1242 del 05-02-2008, assunta al protocollo di questa Direzione il giorno 08-02-2008 con n. 24373 ha inviato la documentazione richiesta.

Il Comune di Sutri è attualmente dotato di P.R.G., approvato della Giunta Regionale del Lazio con delibera n. 2596 del 03.05.1983;



Il Comune di Sutri, ha inteso, con la presente variante, adeguare le N.T.A. delle zone agricole alla L.R. 38/99, "Norme sul Governo del Territorio";

La presente variante riguarda la modifica dell'art. 12 delle N.T.A. che viene integralmente riportato:

Testo vigente.

ART. 12 – ZONA E – AGRICOLA

In relazione al diverso grado di utilizzazione territoriale la zona E è suddivisa nelle seguenti sottozone;

Sottozona E1 – Agricola Normale

In tale sottozona oltre agli edifici accessori e pertinenti alla conduzione dei fondi è consentita la costruzione di edifici residenziali unifamiliari secondo le seguenti prescrizioni:

Indice di Cubatura: il rapporto di cubatura massima edificabile in un lotto non potrà essere maggiore di 0,02 mc/mq per le residenze e 0,05 mc/mq per gli edifici accessori e pertinenti nella conduzione dei fondi.

All'atto del rilascio della concessione di edificare verrà costituito e trascritto regolare vincolo sull'area pertinente alla cubatura secondo il rapporto sopradetto, fermi restando i vincoli di distanza dai confini. Il lotto su cui sarà consentita la costruzione di edifici unifamiliari non dovrà avere superfici inferiori ad un ettaro.

Distacco dalle strade: L'arretramento minimo dal ciglio delle strade poderali non dovrà essere inferiore a mt. 10,00 a meno che nel P.R.G. non siano indicate distanze maggiori.

Distanze dai confini: Le distanze dai confini dovranno essere non minori del doppio dell'altezza del fabbricato.

Distanze tra fabbricati: Le distanze tra i distinti fabbricati residenziali di uno stesso lotto non dovranno essere minori del doppio della somma delle rispettive altezze.

Altezze dei fabbricati: I fabbricati non dovranno avere un'altezza superiore a ml. 7,50. Il Sindaco sentito il parere della commissione edilizia, potrà concedere altezze maggiori limitatamente ad edifici per speciali attrezzature agricole. Tutti gli edifici dovranno avere un tetto a falde inclinate con copertura a laterizio.

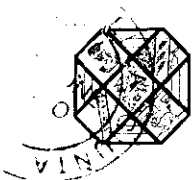
Disposizioni speciali: Entro sei mesi dalla data di approvazione del P.R.G. potranno essere rilasciate concessioni di edificare su lotti inferiori al minimo, salvo il rispetto delle altre prescrizioni di cui alla presente norma, purché gli stessi risultino frazionati in epoca antecedente alla azione del P.R.G..

Sottozona E2 – Agricola ai margini dei fossi

Valgono per questa sottozona le destinazioni e prescrizioni della precedente sottozona E1. Nella sottozona E2, però, è vietata ogni edificazione per una fascia corrispondente alla larghezza di 30 ml. considerata a partire dall'asse del fosso che è da considerarsi di rispetto al fosso medesimo, pur rientrando nel computo della superficie del lotto minimo.

Sottozona E3 – Agricola – Archeologica e Paesistica

In tale sottozona è stabilito l'obbligo della conservazione dei volumi esistenti per i quali sono consentite solo opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, ed è vietata la realizzazione di elettrodotti di alta o media tensione, di strade che non abbiano carattere poderale e di attrezzature di qualsiasi tipo non finalizzate alla utilizzazione agricola. Qualsiasi sbancamento



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio

dovrà essere contenuto entro un'altezza massima di ml. 0,80, oltre la quale è obbligatoria la costruzione di muri. L'indice di utilizzazione territoriale di tale sottozona da usufruire soltanto per l'eventuale costruzione di attrezzature agricole è stabilito nella misura di 0,01 mc/mq. Tali attrezzature, laddove ricadono in aree nelle quali sono già indicati reperti archeologici dovranno ottenere il preventivo nulla-osta della Soprintendenza competente.

