



GIUNTA REGIONALE DEL LAZIO

ESTRATTO DAL PROCESSO VERBALE DELLA SEDUTA DEL 21/12/2006

ADDI' 21/12/2006 NELLA SALA DELLA REGIONE LAZIO, VIA CRISTOFORO COLOMBO 212 ROMA, SI E' RIUNITA LA GIUNTA REGIONALE COSI' COMPOSTA:

MARRAZZO	Pietro	Presidente	MANDARELLI	Alessandra	Assessore
		Vice			
POMPELLI	Massimo	Presidente	MICHELANGRI	Mario	"
ASTORRE	Bruno	Assessore	NIERI	Luigi	"
BATTAGLIA	Augusto	"	RANUCCI	Raffaele	"
BRACCHETTI	Regino	"	RODANO	Giulia	"
CIANI	Fabio	"	TIBALDI	Alessandra	"
COSTA	Silvia	"	VALENTINI	Daniela	"
DE ANGELIS	Francesco	"	ZARATTI	Filiberto	"
DI STEFANO	Marco	"			

ASSISTE IL SEGRETARIO: Domenico Antonio CUZZUPI

***** OMISSIS

ASSENTI: MARRAZZO - DE ANGELIS - NIERI - TIBALDI - VALENTINI - ZARATTI

DELIBERAZIONE N. 906

Oggetto:

Comune di Castelnuovo di Farfa (RI) Piano Regolatore Generale adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 24 del 28/06/2001 - L. n. 2150/42. Approvazione.





906 21 DIC. 2006 *ll*

Oggetto: Comune di **Castelnuovo di Farfa (Ri)**
Piano Regolatore Generale adottato con Deliberazione del Consiglio
Comunale n. 24 del 28/06/2001 - L. n. 1150/42.
Approvazione.

LA GIUNTA REGIONALE

Su proposta dell'Assessore all'Urbanistica

VISTA la Legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150 e s.m.i.;
VISTA la Legge 06/08/1967, n. 765;
VISTO il DPR 15/01/1972, n. 8;
VISTA la L.R. 05/09/1972, n. 8 e s.m.i.;
VISTA la L.R. 12/06/1975, n. 72 e s.m.i.;
VISTO l'art. 16 della L.R. 22.12.1999, n. 38 e s.m.i., recante "Norme sul governo del Territorio";
VISTO il regolamento di organizzazione degli uffici e dei servizi della Giunta regionale n. 1 del 6 settembre 2002 e s.m.i.;

PREMESSO:

► **CHE** il Comune di Castelnuovo di Farfa (Ri) è dotato di P.d.F. approvato con Deliberazione di G.R. n° 957 del 06/07/1973;

VISTA la deliberazione consiliare n. 24 del 28/06/2001, esecutiva a norma di legge, con la quale il Comune di Castelnuovo di Farfa (Ri) ha adottato il P.R.G. del proprio territorio;

PRESO ATTO che a seguito della pubblicazione degli atti e degli elaborati, avvenuta nelle forme di legge, sono state presentate n. 13 osservazioni nei termini in ordine alle quali il Comune di Castelnuovo di Farfa ha formulato le proprie controdeduzioni con D.C.C. n. 05 del 28/02/2002;

CHE fuori termine è stata presentata un'osservazione in ordine alla quale il Comune non ha ritenuto di controdedurre;

RILEVATO che gli atti relativi al P.R.G. in questione, presentati al Dipartimento Territorio - Direzione Regionale Territorio e Urbanistica per l'approvazione, sono stati da questo sottoposti all'esame del Comitato Regionale per il Territorio;

VISTO il voto n. 103/3, reso nell'adunanza del 24/11/2005, che si allega sotto la lettera A alla presente delibera di cui costituisce parte integrante, con il quale il predetto Consesso ha espresso il parere che il P.R.G. di che trattasi sia meritevole di approvazione con le modifiche contenute nel voto stesso, da introdursi d'ufficio ai sensi dell'art. 3 della Legge 765/67;

VISTA la lettera n. 37078 del 03/03/2006, con la quale la Direzione Regionale Territorio e Urbanistica - Dipartimento Territorio ha comunicato al comune di Castelnuovo di Farfa (Ri) le modifiche proposte dal C.R.p.T., invitandolo a formulare al riguardo le proprie controdeduzioni ai sensi del citato art. 3 della legge 765/67, con apposita Delibera di Consiglio Comunale entro 90 giorni dal ricevimento della medesima lettera;

