



GIUNTA REGIONALE

ESTRATTO DAL PROCESSO VERBALE DELLA SEDUTA DEL 06/08/2012

=====

ADDI' 06/08/2012 NELLA SEDE DELLA REGIONE LAZIO, VIA CRISTOFORO COLOMBO 212 ROMA, SI E' RIUNITA LA GIUNTA REGIONALE COSI' COMPOSTA:

POLVERINI	Renata	Presidente	FORTE	Aldo	Assessore
CIOCCHETTI	Luciano	Vice Presidente	LOLLOBRIGIDA	Francesco	"
ARMENI	Fabio	Assessore	MALCOTTI	Luca	"
BIRINDELLI	Angela	"	MATTEI	Marco	"
BUONTEMPO	Teodoro	"	SANTINI	Fabiana	"
CANGEMI	Giuseppe Emanuele	"	SENTINELLI	Gabriella	"
CETICA	Stefano	"	ZAPPALA'	Stefano	"
DI PAOLANTONIO	Pietro	"	ZEZZA	Maria	"

ASSISTE IL SEGRETARIO: Paolo IACONIS

***** OMISSIS

ASSENTI: TUTTI PRESENTI

DELIBERAZIONE N. 395

Oggetto:

Comune di Poggio Nativo (Ri). Variante Generale al P.R.G. adottata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 19 del 27.10.2008. Approvazione.





395 - 6 AGO. 2012 R

LA GIUNTA REGIONALE

Su proposta dell'Assessore alle Politiche del Territorio e dell'Urbanistica

VISTO lo Statuto della Regione Lazio;

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;

VISTA la legge regionale 18 febbraio 2002, n. 6 "Disciplina del sistema organizzativo della Giunta e del Consiglio e disposizioni relative alla dirigenza ed al personale regionale" 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 Poggio Nativo (Ri) è dotato di un P.R.G. approvato con D.G.R. n. 5112 del 12.10.1999 e di successiva Variante Generale approvata con D.G.R. n. 914 del 1.10.2004;

VISTA la deliberazione consiliare n. 19 del 27.10.2008 con la quale il Comune di Poggio Nativo (Ri) ha adottato la Variante Generale al P.R.G. vigente;

PRESO ATTO che a seguito della pubblicazione, degli atti ed elaborati, avvenuta ai sensi e forme di legge, sono state presentate, entro i termini, n. 15 osservazioni in ordine alle quali l'Amministrazione Comunale ha formulato le proprie controdeduzioni con deliberazione consiliare n. 3 del 06.04.2009;

CHIE fuori detti termini è pervenuta una osservazione e successivamente ulteriori 9 osservazioni, in ordine alle quali il citato Comune ha formulato le proprie controdeduzioni rispettivamente con D.C.C. n. 13 del 27.06.2011 e D.C.C. n. 17 del 26.07.2011;

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;

VISTO il voto n. 194/3 reso nella seduta del 13.10.2011, allegato alla presente deliberazione di cui costituisce parte integrante quale Allegato A, contenente, peraltro, n. 4 planimetrie predisposte dagli Uffici regionali, con il quale, il predetto Consesso, ha ritenuto che, il suddetto strumento urbanistico, sia meritevole di approvazione con le modifiche e le prescrizioni, nello stesso riportate, da introdursi d'ufficio ai sensi dell'art. 3 della legge 6 agosto 1967, n. 765;

VISTA la nota n. DA-06-00/48255 del 02.02.2012 con la quale lo stesso Comitato Regionale per il Territorio ha trasmesso al Comune di Poggio Nativo (Ri) copia del suddetto voto n. 194/3 del 2011 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. 2 del 22.02.2012 con la quale il Comune di Poggio Nativo (Ri) ha accettato integralmente le modifiche apportate con il citato parere n. 194/3/2011 del C.R.p.T.;

VISTA la nota n. 11188 del 05.05.2010, con la quale l'Azienda Unità Sanità Locale Rieti - Dipartimento di Prevenzione - U.O.C. Servizio I.S.P., ha espresso parere igienico sanitario favorevole alla Variante Generale di che trattasi con le condizioni di seguito riportate:

- Ogni successivo strumento urbanistico attuativo (Piano di Lottizzazione, Piano di Recupero, Piano Particolareggiato, Intervento Edilizio Convenzionato) dovrà essere sottoposto all'acquisizione del parere previsto, così come per Legge, dallo scrivente Servizio;
- Si dovrà predisporre uno o più elaborati dai quali risulti il coordinamento dello strumento urbanistico già adottato con le determinazioni assunte ai sensi della lettera "a" comma 5° della Legge Regionale n°18 del 03 agosto 2001 (Zonizzazione Acustica);
- Previsioni da radiazioni Ionizzanti
Nella identificazione delle zone nelle quali si intenderà installare sistemi ed impianti radioelettrici, per telefonia mobile, radiodiffusione, ecc., si dovrà fare riferimento, in fase di pianificazione urbanistica e territoriale, alle seguenti normative: Legge n°36 del 2001 e D.lgs. n°259 del 2003;
- Le norme tecniche di attuazione, dovranno essere integrate con le seguenti disposizioni:

Rispetto stradale

Salvo i maggiori vincoli o le indicazioni grafiche all'interno dei nuclei abitati, lungo le strade statali e provinciali, non possono sorgere costruzioni sulle fasce laterali alle strade stesse, per una profondità pari alla misura stabilita per ciascun tipo di strada dal D.Lgs. n°1404 del 1968, D.Lgs n°285 del 1992, DPR n°495 del 1992 e DPR n°147 del 1993 e successive integrazioni e modificazioni, nei casi in cui viene prescritta l'osservanza di tali disposizioni;

Vincoli

Vincolo Cimiteriale

Le aree con vincolo cimiteriale sono disciplinate dall'art. 28 L. n°166 del 2002 - Edificabilità delle zone limitrofe ad aree cimiteriali;

Vincolo impianto di depurazione



La fascia di rispetto assoluto degli impianti di depurazione dovrà essere di larghezza non inferiore a mt. 100 (Delibera del Ministero dei Lavori Pubblici del 04.02.1977-Allegato n°4);

Vincolo salvaguardia acque superficiali e sotterranee

Le aree di salvaguardia delle acque superficiali e sotterranee destinate al consumo umano, da distinguersi in zone di tutela assoluta, zone di rispetto e zone di protezione, dovranno avere una estensione così come disposto dall'art. 94 del D.Lgs. n°152/06 e successive integrazioni e modificazioni e così come classificate dalla DGR Lazio n°5817/99;

Interventi edilizi diretti

Nelle zone urbanistiche dove sia ammesso l'intervento edilizio diretto siano rispettati, per gli edifici, i requisiti igienici sanitari di cui al D.M. Sanità del 5.07.1975 e successive modificazioni ed integrazioni;

Indice di Piantumazione

L'indice di piantumazione dovrà essere così applicato:

Zona di completamento B - B1 - B2 - B3: indice di piantumazione di 1p/100 mq di area non edificata;

Zona di Espansione C - Ct: indice di piantumazione di 1p/150 mq di area non edificata;

Zona D - D1 - D2 Produttive e servizi: indice di piantumazione di 1p/200 mq di area non edificata;

Zona F - F2 - Aree e Servizi di uso pubblico. Indice di piantumazione di 1p/150 mq di area libera;

- Zona F - Attrezzature e impianti di interesse generale

Nella redazione di progetti attuativi di interventi nelle zone F, si dovrà tener conto che il sistema verde anche a prescindere dal rispetto degli standard specifici di Legge, sia funzionale e finalizzato ad assicurare non solo azioni più ampiamente riconosciute e valorizzate (sociali, ricreative, paesaggistiche, idrogeologiche, ecc), ma anche quelle, non sempre considerate, di valenza tipicamente igienico-sanitaria, quali: il contenimento dell'inquinamento acustico ed atmosferico; l'influenza sugli aspetti microclimatici; la regolazione dell'equilibrio ossigeno-anidride carbonica.

- I progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione (rete idrica, rete fognaria, rete fornitura energia elettrica, ecc.) dovranno essere sottoposti all'approvazione dello scrivente Servizio ai sensi dell'art. 228 del R.D. n. 1265 del 1934 e predisposti secondo le specifiche tecniche impartite dagli Enti Gestori dei Servizi;
- Si dovrà procedere una volta concluso l'iter di approvazione dello strumento urbanistico, all'aggiornamento del vigente Regolamento Edilizio. Lo stesso dovrà essere sottoposto all'acquisizione del parere di cui all'art. 230 R.D. 1265 del 1934 da parte di questo Servizio;
- Viabilità e Traffico

È noto che la viabilità ed il traffico costituiscono attualmente una delle maggiori cause di inquinamento atmosferico ed acustico, di decessi e di patologie, di incidenti stradali e di degrado del territorio.

La causa rilevante di criticità legata all'inquinamento atmosferico con evidente ricaduta sullo stato di salute della popolazione è rappresentato dalla presenza di PM 10 particolato fine, che trova maggior fonte di produzione e diffusione nel traffico veicolare ai quali si aggiungono monossido di carbonio (CO), ossido di Azoto (Nox) e ossidi di Zolfo (SO₂).