Sottozona E4 – Agricola boscata

Tale sottozona corrisponde alle parti del territorio comunale coperto da bosco. In essa l'utilizzazione ai fini fabbricativi è consentita sulla base di un indice territoriale da 0,001 mc/mq. e di un lotto minimo di mq. 50.000. Nella sottozona E4, è necessario non alterare lo stato del terreno, sia dal punto di vista orografico che della destinazione agricolo forestale, salvo il rimboschimento che è comunque permesso. E' altresì necessario evitare l'apertura di cave, la costruzione di strade o piste di qualsiasi genere, sia di servizio che permanenti, di opere di tipo acquedotti, elettrodotti e simili, richiedenti in genere interventi di sbancamento sul terreno, abbattimento di alberi o alterazione del sottosuolo. Laddove tali opere si rendessero necessarie, esse dovranno essere a norma di legge espressamente comprese fra le previsioni dello strumento urbanistico a mezzo dell'istituto della variante previo esauriente esame dell'aspetto ecologico ambientale e definendo dimensioni e modalità di intervento in modo che le tecniche siano adeguate agli scopi da perseguire e siano evitati interventi inutili sul piano urbanistico e dannosi sotto l'aspetto ambientale. In particolare elettrodotti siti in zone emergenti o pregevoli dovranno essere previsti in cavo e le suddette zone dovranno essere individuate nelle planimetrie dello strumento urbanistico. Qualsiasi riporto del terreno dovrà essere effettuato su opere d'arte di sostegno a valle di adeguata altezza minima pari all'80% di quella totale del riporto complessivo misurato a partire dal piano d'imposta dell'opera suddetta. Nell'ambito della sottozona E4 è necessario, infine, che l'abbattimento di alberi di qualsiasi tipo conseguente alla esecuzione di opere autorizzate e previste dal P.R.G., sia subordinato alla stipula di una convenzione contratto, assistita da polizza fideiussoria previo assenso del Compartimento Forestale competente.

Proposta di modifica dell'art. 12 delle N.T.A. del P.R.G.

ART. 12 – ZONA E – AGRICOLTURA

In relazione al diverso grado di utilizzazione territoriale la zona E è divisa nelle seguenti sottozone. L'edificazione in zona agricola è consentita nel rispetto delle presenti norme e di quanto stabilito dalla L.R. 38/99

Sottozona E1 – Agricola Normale

Ogni intervento nelle zone agricole deve essere indirizzato alla conservazione dei valori tipici e tradizionali propri dell'agricoltura e alla difesa dell'esercizio dell'impresa agricola considerato come strumento attivo per la conservazione dei beni ambientali.

Nelle zone agricole è vietata ogni attività comportante la trasformazione dell'uso del suolo diverso dalla sua naturale vocazione per l'utilizzazione agricola.

Non sono soggette all'autorizzazione dell'autorità preposta alla tutela ambientale, le trasformazioni dell'assetto dei terreni che siano funzionali all'utilizzazione agricola del suolo, salvo che esse non consistano nella avulsione di impianti colturali arborei aventi un valore

tradizionale ed ambientale tipico della zona e salvo che non comportino l'esecuzione di opere murarie o stradali o di fabbricati di qualsiasi genere. Rientrano tra le opere non soggette ad autorizzazione dell'autorità preposta alla tutela ambientale, le sistemazioni idrauliche e gli impianti di irrigazione, i terrazzamenti, i riporti, gli scassi, le arginature, le palificazioni, le schermature poste a protezione delle colture.

Nelle zone agricole è vietata ogni lottizzazione a scopo edilizio ai sensi della L.R. 22 luglio 1974 n. 34, salva la possibilità di concentrare l'edificazione in borghi agricoli ai sensi dell'art. 2 del D.M. 2-4-1968 n. 1444, ove ciò sia consentito dagli strumenti urbanistici. E' vietata altresì l'apertura di strade o sentieri che non siano strettamente necessari per l'utilizzazione dei fondi a scopo di coltivazione e l'esecuzione di opere di urbanizzazione all'infuori di quelle strettamente connesse ed eseguite in contestualità delle opere edilizie consentite e che devono risultare dal progetto relativo a queste ultime. Fermo e restando l'obbligo di procedere prioritariamente al recupero delle strutture esistenti, la nuova edificazione in zona agricola è consentita soltanto se necessaria alla conduzione del fondo ed all'esercizio delle attività agricole e di quelle ad essa connessa.