ATTESO che, trascorsi 90 gg. per l'adozione del suddetto provvedimento, nulla è pervenuto a questa Regione, le modifiche proposte - ai sensi del citato art. 3 della Legge 765/1967 - si intendono accettate dal Comune interessato, come disposto dall'art. 15, ultimo comma della L.R. n. 43/1977;

VISTA la nota n. 9021 del 07.09.1999, con la quale l'Assessorato Utilizzo, Tutela e Valorizzazione delle Risorse Ambientali - Dipartimento Ambiente e Protezione Civile, ha espresso parere favorevole in merito al Piano Regolatore Generale del Comune di Castelnuovo di Farfa (Ri), a condizioni che siano osservate le seguenti prescrizioni:


1. devono essere rispettate tutte le indicazioni riportate nella indagine geologica allegata al progetto;

2. sono inedificabili le aree classificate nello studio geologico come aree ad elevato rischio sismico;
3. le aree evidenziate nelle carte 5 e 6 dell'indagine geologica, a causa delle elevate acclività e del potenziale pericolo di esondazione, non devono essere interessate da nuove edificazioni;
4. nell'area di Granica i nuovi interventi dovranno essere preceduti da uno studio geologico mirato all'analisi del potenziale di liquefazione dei materiali così come è prescritto nella indagine geologica integrativa;
5. ogni singolo intervento deve tenere in considerazione l'assetto geomorfologico del sito e deve essere preceduto anche in fase progettuale da indagini geologiche e geognostiche atte a definire la stratigrafia del sito, le caratteristiche idrogeologiche e la profondità della falda, le caratteristiche geomeccaniche dei terreni e la capacità portante degli stessi, la stabilità dei pendii, la risposta sismica dei terreni di fondazione, la presenza di variazioni laterali nella distribuzione dei materiali di base;
6. gli sbancamenti e i movimenti terra dovranno essere ridotti al necessario evitando ricarichi non protetti e di alto spessore prevedendo altresì l'asportazione preventiva dei terreni vegetali nei tratti sottoposti sia a sbancamento che a ricarico e che dovranno essere successivamente reimpiantati per la naturalizzazione dell'intervento;
7. le fondazioni delle opere d'arte dovranno interessare terreni integri e non alterati e dovranno poggiare su un unico tipo di terreno evitando i contatti e le variazioni laterali di terreni aventi comportamento geomeccanico e sismico differenziato;
8. dovranno essere rispettate le distanze di sicurezza dai corsi d'acqua presente evitando qualsiasi intervento di riduzione e/o tombamento dell'alveo;
9. ogni intervento dovrà essere eseguito in conformità con le indicazioni delle circolari dell'Ass.to LL.PP. della Regione Lazio n°3317 del 29/10/80, n° 2950 del 11/09/82 e n° 769 del 23/1 1/82 e della normativa vigente in tema di costruzioni in zone sismiche.

VISTA la nota n. 5688 del 30.11.2006 con la quale il Comune di Castelnuovo di Farfa (Ri) ha attestato che nel proprio territorio non ci sono aree a rischio idraulico né aree a rischio " R3 e R4 " dell'atlante delle situazioni geologiche a rischio frana;

VISTA la nota n. 214744 del 05.12.2006 con la quale la Direzione Regionale Territorio e Urbanistica – Area 04 Urbanistica e Beni Paesaggistici Nord (Prov. VT – RI e Ambito Lacuale Nord) ha preso atto di quanto dichiarato con la citata nota comunale n. 5688/2006;

VISTA la nota n. 102638/D3/06 del 22/07/2005, con la quale il Dipartimento Economico e Occupazionale – Direzione Regionale Agricoltura – Area 06 Servizio 1 – ha ritenuto che la proposta urbanistica di che trattasi, avanzata dall'Amministrazione comunale di Castelnuovo di Farfa (Ri), possa avere libero corso in quanto dalla verifica dell' "Analisi del Territorio", e sulla base dell'attestazione rilasciata dal Comune medesimo, i terreni aventi previsione a carattere edificatorio di natura residenziale, turistica, commerciale, artigianale, industriale e per servizi, non sono gravati da usi civici né risultano appartenere al demanio collettivo;