Particolare attenzione va pertanto posta alla predisposizione di azioni significative che possono comunque contribuire al perseguimento degli obiettivi di tutela e prevenzione della salute pubblica quali:

- interventi di modifica sulla rete esistente funzionale alla fluidificazione del traffico (rotatorie, sottopassaggi, ecc);
- previsioni di mobilità alternative (piste ciclabili, percorsi pedonali, aree pedonali, ecc);
- limitazione della circolazione di tutte o di alcune categorie di veicoli nei centri abitati, potenziamento del trasporto pubblico;
- verifica di conformità della zonizzazione acustica con le previsioni di Piano relative alla viabilità e al traffico;

VISTA la nota n. 104145 del 08.03.2011 con la quale l'Area Difesa del Suolo della Direzione Regionale Ambiente ha espresso - ai sensi dell'art. 89 DPR 380/01 e della D.G.R. 2649 del 18.05.99 - parere favorevole alla Variante Generale al PRG di Poggio Nativo con l'obbligo di attenersi alle seguenti prescrizioni di carattere geomorfologico da inserire nell'apposita Delibera Comunale d'Adozione e/o d'Approvazione e nelle Norme Tecniche Attuative:

1. Il presente parere è relativo soltanto alle aree in Variante indicate dal Comune negli elaborati di Idoneità Territoriale (Tavola 1 Sud Geo e Tavola 2 Nord Geo);
2. Si conferma quanto previsto nella Carta di Idoneità Territoriale e nella sua Legenda a corredo delle Relazioni Geologica e Vegetazionale;
3. Sono ritenute aree non idonee all'edificazione le zone perimetrate ex-novo di rosso nella Tav. 2 "Idoneità Territoriale 2 Nord Geo" del progetto di Variante presentato;
4. Ai sensi della DGR Lazio 545/10, il Comune di Poggio Nativo dovrà redigere entro il 28 dicembre 2011 il Livello 1 di Microzonazione Sismica del suo territorio;
5. Per ogni Piano attuativo alla seguente Variante e al PRG già approvato dovrà essere richiesto parere ai sensi del DPR 380/01 e della DGR 2649/99;
6. Preliminarmente alla fase esecutiva di ogni opera, si dovrà procedere obbligatoriamente all'esecuzione di sondaggi geognostici (no penetrometrie) ubicati in maniera da ottenere una visione tridimensionale della



situazione geologico-strutturale. Le 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.

7. Prima della fase esecutiva deve essere verificata, con apposite indagini in situ e prove di laboratorio, la presenza di terreni geotecnicamente o sismicamente non compatibili, ottenendo il valore delle V_{s30} come da normativa vigente al fine dell'individuazione della Categoria del Suolo di Fondazione.
8. Le fondazioni delle opere 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.
9. Ai sensi del comma 8 dell'art. 5 del D.Lgs 258/2000, nelle zone di protezione delle Sorgenti Capore devono essere adottate misure relative alla destinazione del territorio interessato con limitazioni per gli insediamenti civili, produttivi, turistici, agroforestali e zootecnici.
10. Dovrà essere accuratamente organizzata la regimazione delle acque mediante le linee di raccolta, smaltimento e deflusso al fine di evitare fenomeni di erosione. Il sistema di smaltimento delle acque sia opportunamente dimensionato secondo le superfici impermeabili da realizzare e le condizioni pluviometriche del luogo, nonché sia sottoposto a manutenzione periodica; siano limitate al massimo le superfici impermeabilizzate;
11. Siano osservate le raccomandazioni dei Dott. Agr. Giorgio Pettini e Gianluca Pezzotti di:
 - a) Riutilizzare per il verde di arredo gli olivi che sarà necessario espiantare, soprattutto le piante vetuste;
 - b) Per le piantumazioni ex novo di olivo dovranno essere preferite le varietà contemplate nella D.O.P. Sabina, rappresentate dalle coltiva Frantolo, Leccino, Carboncella, Raja, Rosciola e Pendolino;
12. Siano create lungo ambedue i lati dei fossi Riana e Nocera e suoi affluenti, che attraversano le aree in variante, fasce di vegetazione arboreo-arbustiva, ampie almeno dieci metri, a partire dal ciglio di sponda, con la doppia funzione di migliorare le condizioni di funzionalità idraulica e di esercitare un'azione di filtro dagli inquinanti. Per la costituzione delle fasce si privilegi l'evoluzione naturale della vegetazione esistente. In alternativa vengano messe a dimora specie autoctone selezionate, in base alle caratteristiche fisiche del sito e ai fattori di stress presenti, tra quelle riportate nell'elenco fornito di seguito;
13. Vengano salvaguardati:
 - a) I nuclei boscati e i cespuglieti riportati nella carta di uso del suolo come Boschi di latifoglie, Boschi misti, Cespuglieti Arbusteti;
 - b) Tutte le siepi e i filari esistenti che delimitano le proprietà e/o costeggiano le strade;
 - c) Per quanto possibile, tutti gli alberi isolati (quelli autoctoni e gli alberi da frutto) e gli arbusti assicurando, attraverso l'utilizzo di tecniche appropriate, che non vengano danneggiati gli apparati radicali e che vengano opportunamente valutati lo stato fitosanitario e le condizioni di stabilità delle piante. Se ci fosse interferenza con le future previsioni di progetto, vengano espiantati e riutilizzati, con tecniche appropriate, per la creazione del verde;
14. Al fine di limitare il più possibile la perdita di suolo e la diminuzione della superficie infiltrante siano limitate al massimo le superfici impermeabilizzate;
15. Sia valutata l'eventualità di effettuare l'eradicazione/controllo delle specie alloctone invasive presenti nell'area (*Robinia pseudoacacia*, *Ailanthus altissima*, *Rhus coriaria*) rivolgendosi a specialisti del settore e facendo riferimento a metodologie consolidate in campo scientifico;
16. Sia privilegiata, per la vegetazione erbacea che sarà prevista nel progetto del verde pubblico e privato anche per quella tra i fori e gli interstizi degli elementi dei parcheggi e dei percorsi pedonali, la ricostituzione spontanea di quella preesistente. In alternativa si proceda alla semina di piante erbacee utilizzando il fiorume raccolto nelle zone contigue al sito dell'intervento;
17. Siano eliminati, nell'impianto ex novo di specie vegetali per la realizzazione del verde di arredo i rischi di inquinamento genetico di quelle autoctone presenti nelle aree limitrofe, attraverso le seguenti soluzioni alternative:
 - a) reperimento in vivai di specie appartenenti a popolazioni di piante locali selezionate, in base alle caratteristiche fisiche del sito e ai fattori di stress presenti, tra quelle riportate di seguito: *Populus nigra*, *Populus alba*, *Salix alba*, *Salix purpurea*, *Alnus glutinosa*, *Ostrya carpinifolia*, *Carpinus orientalis*, *Corylus avellana*, *Ulmus minor*, *Quercus pubescens*, *Quercus cerris*, *Quercus ilex*, *Cercis siliquastrum*, *Paliurus australis*, *Sorbus domestica*, *Malus sylvestris*, *Fraxinus ornus*, *Acer campestre*, *Acer monspessulanum*, *Prunus spinosa*, *Rosa sempervirens*, *Rosa canina*, *Crataegus monogyna*, *Spartium junceum*, *Emerus majus subsp. emeroides* (*Coronilla emerus*), *Laburnum angyroides*, *Buxus sempervirens*, *Ligustrum vulgare*, *Cornus sanguinea*, *Cornus mas*, *Lonicera caprifolium*, *Lonicera etrusca*, *Viburnum lantana*, *Laurus nobilis*, *Euonymus europaeus*;
 - b) raccolta di talee e/o materiale di propagazione (semi, selvaggioni, ecc) reperito nella zona nella fase precedente, o immediatamente precedente, a quella della posa in opera o dell'utilizzo. Sono da



preferire quegli interventi che prevedono anche la messa a dimora di talee in situ prima della realizzazione delle opere;

- c) utilizzo di specie alloctone per le quali non è riconosciuto nessuno stato di invasività e alberi da frutto locali nel caso in cui le soluzioni a) e b) non siano attuabili;
18. Nell' impianto ex novo di specie vegetali, siano privilegiate quelle resistenti alle fitopatie, a bassa esigenza idrica e che non necessitino di ripetuti interventi di manutenzione;
 19. Siano utilizzati, in via prioritaria, fertilizzanti naturali e non siano invece utilizzati diserbanti;
 20. Sia posta, durante la fase di cantiere, particolare attenzione nel prelevare e conservare il terreno vegetale, evitando di mescolarlo con quello dello scavo e, in attesa del riutilizzo, accumularlo in spessori modesti al fine di preservarlo meglio ed evitare compattamenti eccessivi;
 21. Sia previsto un progetto dedicato alla realizzazione/conservazione del verde che contenga indicazioni precise anche per i proprietari privati, recepisca quanto elencato nei punti precedenti e preveda le specie vegetali da impiantare, la loro disposizione, le modalità di messa a dimora, un cronoprogramma rigidamente legato ai periodi di utilizzo del materiale vegetale, un piano di manutenzione per la gestione del verde di nuovo impianto.
 22. Dovranno essere asportate completamente le coperture di terreno argillificato, alterato e di riporto, e comunque tutto ed è vietato lo scarico del materiale asportato nelle zone sottostrada, nelle scarpate e lo spargimento sui terreni agricoli. Il materiale di risulta dallo scavo non riutilizzato in loco, dovrà essere smaltito secondo quanto disposto dal D. Lgs 152/06 dalla DGR Lazio 816/06 e dal D. Lgs 4/2008
 23. Siano messe in atto tutte le condizioni di sicurezza atte a garantire la pubblica incolumità, l'integrità dell'ambiente e la stabilità del versante, sia in fase esecutiva che gestionale;
 24. 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 di seguito riportata:
 - D.M. Infrastrutture e Trasporti 14.01.2008 "Norme Tecniche per le Costruzioni";
 - DGR Lazio n. 387 del 22.05.2009 e DGR Lazio n. 545 del 26.11.2010