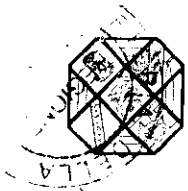
Per le strutture adibite a scopo abitativo l'edificazione è consentita, con il limite di 0,015 mc/mq, su lotti minimi di mq. 30.000 e per una cubatura massima di mc. 600. Gli annessi agricoli possono essere realizzati fino ad un massimo di 20 mq. per ogni 5.000 metri quadrati di terreno e di una altezza massima di 3,20 ml. Calcolata alla gronda. Tali manufatti devono essere realizzati con copertura a tetto. Su lotti di superficie pari o superiore a 30.000 mq., le strutture adibite ad annessi agricoli devono essere giustificate da apposita relazione agronomica allegata alla richiesta di permesso di costruire. Il lotto minimo per cui è possibile richiedere il permesso di costruire ed i limiti dimensionali massimi degli annessi agricoli sono derogabili previa approvazione, da parte del Comune, di un Piano di Utilizzazione Aziendale redatto ai sensi della L.R. n. 38/99. Nelle zone idonee all'esercizio dell'attività silvo-pastorale, questa deve svolgersi in conformità delle norme del R.D.L. 30-12-1923 n. 3267 e successive modificazioni ed integrazioni e dei relativi regolamenti di attuazione. In generale ogni edificazione, nelle zone agricole deve essere in armonia con le forme tradizionali locali dell'edilizia rurale. Deve essere evitato, salvo imprescindibili ragioni di ordine tecnico, che le costruzioni sorgano sul colmo delle alture e ne deturpino il profilo.

Le costruzioni per uso residenziale non possono superare i due piani, con copertura a tetto ed avere altezza massima di metri 6,30, calcolata dall'imposta del tetto. La costruzione deve corrispondere al profilo naturale del terreno, salvo terrazzamenti o riporti non superiori a metri 1,50, i quali vanno comunque rivestiti con pietre locali e, preferibilmente schermati a verde.

In ogni caso, l'altezza delle costruzioni viene calcolata dal punto più basso. Per il calcolo della cubatura ammissibile si tiene conto, sia per le residenze che degli annessi, di tutti i volumi fuori terra, comprese cantine, garages, sgomberi, soffitte, vani accessori e volumi tecnici di ogni genere.

Sono escluse le sole intercapedini del tetto e gli spazi non praticabili, di altezza non superiore a cm. 70, eventualmente lasciati sotto il piano di imposta della costruzione. E' ammessa la costruzione esclusiva di tettoie o di locali interrati ad uso agricolo. Quando la superficie degli stessi supera le previsioni dei parametri indicati per gli annessi agricoli nella L.R. 38/99 e ss.mm. e qui recepite, l'uso e la relativa dimensione devono essere giustificati mediante relazione agronomica allegata alla richiesta di permesso di costruire.





Distacco dalle strade : L'arretramento minimo dal ciglio delle strade poderali non dovrà essere inferiore a metri 10, a meno che nel P.R.G. non siano indicate distanze maggiori.

Distanze dai confini : Le distanze dai confini non dovranno essere minori del doppio dell'altezza del fabbricato.

Distanze tra fabbricati : Le distanze tra i distinti fabbricati di uno stesso lotto non dovranno essere minori del doppio della somma delle rispettive altezze.

Sottozona E2 – Agricola ai Margini dei Fossi

Valgono per questa sottozona le destinazioni e le prescrizioni della precedente sottozona E1. Nella sottozona E2, però, è vietata ogni edificazione per una fascia corrispondente alla larghezza di ml. 30, considerata a partire dall'asse del fosso che è da considerarsi di rispetto del fosso medesimo, ferme restando le distanze previste dalla Legge 431/85 per i corsi d'acqua definiti "acque pubbliche", pur rientrando nel computo della superficie del lotto minimo, per i quali si applica la normativa della legge regionale 24/98 e ss.mm.

Sottozona E3 – Agricola Archeologica e Paesistica

In tale sottozona è stabilito l'obbligo della conservazione dei volumi esistenti per i quali sono consentite solo opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, ed è vietata la realizzazione di elettrodotti di alta o media tensione, di strade che non abbiano carattere poderale e di attrezzature di qualsiasi tipo non finalizzate alla utilizzazione agricola. Qualsiasi sbancamento dovrà essere contenuto entro una altezza massima di ml. 0,80 oltre la quale è obbligatoria la costruzione di muri.