VISTA la nota n. 3802 del 15.11.2001 con la quale l'Unità Sanitaria Locale Rieti  ha rilasciato nulla osta dal lato Igienico Sanitario, 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 dalla Legge 319/76 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°5;

3 La fascia di rispetto assoluto degli impianti di depurazione dovrà essere di larghezza non inferiore a ml. 100 (Ministero dei Lavori Pubblici, 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 nell'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 nocivi - meccanici e chimico-batteriologicali 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.L.L.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;

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 dalla L. 319/76 e successive modificazioni ed integrazioni ed dalla L. Reg.le 41/82, nonché il Dec.las.ivo 22/97 e L. 152/99;

14 Si dovrà ottemperare a quanto prescritto nella nota della Regione Lazio - Assessorato Utilizzo Tutela e Valorizzazione delle Risorse Ambientali - del 07/09/99 sett. 71 Ufficio V prot. n° 9021 fasc. 1858;

15 All'interno di una fascia larga 300 ml, in asse con la galleria di adduzione dell'acquedotto del Pescheria, 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, nonché quanto previsto dal Decreto Prefettizio relativo ai vincoli imposti sul territorio del Comune dalla A.C.E.A.

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

DELIBERA



906 21 DIC. 2006 *del*

Di approvare il P.R.G. adottato dal Comune di Castelnuovo di Farfa (RI) con deliberazione di Consiglio Comunale n. 24 del 28/06/2001, secondo le modifiche contenute nel parere del Comitato Regionale per il Territorio reso con il voto n. 103/3 emesso nell'adunanza del 24/11/2005, 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 specificato nell' **Allegato A**;

il progetto è vistato dal Dirigente dell'Area 2B.4 Urbanistica e beni paesaggistici nord (prov. VT - RI e ambito lacuale Nord) della Direzione Regionale Territorio e Urbanistica nell'**Allegato A**, nei seguenti elaborati allegati alla delibera di adozione n. 24 del 28/06/2001:

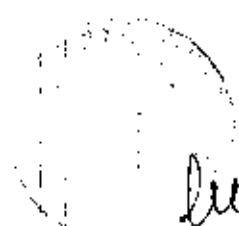
- Tav. n°1 - Relazione Illustrativa
 - Tav. n°2 - Inquadramento Territoriale scala 1:500.000
 - Tav. n°3 - Delimitazioni Territoriali scala 1:100.000
 - Tav. n°4 - Infrastrutture - strutture di scambio e servizi scala 1:100.000
 - Tav. n°5 - Indagine Demografica Territoriale scala 1:100.000
 - Tav. n°6 - Indagine Demografica Comunale
 - Tav. n°7 - Morfologia Del Territorio Comunale scala 1:10.000
 - Tav. n°8 - Carta Agro - Pedologica scala 1:10.000
 - Tav. n°9 - Vincoli scala 1:4.000
 - Tav. n°10 - Proprietà Comunali scala 1:4.000
 - Tav. n°11 - Proprietà Comunali scala 1:400
 - Tav. n°12 - Zonizzazione del Territorio Comunale scala 1:4.000
 - Tav. n°13 - Zonizzazione Capoluogo scala 1:2.000
 - Tav. n°14 - Zonizzazione loc.tà "Granica" scala 1:2.000
 - Tav. n°15 - Norme Tecniche Di Attuazione
-
- e nei seguenti elaborati allegati al parere n. 9021/99 dell'Assessorato Utilizzo, Tutela e Valorizzazione delle Risorse Ambientali - Dipartimento Ambiente e Protezione Civile, Tav. n. 5 Indagine Geologica "Capoluogo", Tav. n. 6 Indagine Geologica "Granica" e Tav. n. 7 Zonizzazione in prospettiva sismica su base aerofotogrammetria. *INDAGINE GEOLOGICA*

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


allegato A.doc

IL VICE PRESIDENTE: F.to Massimo POMPEI
IL SEGRETARIO: F.to Domenico Antonio CUZZUEI

28 DIC 2006





REGIONE LAZIO

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

ALLEG. alla DELIB. N. 906 *llly*
DEL **21 DIC. 2006**

ALLEGATO A

COMITATO REGIONALE PER IL TERRITORIO

Voto n. 103/3, del 24 Novembre 2005.