VISTO l'atto n. A2295 del 18.03.2011, con il quale il Dipartimento Istituzionale e Territorio - Direzione Regionale Agricoltura - Area Territorio Rurale e Credito, ha determinato:

1. di autorizzare il Comune di Poggio Nativo al mutamento di destinazione d'uso e contestuale sdemanializzazione, limitatamente alle sole aree previste dall'adottata variante generale al P.R.G., a zone di pubblico interesse aventi destinazione a "servizi" di pubblico interesse, di terreni di demanio collettivo identificati al Catasto dell'omonimo Comune al Foglio 2, particelle nn. 86/parte - 754 - 756 (Zona F - Servizi di interesse generale) n. 86/parte (Zona V Verde pubblico attrezzato) e nn. 257 - 281/parte - 282 - 304 ed al Foglio 3 particella n. 42 (Zona V3 - Rispetto cimiteriale), Foglio 12, particella n. 312 (Zona V2 - parcheggi), della superficie complessiva di Ha. 0.66.88 che rimangono di proprietà della popolazione di Poggio Nativo;
2. di autorizzare l'alienazione dei terreni censiti al foglio 13, particella n. 538, con previsione ad uso edificatorio di natura residenziale (Zona omogenea B, di mq. 540) ed al Foglio 7, particella n. 80, con previsione turistica (Zona residenziale Ct - espansione turistica, di mq. 4.500) la quale potrà essere attuata solo a seguito della avvenuta approvazione della presente proposta urbanistica, da parte della G.R.L. ai sensi dell'art. 8 della L.R. n. 1/1986;
3. il presente provvedimento resta subordinato al parere favorevole del competente Settore Tecnico della Direzione Regionale Urbanistica e Territorio ed eventuali modificazioni da esso apportate, dovranno essere, di conseguenza, rettifiche da parte di questa Direzione Regionale. La validità del presente atto decorre solo ad avvenuta approvazione della Variante urbanistica, da parte della Giunta Regionale, in quanto esso non costituisce immediata attuazione della pianificazione urbanistica.

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

VISTA la nota n. 144252 del 04.04.2011, con la quale la Direzione regionale Agricoltura - Area Territorio Rurale e Credito ha espresso parere favorevole alla proposta di variante al Piano Regolatore Generale del Comune di Poggio Nativo (Rieti) a condizione che:

1. venga inserito, all'interno delle N.T.A della variante in oggetto l'articolo appresso riportato; articolo interamente riportato nell'allegato A del presente provvedimento;
2. vengano stralciate dal Piano le aree di demanio civico interessate da previsioni di carattere edificatorio "B - residenziale di completamento" e "Ct - Zona residenziale di espansione turistica", 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 di Poggio Nativo ottenga il parere favorevole del Settore tecnico della Direzione Regionale Territorio ed Urbanistica, al riguardo delle compromissioni delle aree di demanio civico aventi previsioni a servizi di pubblico interesse, oggetto dell'autorizzazione al mutamento di destinazione d'uso, giusta determina dirigenziale n. A2295 del 18.03.2011, per i fondi di demanio civico amministrati direttamente dall'Ente stesso,



395 - 6 AGO, 2012 *ra*



destinati a servizi di pubblico interesse, distinti in catasto al Foglio n. 2, particelle 86/parte - 754 - 756 (Zona F - Servizi di interesse generale), al foglio n. 2, particella 86/parte (Zona V - Verde pubblico attrezzato), al foglio n. 2, particelle 257 - 281/parte - 282 - 304 ed al foglio n. 3, particella 42 (Zona V3 - Rispetto cimiteriale), al Foglio n. 12, particella 312 (Zona V2 - parcheggi). Nella eventualità che alcune di tali aree vengano stralciate dalle suddette previsioni urbanistiche, le stesse saranno contestualmente declassate a Zona agricola "E".

4. *la presente autorizzazione dovrà essere approvata, ai sensi e per gli effetti del penultimo comma della L.R. n. 1/86, dalla Giunta Regionale del Lazio in sede di approvazione della presente proposta urbanistica, tenendo conto delle risultanze finali del Settore Tecnico della Direzione Regionale Territorio e Urbanistica.*

Si ribadisce, inoltre, che i terreni appartenenti al demanio collettivo del Comune di Poggio Nativo aventi previsioni a carattere edificatorio di natura residenziale di completamento B e residenziale di espansione turistica C1, potranno essere oggetto di Permesso di Costruire, 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;

RITENUTO di condividere e fare proprio il parere del Comitato Regionale per il Territorio reso con Voto n. 194/3 del 13.10.2011, che costituisce parte integrante della presente deliberazione quale Allegato A;

all'unanimità

DELIBERA

Per le motivazioni espresse in premessa, che formano parte integrale e sostanziale della presente deliberazione, di approvare la Variante Generale al P.R.G. vigente adottata dal Comune di Poggio Nativo (RI) con deliberazione consiliare n. 19 del 27.10.2008, secondo i motivi, con le modifiche e le prescrizioni contenute nel parere del Comitato Regionale per il Territorio reso con voto n. 194/3 del 13.10.2011, che costituisce parte integrante della presente deliberazione quale Allegato A, ed in conformità con le prescrizioni e le condizioni di cui ai pareri in premessa riportati.

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

La Variante è vistata dal Dirigente dell'Area Urbanistica e Copianificazione Comunale (Prov. FR - LT - RI - VT) della Direzione Regionale Territorio e Urbanistica nei seguenti elaborati:

- Tav. 1. Zonizzazione Generale sud;
- Tav. 2. Zonizzazione Generale nord;
- Relazione Tecnica del Piano Regolatore Generale - Variante;
- Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale - Variante;
- Elaborato PTPR: Poggio Nativo - Monte Santa Maria - Casali;
- Elaborato Zonizzazione Generale;
- Calcoli Analitici delle superfici in variante;

e nella tavola 2 "Carta della Idoneità Territoriale Nord Geo" di cui al parere n. 104145 del 08.03.2011 della Direzione Regionale Ambiente, Area Difesa del Suolo;

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

LA PRESIDENTE : F.to Renata POLVERINI
IL SEGRETARIO : F.to Paolo IACONIS

ROMA 19 AGO, 2012





**REGIONE
LAZIO**

**UFFICIO DI STAFF TECNICO - AMMINISTRATIVO DI SUPPORTO E CONTROLLO DI GESTIONE
COMITATO REGIONALE PER IL TERRITORIO**

ALLEG. alla DELIB. N. **395** *FR*
DEL **- 6 AGO. 2012**



**Comitato Regionale per il Territorio
Voto n. 194/3, del 13 ottobre 2011.**

ALLEGATO A

Relatore
Arch. Valter Campanella

Oggetto: Comune di Poggio Nativo (RI)
Variante Generale al PRG.
Deliberazione Consiliare n.19 del 27/10/2008 (adozione).
Legge 1150/42.

**Il presente atto si compone di
n. 18 pagine compresa la presente**

Direttore Regionale
Territorio e Urbanistica
arch. Daniela Carini

IL COMITATO

Vista la nota del Comune n.776 del 10/02/2010, pervenuta alla Direzione Regionale Territorio e Urbanistica in data 23/02/2010, prot. 46700, con la quale il Sindaco del Comune di Poggio Nativo (Ri) ha chiesto l'approvazione della Variante Generale al P.R.G;

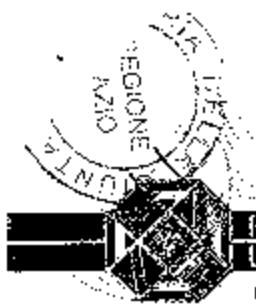
Vista la nota della Direzione Regionale Territorio e Urbanistica, Area Amministrativa di Supporto del 01/03/2010, prot. 46700, con la quale veniva richiesta documentazione integrativa;

Vista la nota del Comune n.1785 del 05/04/2011, pervenuta alla Direzione Regionale Territorio e Urbanistica in data 07/04/2011, prot. 150224, con la quale il Responsabile del Servizio Tecnico del Comune di Poggio Nativo ha trasmesso la documentazione integrativa;

Vista la nota della Direzione Regionale Territorio e Urbanistica, Ufficio di Staff – Tecnico – Amministrativo di Supporto e Controllo di Gestione, prot. n. 156780 del 19/04/2011, con la quale è stata trasmessa all'Area Urbanistica e Copianificazione Comunale (Prov. FR – LT – RI - VT) l'intera documentazione;

Vista la nota del Comune n. 4029 del 08/08/2011, pervenuta alla Direzione Regionale Territorio e Urbanistica in data 08/08/2011, prot. 354552, con la quale il Sindaco del Comune di Poggio Nativo ha trasmesso la ulteriore documentazione integrativa;

Vista la nota n.357159 del 09/08/2011 con cui l'Area Urbanistica e Copianificazione Comunale (Prov. FR - LT - RI - VT) ha trasmesso all'Ufficio di Staff – Tecnico – Amministrativo di Supporto e Controllo di Gestione della Direzione Regionale Territorio e Urbanistica, corredati dalla relazione istruttoria, gli atti tecnico-amministrativi relativi alla variante di che trattasi.