L'indice di utilizzazione territoriale di tale sottozona da usufruire soltanto per l'eventuale costruzione di attrezzature agricole è stabilito nella misura di 20 metri quadrati per ogni 5000 metri quadri di terreno ed un'altezza massima di 3,20 ml, calcolata alla gronda. E' ammessa la costruzione di tettoie o di locali interrati, qualora vengano giustificati l'uso e la relativa dimensione mediante relazione agronomica allegata alla richiesta di permesso di costruire. Tali attrezzature, laddove ricadano in aree nelle quali sono già indicati reperti archeologici, dovranno ottenere il preventivo nulla-osta della Soprintendenza competente. Per tali ambiti si applica la normativa prevista dalla L.R. n. 24/98.

Sottozona E4 – Agricola Boscata

Tale sottozona corrisponde alle parti del territorio comunale coperta da bosco. Gli interventi previsti all'interno di tale sottozona sono disciplinati in base a quanto previsto dalla L.R. n. 24/98 e ss. mm.

Nella sottozona E4, è necessario non alterare lo stato del terreno, sia dal punto di vista orografico che della destinazione agricolo-forestale, salvo il rimboschimento che è comunque permesso.

E' altresì necessario evitare l'apertura di cave, la costruzione di strade o piste di qualsiasi genere, sia di servizio che permanenti, di opere tipo acquedotti, elettrodotti e simili, richiedenti in genere interventi di sbancamento sul terreno, abbattimento di alberi o alterazione del sottosuolo.

Laddove tali opere si rendessero necessarie, esse dovranno essere a norma di legge espressamente comprese fra le previsioni dello strumento urbanistico a mezzo dell'istituto della variante, previo esauriente esame dell'aspetto ecologico-ambientale e definendo dimensioni e



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio

modalità d'intervento, in modo che le tecniche siano adeguate agli scopi da perseguire e siano evitati interventi inutili sul piano urbanistico e dannosi sotto l'aspetto ambientale.

In particolare elettrodotti siti in zone emergenti o pregevoli, dovranno essere previsti in cavo e le suddette zone dovranno essere individuate nelle planimetrie dello strumento urbanistico. Qualsiasi riporto di terreno dovrà essere effettuato su opere d'arte di sostegno a valle di adeguata altezza; tale opera dovrà corrispondere ad una altezza minima pari all'80% di quella totale del riporto complessivo misurato a partire dal piano d'imposta dell'opera suddetta. Nell'ambito della sottozona E4 è necessario, infine, che l'abbattimento di alberi di qualsiasi tipo conseguente all'esecuzione di opere autorizzate e previste dal P.R.G., sia subordinato alla stipula di una convenzione contratto, assistita da polizza fideiussoria previo assenso del Comando Forestale competente, e/o degli organi competenti. Per tali zone ai fini paesaggistici trova applicazione la L.R. n. 24/98, mentre per gli aspetti forestali la L.R. n. 39/2002.

CONSIDERATO

Che la richiesta dell'Amministrazione Comunale, riguardante la modifica dell'art. 12 delle N.T.A. del P.R.G. è conforme ai dettami degli artt. 54-55-56-57-58 della L.R. 38/99 e ss.mm.;

Che entro i termini di pubblicazione della Variante al P.R.G. inerente le modifiche alle N.T.A. in zona agricola, non sono pervenute al Comune osservazioni;

Che la variante è in sintonia con le disposizioni della Legge Regionale 38/99, che ha inteso aggiornare la pianificazione territoriale ed urbanistica in conformità a quanto previsto dalla legge stessa.

In relazione a quanto precede, preso atto che la variante delle N.T.A. del P.R.G. è stata redatta in maniera corretta, si è dell'avviso che non sussistono motivi ostativi all'approvazione di detta Variante.

Tutto ciò premesso e considerato, il "Comitato Regionale per il Territorio" esprime

PARERE FAVOREVOLE

alla Variante al P.R.G. inerente le modifiche alle N.T.A. in zona agricola, adottata dall'Amministrazione Comunale Sutri (VT) con deliberazione di Consiglio Comunale n. 18 del 28.09.2006.

Il Segretario vicario del C.R.p.T.
(arch. Daniela Caradelli)

Il vice Presidente del C.R.p.T.
(arch. Daniele Iacovone)