Arch. Demetrio Carini

Comune di Castelnuovo di Farfa (RI)
Piano Regolatore Generale
adottato con delibera del Consiglio Comunale n° 24 del 28-06-2001
trasmesse alla Regione Lazio in data 11-12-2002 Prot. n°27114

IL COMITATO

Esaminati gli atti e gli elaborati e sentita la Commissione Relatrice, costituita dall'arch. Michele Angelo Carboni e dall'arch. Orazio Campo.

PREMESSO CHE:

1- PROCEDURA AMMINISTRATIVA

Il Piano Regolatore del Comune di Castelnuovo di Farfa (RI) è stato presentato, per esame e parere, alla Regione Lazio Assessorato "Urbanistica e Casa", in data 11-12-2002 prot. 27114, presso il Settore 45, con nota n°4470/02 del 10-12-2002.

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

Il Dirigente dell'ufficio in data 27.03-2003 ha nominato il Funzionario istruttore arch. Michele Angelo Carboni, ai sensi dell'art. 14 della L.R. 8-11-77 n° 43, per l'istruttoria tecnica.

Gli elaborati di cui è composto il P.R.G. sono:

Elaborati Tecnici

1. Tav. n°1 - Relazione Illustrativa
2. Tav. n°2 - Inquadramento Territoriale
3. Tav. n°3 - Delimitazioni Territoriali
4. Tav. n°4 - Infrastrutture - Strutture di scambio e servizi



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio

5. Tav. n°5 Indagine demografica territoriale
6. Tav. n°6 Indagine demografica comunale
7. Tav. n°7.- Morfologia del territorio comunale
8. Tav. n°8 Carta agro-pedologica sc. 1/10000
9. Tav. n°9 – Vincoli sc. 1/10000
10. Tav. n°10 Proprietà comunali sc. 1/10000
11. Tav. n°11 Proprietà comunali sc. 1/10000
12. Tav. n°12 Zonizzazione del territorio comunale
13. Tav. n°13 Zonizzazione capoluogo sc. 1/10000
14. Tav. n°14 Zonizzazione località Granica sc. 1/10000
15. Tav. n°15 Norme Tecniche di Attuazione

Indagine Geologica

16. Tav. n°1 – Corografia sc. 1/ 5000
17. Tav. n°2 – Carta Geolitologica sc. 1/ 5000
18. Tav. n°3 – Carta Clivometrica
19. Tav. n°4 – Carta Idrogeologica
20. Tav. n°5 – Zonizzazione in prospettiva sismica su base catastale – Capoluogo
21. Tav. n°6 – Zonizzazione in prospettiva sismica su base catastale – loc. Granica
22. Tav. n°7 Zonizzazione in prospettiva sismica su base acrofotogrammetrica
23. Tav. n°8 – Indagine geognostica

Atti Amministrativi

24. Delibera Consiliare di adozione n°24/01
25. Avviso di deposito
26. Certificato di avvenuta pubblicazione
27. Manifesto – certificato di avvenuta pubblicazione
28. Pubblicazione nel F.A.I.
29. Certificato di avvenuto deposito degli atti progettuali
30. Registro protocollo delle osservazioni
31. Osservazioni in originale
32. Delibera di controdeduzioni alle osservazioni
33. Parere di cui all'art. 13 della Legge 64/74
34. Certificazione generale Usi Civici
35. Parere ASI. – L.R- 06-06-1980 n°52
36. Attestazione di inesistenza vincoli da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale

A seguito di nota n. 10602 del 21-01-2004, trasmessa dall'Assessorato al Comune, è stata presentata, con nota Comunale n°397/05 del 31-01-2005, assunta al protocollo di questa Direzione al n°14131 in data 01-02-2005, la seguente documentazione integrativa:

1. Allegato A – Richiesta parere usi civici
2. Allegato B – documentazione integrativa al dimensionamento del PRG;
3. Dichiarazione del Responsabile del servizio tecnico, relativa alla sussistenza di nuclei abusivi L.R.28/80.



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio

2- DATI GENERALI DEL COMUNE

Il Comune di Castelnuovo di Farfa, provincia di RIETI è compreso nell'ambito n°5 del P.T.P. regionale.