Visto il Parere di Compatibilità al P.T.P.G., espresso ai sensi dell'art.21, comma 12 della L.R. 38/99 dal Settore IV – “Assetto del Territorio e Urbanistica” della Provincia di Rieti, acquisito agli atti con prot. n.436592 del 10/10/2011.

Esaminati gli atti ed elaborati.
Sentito il relatore.

PREMESSO

Il Comune di Poggio Nativo (RI) è dotato di P.R.G. approvato con D.G.R. 5112 del 12/10/1999 pubblicato sul BUR n. 36 del 30/12/1999 suppl. 6.

Successivamente è stata approvata la Variante Generale con DGR n. 914 del 01/10/2004 pubblicata sul BUR suppl. ordinario n. 3 al BUR n. 30 del 30/10/2004.

Con Deliberazione del Consiglio n.19 del 27/10/2008 il Comune adottato la presente Variante Generale al P.R.G., avverso la quale sono state presentate 15 osservazioni.

Con successiva D.C.C. n.3 del 06/04/2009 sono state esaminate e controdedotte le Osservazioni.

Successivamente sono state presentate al Comune ulteriori osservazioni, che sono state esaminate e controdedotte con successive Deliberazioni comunali.

Con Deliberazione del Consiglio n.13 del 27/06/2011 è stata esaminata una ulteriore osservazione fuori termine pervenute al Comune.

Con Deliberazione del Consiglio n.17 del 26/07/2011 sono state esaminate le ulteriori nove osservazioni presentate fuori termine pervenute al Comune

Il progetto di Variante Generale al P.R.G., trasmesso dall'A. C., si compone dei seguenti atti amministrativi ed elaborati tecnici:

Atti Amministrativi

- Domanda di approvazione prot.776 del 10/02/2010 pervenuta in data 23/02/2010 prot. 46700;
- D.C.C. n.19 del 27/10/2008 di adozione della Variante al PRG;
- Avviso di deposito;
- Certificato che l'avviso di deposito è stato pubblicato;
- Certificato di deposito degli atti progettuali;
- Registro protocollo osservazioni (quindici osservazioni alla D.C.C. n.19 del 27/10/2008);
- D.C.C. n.3 del 06/04/2009 di Controdeduzioni alle osservazioni;
- D.C.C. n.13 del 27/06/2011 di Controdeduzioni alle ulteriori osservazioni;
- D.C.C. n.17 del 26/07/2011 di Controdeduzioni alle ulteriori osservazioni;

Elaborati grafici allegati alla D.C.C. n. 19 del 27/10/2008;

- Tav. 01. Zonizzazione sud;



- Tav. 02. Zonizzazione nord;
- Relazione Tecnica;
- Norme Tecniche di Attuazione;
- Elaborato con PTPR formato A 3;
- Elaborato con le zonizzazioni Vigenti e di Variante formato A 3;
- Calcoli Analitici delle superfici;

- Parere ai sensi dell'art.89 del D.P.R. 380/01 (ex art. 13 della L. 64/1974) e della DGR n.2649 del 18/05/1999 rilasciato dalla Regione Lazio, Difesa del suolo Prot. n.104145 del 08/03/2011.

- Parere ai sensi dell'art.7 della L.R. 59/1995 (usi civici) rilasciato dalla Regione Lazio Direzione Regionale Agricoltura - Area Territorio Rurale. Credito protocollo n.144252/DA/10/12 del 04/04/2011 riferimento al foglio n.6244 del 30/11/2010.

- Parere Igienico Sanitario AUSL di Rieti Dipartimento di Prevenzione prot.11188 del 05/05/2010.

Si rileva quanto segue:

DATI GENERALI DEL COMUNE

Il Comune di Poggio Nativo (RI) ha una estensione territoriale pari a 16,39 Km². ed ai fini sanitari dipende dalla A.S.L. di Rieti.

Il territorio comunale è compreso tra un'altitudine che varia da quota 194 a quota 494; il capoluogo è posto ad una quota di 415 metri s.l.m., e l'edificazione è concentrata intorno ai 400 metri.

Il territorio comunale confina con i Comuni di: Nerola(RM), Toffia (RI), Castelnuovo di Farfa (RI), Mompeo (RI), Casaprota (RI), Frasso Sabino (RI), Poggio Moiano (RI) e Scandriglia (RI).

Precedentemente alla adozione della presente Variante Generale il Comune era dotato di una Variante Generale al P.R.G. approvata con D.G.R. n.914 del 01/10/2004 pubblicata sul BURL suppl. ordinario n.3 al BURL n.30 del 30/10/2004.

Dalla relazione della Variante Generale al P.R.G. e dai dati del Censimento ISTAT del 1991 e 2001 si desumono i seguenti parametri:

Popolazione Residente al 1971	1.541 ab.
Popolazione Residente al 1981	1.565 ab.
Popolazione Residente al 1991	1.801 ab.
Popolazione Residente al 2001	2.049 ab.
Popolazione Residente al 2011 (30/06/2011)	2.548 ab.



Distribuzione della Popolazione Residente al 2001 nelle località. (Istat)

Casali	464;
Monte Santa Maria .	259;
Poggio Nativo	647;
Collano	29;
Macaioia	43;
San Benedetto	49;
Case Sparse	588;
Totale	2.049.

Inoltre da ulteriori dati acquisiti presso il Comune si evince che la distribuzione della popolazione al 31/12/2010 risultava così distribuita:

Casali	1.033;
Monte Santa Maria	358;
Poggio Nativo	1.158;
Totale	2.549;

Il numero delle famiglie al (1991) risultava pari a 639 unità.
Il numero delle famiglie al (2001) risultava pari a 803 unità.

Incrementi e variazione della Popolazione

1981/1991.....	= + 15,07 %
1991/2001.....	= + 13,77 %
2001/2011.....	= + 24,35 %
1971/2011	= + 65,34 %

Il numero di componenti per famiglia è pari a 2,55 a fronte di un 2,48 della media provinciale.

Patrimonio edilizio (al 2001)

Abitazioni occupate	803
Stanze occupate	3.422

Indice di affollamento 0,59 (2.049 abitanti/3.422 stanze occupate), rispetto ad una media provinciale di 0,57 (147.410 abitanti /257.062 stanze).

Attualmente la dotazione di stanze per abitante nel Comune di Poggio Nativo è di 1,67 vani a persona (3.422 stanze occupate/residenti al 2001).



Il Comune di Poggio Nativo è classificato sismico sottozona sismica 2 B e quindi soggetto all'acquisizione del parere di all'art. 89 del DPR 380/2001e della D.G.R. 2649/1999.

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

VINCOLI

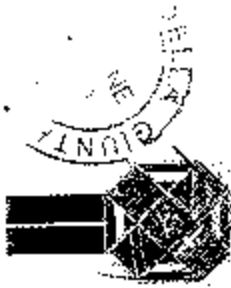
Il territorio comunale di Poggio Nativo è sottoposto a vincolo paesaggistico solo in parte; è ricompreso nel PTP n.6 "Bassa Sabina" (il cui testo coordinato delle N.T.A. è stato approvato con D.G.R. n.4476 del 30/07/1999.). Il comune risulta interessato dalla presenza di vincoli di cui al Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio D.Lgs 22/01/2004, n.42, ai sensi dell'art.142 (già art.1 della Legge 431/85 punti: c, g, h,), per la presenza di beni diffusi e dall'art.136, per effetto di:

- Corsi d'acqua iscritti negli elenchi di cui al R.D. 11.12.1933 n. 1775: (art.7, L.R. n.24/98 e art.142, Comma 1, lett. c, D.Lgs 42/2004):
 - c057_0148 Fiume Farfa e Fosso Rumiano;
 - c057_0150 Fosso di Valle Ovara;
 - c057_0779 Fosso Riana;
- art.134 comma 1, lettera c, D.Lgs 42/2004 (individuazione dei beni tipizzati):
 - CS 310, 311 (insediamenti urbani storici e territori contermini in una fascia di 150 metri;
 - Tp (beni puntuali diffusi, testimonianza dei caratteri identitari archeologici e storici e relativa fascia di rispetto di 100 metri;
 - tl 328 (beni lineari, testimonianza dei caratteri identitari archeologici e storici e relativa fascia di rispetto di 100 m.l.);

È inoltre presente un Sito di interesse Comunitario e Zona di Protezione Speciale IT 6020018 Fiume Farfa.