Il territorio fa parte della Azienda U.S.L. RI 2; confina con i Comuni di Montopoli di Sabina, Salisano, Mompeo, Poggio Nativo, Toffia, e Fara in Sabina e presenta, come desunto, dalla relazione del P.R.G., i seguenti parametri:

Estensione del territorio Comunale 900 Ha

Popolazione residente 1991 (anagrafe) 823 abitanti

Censimento 1971 950 abitanti

Censimento 1981 844 abitanti

Censimento 1991 823 abitanti

Censimento 2001 920 abitanti

Incrementi e Variazione della Popolazione

1971-81 decremento di 106 abitanti

1981-91 decremento di 21 abitanti

1991-99 Incremento di 97 abitanti

Patrimonio edilizio (dato 2001): Abitazioni occupate n° 356 stanze n° 1160

Abitazioni non occup. n° 106 stanze n° 305

Indice di affollamento n° 0,64 ab/st.

Precedentemente all'adozione del presente strumento urbanistico il Comune era dotato di Programma di Fabbricazione, approvato il 06-07-1973, con Deliberazione di G.R. n° 957, pubblicato sul B.U.R.L. n°23 del 1973.

In dettaglio il territorio comunale presenta i seguenti caratteri strutturali e storici:

- 1) Il territorio del Comune di Castelnuovo di Farfa si sviluppa su una superficie di 900 Ha. Altimetricamente è possibile individuare tre fasce: una inferiore a ml. 150 s.l.m., che declina dolcemente verso la zona pianeggiante, in prossimità del torrente Farfa, in località "Granica"; una seconda, che interessa la maggior parte del territorio, compresa tra i ml. 150 ed i ml. 300 s.l.m., caratterizzato da un andamento collinare, originato da banchi di sabbia, conglomerati, marne ed argille, con forme arrotondate e pendici morbide, separate da valli nelle quali l'uomo ha piantato nei secoli uliveti e vigneti; ed infine, una terza, superiore ai



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

*Direzione Regionale Territorio e Urbanistica
Comitato Regionale per il Territorio*

ml. 300 s.l.m., in cui si colloca il centro di più antica formazione, oltre ad interessare alcune zone con più accentuata pendenza ai confini con i comuni di Mompeo e Fara Sabina.

- 2) Nel centro storico sono stati censiti 230 alloggi in 151 unità abitative; dei 230 alloggi, 124 risultano abitati, 69 temporaneamente abitati e 37 disabitati, per un numero complessivo di 664 vani.

Tali dati risultano in parte modificati rispetto al censimento del 1981, che evidenziava un incremento demografico ed una crescita d'edilizia residenziale spontanea non controllata, localizzata prevalentemente lungo gli assi viari.

3- ESAME DEL PRG E DESCRIZIONE DEL PROGETTO

Il P.R.G. del comune, come desunto dalla relazione che lo illustra, persegue i seguenti obiettivi:

a - La disciplina urbanistico-edilizia del territorio, attraverso un testo di norme tecniche.

b - La salvaguardia del centro storico, correttamente individuato, mediante norme volte alla conservazione, risanamento e restauro dei valori storico-artistico-architettonici.

c - L'individuazione e la razionalizzazione delle zone di completamento del tessuto edilizio già formatosi (soprattutto nelle zone di più recente espansione).

d - L'individuazione e la razionalizzazione delle direttrici esistenti di sviluppo relativamente al potenziamento e al recupero della residenza e dell'attività produttiva programmata dal Comune.

e - Il reperimento d'arce da destinarsi ad uso pubblico per servizi ed attrezzature d'interesse locale.

f - L'adeguamento della rete infrastrutturale esistente alle necessità derivate dalle direttrici d'espansione residenziale e produttiva, con nuovi collegamenti di carattere territoriale, locale, di penetrazione e di distribuzione.

g - Organizzare una cittadina residenziale in grado di offrire servizi ed incrementare posti di lavoro per i residenti.

h - Valorizzare il paesaggio agricolo, anche attraverso lo sviluppo turistico alberghiero, attualmente carente.

i - Migliorare l'accessibilità al centro urbano, con il potenziamento delle infrastrutture viarie esistenti.



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direction Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio

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

	ZONA	ST	SF	IFT	IFF	VOLUMETRIA		ABITANTI		MOD. ATT.
						ESISTENTI	DI PROG.	ATTUALI	DI PROG.	
R E S I D E N Z I A L I	A					65.000		266		P.A.
	A1				1,50	8.500		118		E. D.
	B1	8.350			4,00	10.000		120		E. D.
	B2	26.500	400		1,50	25.000	1.200	150	12	E. D.
	B3	12.500				8.000		50		
	B4	74.000	1.240			40.000	1.240	350	12	
	C1		9.190				9.828		98	Lottizzazione Approvata
	C2	63.440			0,50		31.720		317	P.A.
	C3	7.600			0,25		1.900		19	
	E1	150.000	50.000		0,03		3.000	1.500	30	15
T U R.	F7	30.212			0,60 mq/mq		22.115			P. A.
P R O D	D	50.000			0,25 mq/mq		93.750			P. A.
AGR.										

ST Superficie Territoriale; IFT Indice Fabbricabilità Territoriale;

SF Superficie Fondiaria; IFF Indice Fabbricabilità Fondiaria

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

1 Standard Urbanistici

STANDARD URBANISTICI	Totali	Mq/ab
Scuole	3.500	2,30
Attività Pubbliche	13.000	13,00
Verde Pubblico	15.500	15,50
Parcheggi	6.700	6,70

TOTALE MQ. 38.700

TOTALE MQ/AB -37,50



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio

h - il territorio comunale è soggetto ai seguenti vincoli:

PAESISTICI

Legge 431/85

Art. 1 Lettera c

Art. 1 Lettera g

VINCOLO del Ministero degli Interni in Località Granica:

STORICHE E ARCHEOLOGICHE

Legge 1089/39 dichiarazione d'inesistenza vincoli

IDROGEOLOGICO E FORESTALE

Dichiarazione d'inesistenza vincoli

USI CIVICI: Parere Favorevole ai sensi dell'art. 7 - L.R. n°59/95 rilasciato dal Dipartimento Economico ed Occupazionale - Direzione Regionale Agricoltura prot. n° 102638/D3/06 del 22 Luglio 2005.

ZONA SISMICA Protocollo n°1021 del 07-09-1999 parere favorevole a condizione (art. 13 L. 64 del 2.2.74);

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

1) Relazione a firma del Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale, sulla situazione dell'abusivismo;

4- VALUTAZIONE TECNICA DEL PRG

4.1. DEMOGRAFIA E PREVISIONE DI SVILUPPO

Il PRG in esame è stato redatto, nel complesso, nel rispetto della legge 17/8/1942 n° 1150 e successive modificazioni ed integrazioni, ma non secondo i criteri fissati dalla L.R. 12/6/75 n° 72, in quanto il calcolo dell'incremento volumetrico nelle zone B e C, è di mc. 40.120 considerando 100 mc. per abitante, si hanno 401 vani (stanze).

Le analisi demografiche e territoriali, poste alla base dell'elaborazione, possono ritenersi attendibili ed accettabili, anche in relazione alle possibilità d'incremento della popolazione e di sviluppo del territorio, legate all'economia locale.

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

a) Fabbisogno edilizio pregresso

- fenomeno della coabitazione

stanze n°: non esiste

- fenomeno dell'affollamento

stanze n° 140



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio

b) Fabbisogno sostitutivo

- risanamento igienico funzionale stanze n° 56
- tasso d'invecchiamento patrimonio

c) Fabbisogno futuro

- necessario a far fronte allo sviluppo della popolazione, nel decennio considerato di validità del P.R.G., è di mc. 27.600, pari a 276 stanze;

La popolazione del comune, ha avuto un incremento, nell'ultimo decennio, di 14 abitanti/anno.

Rispetto ai limiti fissati dalla LR 72/75, il piano prevede, in totale, un incremento pari al 0.15% della popolazione residente (pari a n° 140 ab), quindi minore del 30%, pertanto, si può considerare accettabile la previsione di nuove stanze rispetto alle necessità degli abitanti. Con l'attribuzione del parametro di 80 mc/ab., da destinare a residenza, oltre a 20 mc/ab. per destinazioni ad attività complementari connesse con la residenza stessa, si avrà un incremento di 276 abitanti, pari al 30% della popolazione residente.