In merito ai limiti del vincolo paesistico ed alla graficizzazione delle fasce di protezione dei corsi d'acqua pubblica, si fa riferimento alla D.G.R. n.211 del 22/02/2002, pubblicata il 29/06/2002 e relativi allegati cartografici, così come integrata dalla D.G.R. n.452 dell'01/04/2005, nonché a quanto contenuto nel nuovo P.T.P.R. adottato con la D.G.R. n.556 del 25/07/2007, e la definitiva D.G.R. n.1025 del 21/12/2007; nonché di quanto contenuto nella D.G.R. n.620 del 29/12/2010 pubblicata sul BURL n.5 del 07/02/2011.

Nell'ambito del territorio comunale di Poggio Nativo insistono esclusivamente beni diffusi pertanto non sono cogenti le normative specifiche di classificazione di tutela del PTP n.6.



Nella tavola A e nelle NTA del P.T.P.R. adottato con D.G.R. n.556 del 25/07/2007, modificato con D.G.R. n.1025 del 21/12/2007, pubblicato il 14/02/2008 sul BURL n.6 suppl. n.14, il territorio risulta classificato e normato ai fini della tutela come di seguito riportato:

- Art. 21 Paesaggio Naturale;
- Art. 22 Paesaggio Naturale Agrario;
- Art. 23 Paesaggio Naturale di Continuità;
- Art. 24 Paesaggio Agrario di Rilevante Valore;
- Art. 25 Paesaggio Agrario di Valore;
- Art. 27 Paesaggio degli Insediamenti Urbani;
- Art. 29 Paesaggio dei Centri e Nuclei Storici con relativa fascia di Rispetto;
- Art. 35 Protezione dei Corsi delle acque pubbliche;

I paesaggi del PTPR sono stati riportati in quanto ricadenti nell'ambito del territorio comunale di Poggio Nativo, ma non sono cogenti in quanto non ci sono aree sottoposte a specifici vincoli (derivanti da D.G.R. e o D.M.) ad esclusione di quelli dei beni diffusi per i quali vale la specifica normativa.

Le previsioni della presente Variante Generale al P.R.G. sono poste a margine dell'edificato esistente **generalmente in aree non sottoposte a vincoli** (ad esclusione dei beni tipizzati del centro storico e un'acqua pubblica) tranne alcuni casi puntuali limitati che saranno di seguito richiamati.

Pertanto le zonizzazioni della presente Variante Generale si ritengono compatibili con le esigenze di tutela del PTP e del PTPR.

Per quanto concerne i pareri acquisiti si precisa che:

- Il parere geologico (ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. 380/01) è favorevole con prescrizioni che non sono tali da incidere in maniera significativa sulla presente Variante al PRG;
- Il parere sanitario risulta favorevole con prescrizioni;
- Il parere Usi Civici è favorevole in quanto si è provveduto ad autorizzare il mutamento di destinazione dei terreni interessati, nonché l'alicnazione di quelli aventi previsione a carattere edificatorio, inoltre è stata prevista l'integrazione delle NTA con un articolo specifico.

In relazione alla VAS si rappresenta che il Comune di Poggio Nativo ha adottato la presente Variante Generale al PRG in data 27/10/2008 e che ai sensi della DGR n. 169 del 05/03/2010 art.1.3, comma 7, punto p, non è da ritenersi assoggettabile a VAS in quanto l'iter della Variante era in uno stato di avanzamento tale da non consentire in alcun modo l'adeguato svolgimento delle procedure di VAS, considerato che i Piani/Programmi devono essere valutati all'atto dell'elaborazione e dell'adozione, e del dettato della legislazione Nazionale che la recepisce.



"3. La fase di valutazione è effettuata durante la fase preparatoria del piano o del programma ed anteriormente alla sua approvazione o all'avvio della relativa procedura legislativa. Essa e' preordinata a garantire che gli impatti significativi sull'ambiente derivanti dall'attuazione di detti piani e programmi siano presi in considerazione durante la loro elaborazione e prima della loro approvazione". (art.11, comma 3, del D.Lgs. 152/06).

In merito alla Zona SIC e ZPS si rappresenta che tale Zona è destinata a Zona agricola e non sono previsti interventi nella stessa.

CONSIDERATO

Il nucleo antico di Poggio Nativo è posto a ridosso della via Salaria tra il 49 km. e il 53 km e si è sviluppato su un'altura posta a margine del Fosso Riana.

Il Comune di Poggio Nativo è stato disciplinato da un PRG del 1999 e da una successiva Variante Generale al P.R.G. dell'ottobre 2004.

Il territorio comunale si sviluppa in tre frazioni principali Capoluogo, Monte Santa Maria e Casali.

La presenza della Via Salaria a ridosso della frazione di Casali e la vicinanza della stazione ferroviaria di Fara in Sabina - Passo Corese a circa 15 km ha generato un aumento del pendolarismo con la città di Roma con un aumento demografico e la conseguente la necessità di reperire nuove aree da destinare all'edificazione. Infatti è nella frazione di Casali che si concentra la maggiore richiesta abitativa e dove la presente Variante individua il maggior numero di nuove aree da destinare alla residenza.

Tale frazione ormai ha superato il capoluogo come numero di residenti.

Le previsioni della presente Variante Generale al P.R.G. si pongono in adiacenza alle zonizzazioni vigenti e si condivide la scelta ubicativa di non individuare aree avulse dal contesto urbanizzato. Allo stesso tempo si rileva che diverse zonizzazioni proposte non possono ritenersi accettabili, in quanto esuberanti nelle quantità con conseguente sovra dimensionamento degli abitanti insediabili; inoltre alcune zone B non sono rispondenti a quanto disposto dal D.M. n.1444/68 in quanto in larga parte inedificate.

Nella frazione di Casali si rileva inoltre una eccessiva superficie di zone Ct - *espansione turistica*, di zone V1 - *Verde privato attrezzato*, nonché l'individuazione di una nuova zona F3 - *Attrezzature e attività di interesse collettivo*. Inoltre alcune Zone B3 poste a margine della strada saranno ricondotte a zone *Borghi Recupero e risanamento*, in quanto interessate da una edificazione sparsa.

Alla luce di quanto sopra esposto le modifiche d'ufficio sono mirate alla riclassificazione di alcune aree che saranno ricondotte o alla originaria destinazione agricola oppure saranno riclassificate come *Zona Borghi Recupero e risanamento*.

Tali modifiche sono riportate negli elaborati allegati al presente parere.

A livello zonizzativo la presente Variante Generale al P.R.G. infatti individua delle nuove Zone e sottozone non previste nel Piano Vigente quali le: zone B2, B3, Zone borghi,

D3 - Impianti di trasformazione, F2 - attrezzature per attività alberghiera commerciale e terziaria, e F3 - Attrezzature ed attività di interesse collettivo.

Nella presente Variante al P.R.G. sono state individuate due nuove Zone "Borghi" a) "Recupero e risanamento" e b) "Risanamento igienico Sanitario" che non avevano le caratteristiche di Zone B ma che risultano edificate da vecchia data, per dette zone è stata prevista una possibilità limitata di incremento volumetrico

Si rileva altresì che diverse zone B non presentano le caratteristiche di cui al D.M. n.1444/68 e saranno di seguito descritte. Dovranno essere sottoposte a Piano attuativo le Zone B2 e B3 di nuova individuazione (se non edificate) qualora la loro superficie sia superiore ai 10.000 mq. ancorché non espressamente richiamate nelle successive proposte di modifiche d'ufficio.

La presente Variante Generale al P.R.G. è stata redatta, nel complesso, nel rispetto della legge 17/08/1942, n.1150 e successive modificazioni e integrazioni e nel rispetto della L.R. n.24/98; riconferma sostanzialmente le scelte programmatiche effettuate nel P.R.G. approvato nel 1999 e della successiva Variante generale del 2004.

Alcune aree risultano non idonee geologicamente, talune sono di limitata estensione, mentre altre sono derivanti dallo strumento urbanistico vigente e destinate a zona di espansione. Si ritiene pertanto di poter mantenere la destinazione urbanistica delle aree non idonee (e quindi la relativa volumetria afferente), in considerazione del fatto che i nuovi volumi potranno essere collocati fuori delle zone non idonee e in ogni caso per le aree più grandi dovrà essere acquisito un parere geologico specifico sul piano attuativo.

Dalla relazione e dagli elaborati grafici si evince che la presente Variante Generale al P.R.G. prevede un incremento di circa 1700 abitanti, a cui corrisponde un incremento pari al 64,75 % (1.700 nuovi abitanti/2.548 residenti al giugno 2011). Le volumetrie di progetto sono state calcolate a 100 mc/ab.

Tale valore risulta esuberante in relazione al parametro del 30% di cui alle L.R. n.72/75.

Sono state previste pertanto modifiche d'ufficio in tal senso, che riducono le volumetrie insediabili di circa 500 unità, con una previsione di nuovi abitanti insediabili pari a circa 1.150.

Rapportando i 1.150 nuovi abitanti insediabili ai 2.548 residenti (1.150/2548) si arriva ad un incremento percentuale pari al 45 %.

Tale parametro di dimensionamento dei nuovi abitanti si ritiene ammissibile anche se eccedente il 30 % per le seguenti motivazioni:

- L'attuale dotazione procapite a Poggio Nativo è pari a 1,67 vani ad abitante, considerando solo i vani occupati e i residenti, senza tener conto né delle abitazioni disponibili come seconde case, né delle eventuali abitazioni non idonee.
- L'andamento demografico del Comune ha un valore positivo continuo e nell'ultimo decennio è pari a + 24 % che non si riscontra nella provincia di Rieti. Fenomeno migratorio è dovuto alla vicinanza con Roma e ai favorevoli collegamenti: Autostrada A 1 (Fiano Romano), Ferrovia a Fara in Sabina Passo Corese, linee Cotral.



REGIONE
LAZIO

UFFICIO DI STAFF TECNICO - AMMINISTRATIVO DI SUPPORTO E CONTROLLO DI GESTIONE
COMITATO REGIONALE PER IL TERRITORIO

- Il frazionamento delle proprietà non permette lo sfruttamento di tutte le volumetrie in quanto alcune sono residue e non tutte sono su lotti liberi.

Alla luce delle considerazioni sopra espresse si ritiene sia condivisibile l'incremento del 45 % risultante dalle proposte di modifiche d'ufficio di seguito apportate

La dotazione di standard in massima parte già previsti nel vigente P.R.G. risulta rispondere, per ubicazione e quantità, sia al D.M. n.1444/68 che alle esigenze della popolazione residente e di quella insediabile.

Abitanti previsti 3.698 totali (2.548 residenti giugno 2011 + 1.150 insediabili)

F	SERVIZI DI INTERESSE GENERALE	26.599 M.Q.
V	VERDE PUBBLICO ATTREZZATO	70.767 M.Q.
V2	PARCHEGGI	18.384 M.Q.
TOTALE		115.750 M.Q.

Tale dotazione, considerata la superficie totale delle aree destinate a servizi pubblici, pari a 115.750 mq. e in rapporto ai 3.698 abitanti insediabili della Variante, ammonta a 31,30 mq (115.750/3.698) pro capite, a cui andranno aggiunti quelli dei piani attuativi.

La rappresentazione grafica della Variante è stata sviluppata in maniera sufficientemente chiara e le scelte zonizzative risultano chiaramente comprensibili, anche se non sempre risultano condivisibili per il consumo eccessivo di territorio e per il fatto che le Zone B non hanno le caratteristiche di cui al D.M. n.1444/68. Le successive modifiche d'ufficio saranno volte a contenere tali esuberi.

La Variante Generale al P.R.G. prevede l'adeguamento e la realizzazione di alcune viabilità secondarie a carattere locale che risulteranno modificate secondo quanto indicato nelle tavole allegate al presente parere, conseguenti alle modifiche delle zone B di Casali.

Il territorio comunale è vincolato solo in parte e le nuove zonizzazioni in genere sono poste generalmente in aree non vincolate.

Il testo delle norme tecniche di attuazione composto da 46 articoli, pur essendo predisposto in forma chiara e corretta, deve essere integrato o modificato, al fine di consentire una maggiore salvaguardia del territorio.

MODIFICHE D'UFFICIO

Tenuto conto delle considerazioni sopra espresse, si ritiene che le zonizzazioni proposte siano condivisibili concordemente alle proposte di modifiche d'ufficio di seguito descritte.

Si potrà giungere all'approvazione della presente Variante Generale al P.R.G. attraverso proposte di specifiche *modifiche da introdurre d'ufficio* ai sensi dell'art. 3 della legge 06/08/1967, 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.R. n.24 del 1998, con la L.R. n.38/1999, con la L.R. n.72/75.



REGIONE
LAZIO

UFFICIO DI STAFF TECNICO - AMMINISTRATIVO DI SUPPORTO E CONTROLLO DI GESTIONE
COMITATO REGIONALE PER IL TERRITORIO

Le modifiche zonizzative introdotte d'ufficio così come risultano negli elaborati grafici allegati al presente parere, sono state effettuate tenendo conto di quello che è il tessuto attuale dei Casali di Poggio Nativo che si sviluppa a margine di due viabilità principali.

Di conseguenza, pur mantenendo lo spirito del disegno di Piano così come adottato, sono stati effettuati delle riduzioni di superficie sulle aree libere che degradano verso il fosso nella parte nord, mentre è stato ridotto il consumo di territorio nella parte a sud verso la Salaria, dove erano state previste diverse zone Turistiche e una zona a Servizi di eccessiva estensione.

Tra l'altro la nuova zona Servizi F3 "Attrezzature ed attività di interesse collettivo" non è stata adeguatamente motivata.

MODIFICHE ALLA ZONIZZAZIONE

In linea generale tutte le aree modificate d'ufficio e per le quali non si intende accettare le nuove destinazioni dovranno mantenere l'attuale destinazione di zona E - *agricola*, con l'esclusione di quelle espressamente richiamate nel presente parere e negli elaborati grafici ad esso allegati per le quali viene prevista una diversa classificazione.

Le zone stralciate (B, B2, B3, V1) sono contornate da un bordatura continua di colore nero.

Dovranno comunque essere sottoposte a Piano attuativo le Zone B2 e B3 di nuova individuazione (qualora non edificate) nel caso in cui la loro superficie sia superiore ai 10.000 mq. ancorché non espressamente richiamate negli elaborati allegati grafici o nelle presenti modifiche d'ufficio.

Dovranno essere sottoposte a piano attuativo le zone B che negli elaborati grafici allegati (quattro) risultano contornate da un tratteggio nero in quanto non edificate e aventi superfici superiori a 10.000 mq.,

Di seguito si rappresentano le zone che dovranno essere riclassificate

Località Casali

- **Modifiche alle zone B**

La nuova zona B che è stata stralciata negli allegati dovrà mantenere l'attuale destinazione V di zona V5 verde privato attrezzato.

- **Modifiche alle Zone B 2 e B 3**

Le nuove zone B2 e B3 dovranno essere ridotte nella loro estensione e ricondotte a Zona E Agricola secondo quanto indicato nelle tavole allegate al presente parere.

Per le Zone B di Casali sono stati espressamente previsti dei comprensori di attuazione



indicati negli elaborati allegati al presente parere che devono essere sottoposti a piano attuativo e nell'ambito dei quali dovrà essere individuata la viabilità di collegamento con i comprensori limitrofi oltre agli standards di legge.

- Modifiche alle Zone D

In relazione alla Zona D artigianale e di trasformazione agricola posta a margine della via Salaria di 2.821 mq. e 12.468 mq. ove insiste un'attività di macelleria si prescrive che le nuove volumetrie dovranno essere posizionate al di fuori della fascia di rispetto della Via Salaria.

- La zona F1 posta nella fascia di rispetto del Fosso Riana ove già insistono dei fabbricati, potrà mantenere, **tra i 50 e i 150 metri**, la destinazione proposta con l'esclusione della parte ricadente **tra i 0 e 50 metri** della fascia di rispetto del Corso d'acqua pubblica; le nuove volumetrie dovranno essere poste al di fuori dei 150 m.l.

- Modifiche alle Zone F3

La destinazione di zona F3 "Attrezzature ed attività di interesse collettivo" in località Casali di mq. 180.629, non appare sufficientemente giustificata in quanto prevede destinazioni troppo generiche e un impegno di territorio eccessivo. Pertanto detta area dovrà mantenere l'attuale destinazione di **Zona E agricola** per l'intera superficie.

- Modifiche alle Zone Ct

Come già in precedenza detto le nuove zone turistiche Ct sono di dimensioni eccessive circa venti ettari, pertanto dovranno essere ridotte come appresso descritto:

Dei quattro nuovi comprensori di zone Ct si ritiene di poter approvare solo quello di mq. 51.847, posto a nord in adiacenza alla zona B in quanto contiguo all'edificio e alla viabilità esistente. Gli altri comprensori Ct di 60.923 mq., di 62.808, di mq e 35.148 mq. dovranno mantenere l'attuale destinazione di zona E agricola.

- Modifiche alle Zone V1

Le zone V 1 di interconnessione con le ablate zone Ct e F 3 dovranno essere riclassificate come zone agricole secondo quanto indicato nelle tavole allegate al presente parere.

MODIFICHE ALLE N.T.A.

art. 26- Insediamenti nelle zone agricole E ed E1

L'articolo dovrà 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. In caso di contrasto di norme vale la più restrittiva.

art. 42 – Zona Borghi: Recupero e risanamento.

L'ampliamento previsto nella misura del 30 % dovrà essere ridotto al 20%.

art. 43 – Zona Borghi: Risanamento igienico sanitario

L'ampliamento previsto nella misura del 15 % dovrà essere ridotto al 10%.

art. 46 – Zona F3

L'articolato dovrà essere soppresso in quanto la destinazione di Zona F3 è stata stralciata nelle zonizzazioni.

Alla fine delle NTA dovrà essere aggiunto-dopo l'art. 46 il seguente articolo.

Art. 47 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 acquisito 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 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 n.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. n.1/86.

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 L.R. n.1 del 03.01.1986 e successive modifiche.

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.

Tutte le prescrizioni contenute nei pareri acquisiti, dovranno essere rispettate, anche se non hanno determinato modifiche zonizzative e non sono state espressamente richiamate.

OSSERVAZIONI

Ai sensi dell'art.9 della Legge n.1150/1942, avverso la Variante al P.R.G. sono state presentate osservazioni sia nei termini che fuori termine, e le stesse sono state esaminate dal Consiglio Comunale con le D.C.C. n. 3 del 06/04/2009 e successive D.C.C. n.13 del 27/06/2011 e D.C.C. n.17 del 26/07/2011.



REGIONE
LAZIO

UFFICIO DI STAFF TECNICO - AMMINISTRATIVO DI SUPPORTO E CONTROLLO DI GESTIONE
COMITATO REGIONALE PER IL TERRITORIO

In merito alle osservazioni si ritiene che per le stesse si possano condividere le determinazioni assunte dall'Amministrazione comunale di cui alle tre sopraccitate D.C.C. di controdeduzioni ad esclusione dell'osservazione n.8 (fuori termine) formulata dalla Associazione Santacittaroma di cui alla D.C.C. n.17 del 26/07/2011 che si intende parzialmente accoglibile e precisamente per la sola parte posta al di fuori dei 150 metri dall'argine del corso d'acqua pubblica fosso Riana in quanto incompatibile con i dettami della L.R. n.24/98.

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

PARERE

che la Variante Generale del Comune di Poggio Nativo (RI), adottata con Deliberazione del Consiglio Comunale n.19 del 27/10/2008

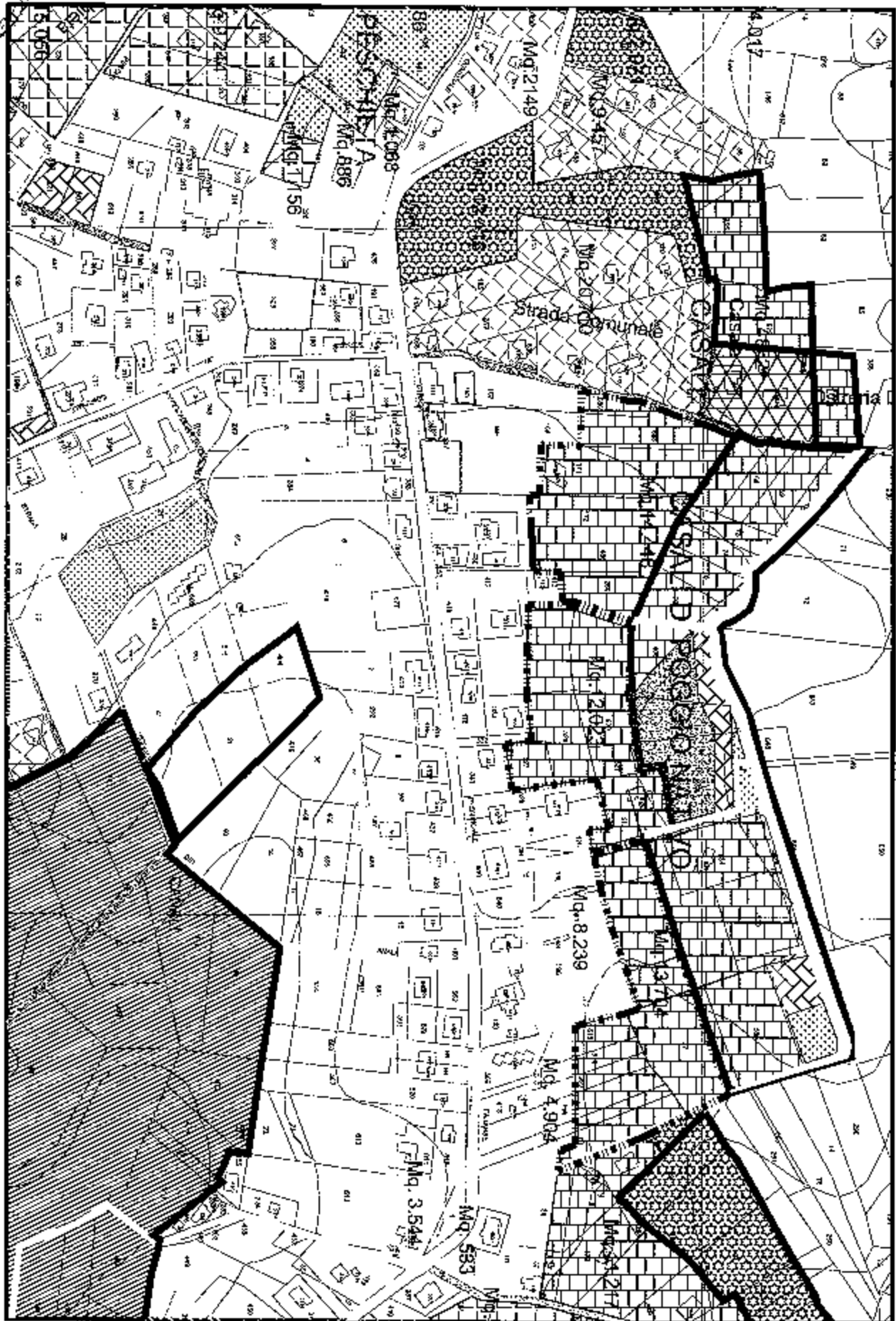
SIA MERITEVOLE DI APPROVAZIONE

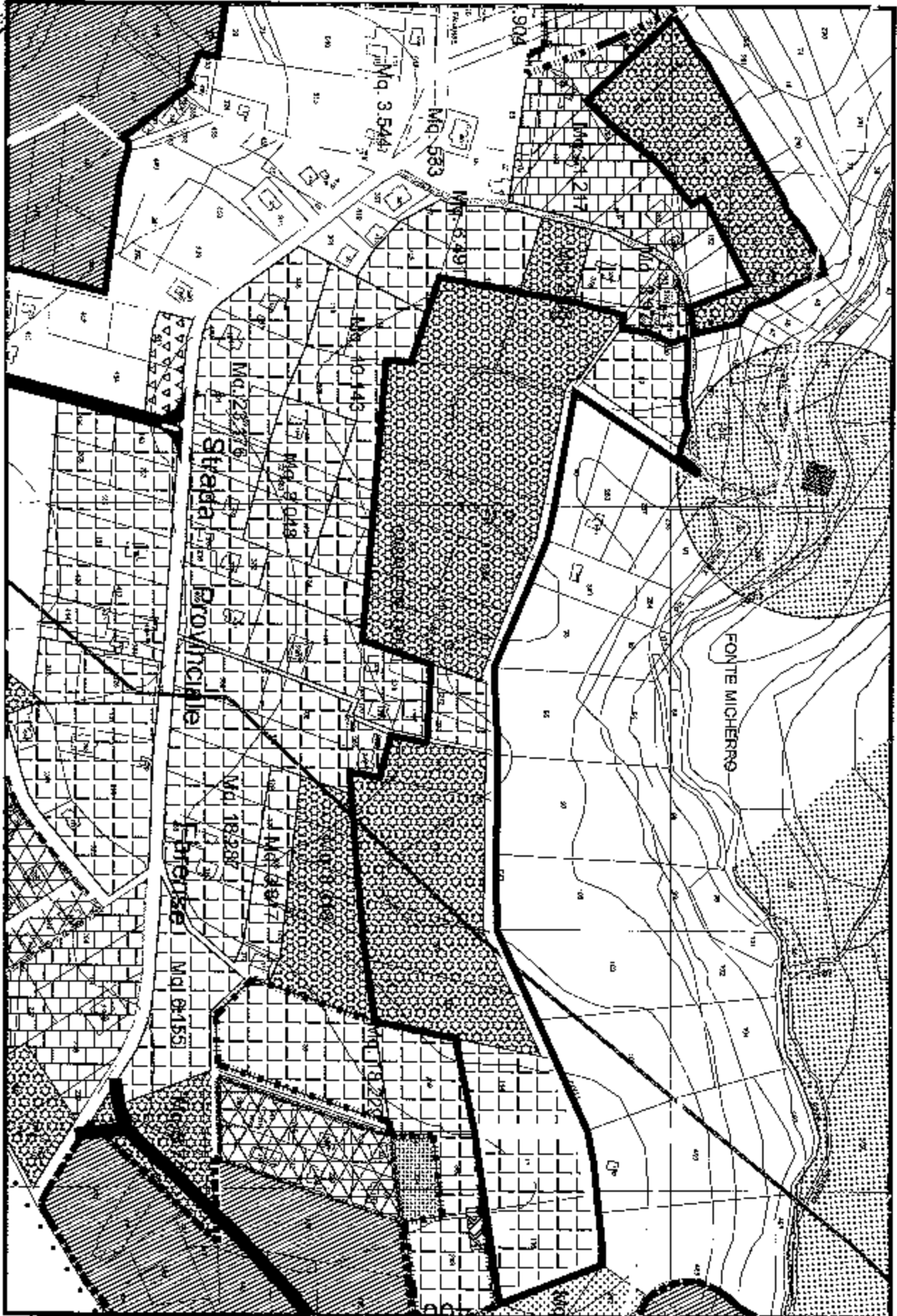
con le **modifiche e prescrizioni sopra riportate da introdursi d'ufficio** ai sensi dell'art.3 della legge 6 Agosto 1967 n.765.

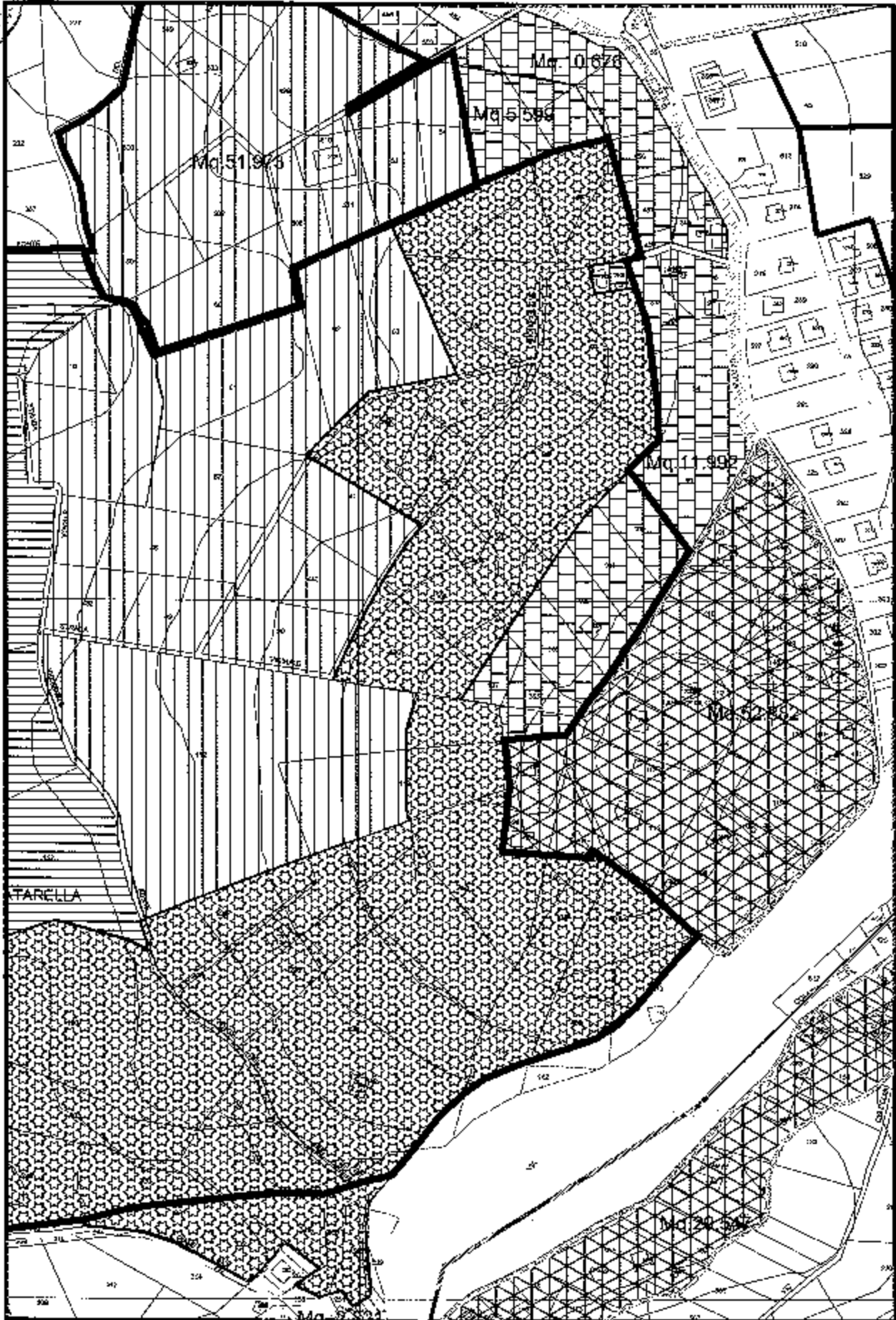
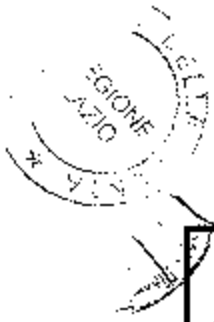
Il Segretario del C.R.p.T.
f.to (Arch. Stefano MEROLA)

Il Vicepresidente del C.R.p.T.
f.to (Arch. Demetrio CARINI)

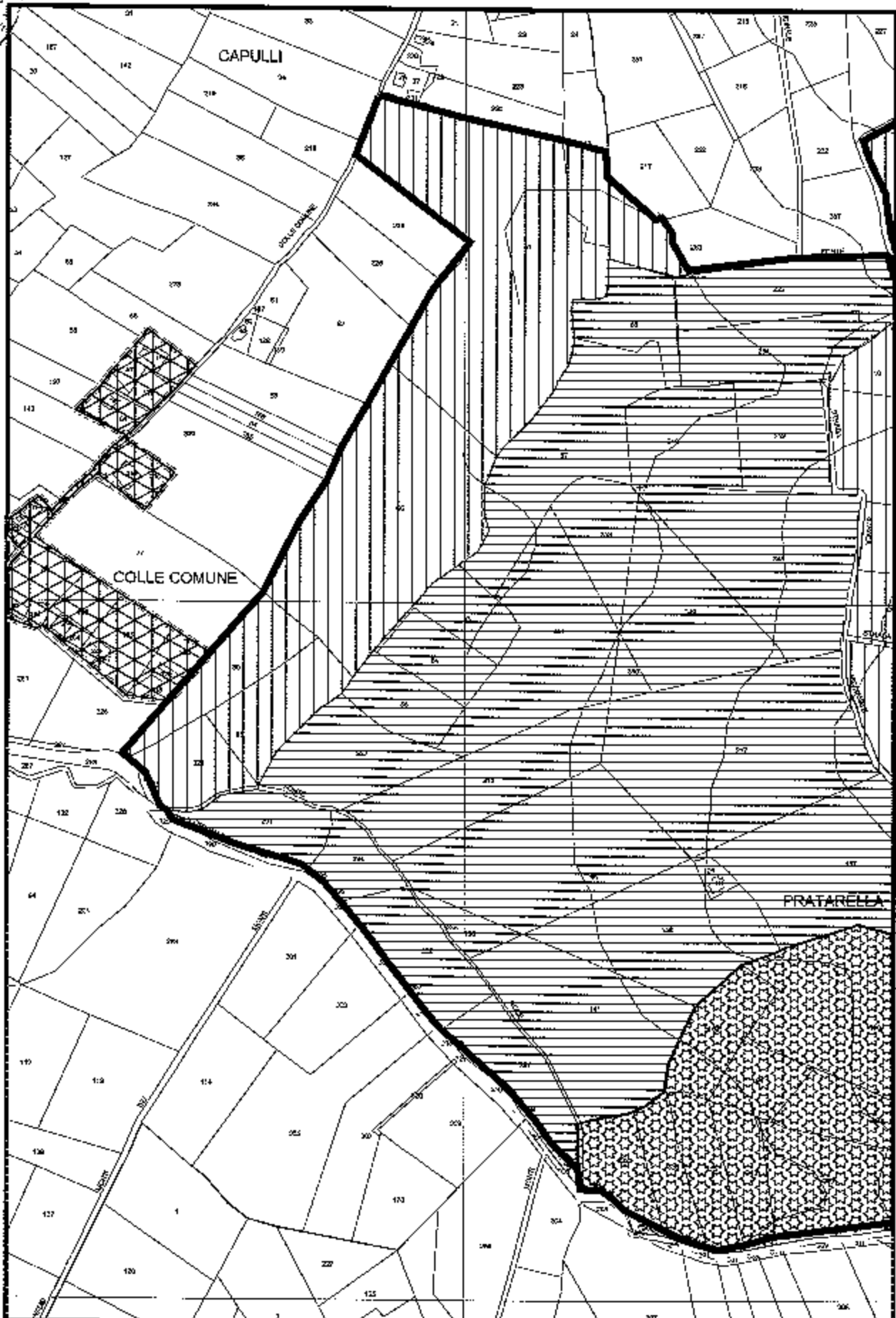
REG. GEO. LAZIO
N. 156
1971







REGIONE GIUNTA



Il presente atto si compone di
n. 13 pagine compresa la presente

Direttore Regionale
Territorio e Urbanistica
arch. Demetrio Carini

REGIONE GIUNTA
SECRETARIA DELLA GIUNTA
REGIONE
LUCO