4.2 URBANISTICA E ZONIZZAZIONE

4.2.1. Zone residenziali

Il PRG individua le zone residenziali in 4 categorie:

Zona A

Zona B

Zona C

Zona E1 (Borghi Agricoli)

- a) Relativamente alle zone classificate come d'importanza ambientale e storica (zona A) si ritiene ammissibile la possibilità di recupero, ai fini abitativi degli edifici così individuati, mediante un piano attuativo, volto anche al possibile reperimento d'aree a servizi e che tenda a rivitalizzare i vecchi nuclei; gli interventi ammessi, in assenza di piano particolareggiato saranno quelli indicati all'art. 31 della legge 457/78, nonché dall'art. 3 del Testo Unico D.P.R. 6 Giugno 2001 n° 380 s.m.i. (sue modifiche ed integrazioni).

A Centro Storico

A1 Ristrutturazione

b) Le zone di completamento individuate dal P.R.G., possono ritenersi accettabili, in quanto risultano tutte compromesse da edificazione e dotate d'opere d'urbanizzazione primaria, nonché parte di secondaria, con indici che possono ritenersi congrui con l'edificato esistente:

B1	Iff. -	4,00 mc/mq
B2	Iff. =	1,50 mc/mq
B3	Iff. -	1,20 mc/mq
B4	HE. -	1,00 mc/mq



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio

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

IL P.R.G. predisposto dal comune, ha destinato parte del territorio a zona d'espansione, individuando tre sottozone da attuarsi con piano attuativo, successivamente all'approvazione regionale del P.R.G..

La zona C si suddivide nelle seguenti sottozone:

- C1 sottozone approvate e convenzionate secondo il P.d.F.
- C2 indice di fabbricabilità territoriale It. - 0,50 mc/mq.
- C3 indice di fabbricabilità territoriale It. - 0,25 mc/mq.

4.2.2 Zone produttive

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

- D Artigianato e piccola industria - Indice di UT. - 0,25 mq/mq
- F Agricola normale

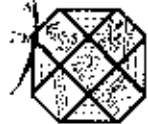
- a) Per quanto concerne le aree che il P.R.G. destina ad insediamenti produttivi, si ha da osservare il corretto dimensionamento, calcolato sulla base d'una documentata presenza di n° 66 aziende a conduzione diretta del coltivatore, per una superficie di Ha 163 e n° 23 aziende, a conduzione prevalentemente extra familiare, pari ad una superficie di Ha 569,90 e aziende a conduzione con salariati c/o compartecipanti n° 6, per una superficie di Ha 33,52.
- b) Il settore artigianato e piccola industria avrà un carattere strettamente locale, dal momento che il Comune di Castelnuovo di Farfa risulta decentrato rispetto alle vie di comunicazione principali, oltre a non essere inserito in programmi urbanistici intercomunali.

Le due zone produttive si attuano, quella in progetto, obbligatoriamente con Piano di Insediamento Produttivo (P.I.P.) o con Piano di Lottizzazione privata convenzionata.

b) Relativamente alle zone agricole, il piano prevede una distinzione d'esse, effettuata sulla base dell'effettiva produttività, nonché dalla potenzialità d'utilizzazione ai fini agricoli, tenendo conto anche delle aree coperte da boschi o da rimboschire, soggette a vincoli paesistici, o gravate da vincoli di natura collettiva.

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

In tale ottica, quindi, anche la costruzione residenziale dovrà essere finalizzata alla vocazione agricola dei terreni, fatta eccezione per eventuali porzioni di territorio che possono



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio

formare il "borgo agricolo", funzionale alla conduzione in forma singola o associata dell'attività agricola in vaste aree.

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

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

Deve essere evitato che le costruzioni sorgano sul colmo delle alture e ne deturpino il profilo.

Le costruzioni per uso residenziale non possono superare i due piani e l'altezza di m. 7,00 e preferibilmente coperte a tetto.

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

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

Non costituisce variante al P.R.G. l'attraversamento nelle zone agricole, di reti d'impianti, elettrodotti, acquedotti, ecc. o, reti, comunque, d'interesse pubblico.

4.2.3 Zone turistiche

Sottozona F7. Turistico alberghiere Ind. Utiliz. Fond. Uf. 0,6 mq/mq.

4.2.4 Zone F attrezzature ed impianti d'interesse generale

Per le previsioni d'aree da destinare a servizi ed attrezzature pubbliche, il P.R.G. prevede:

F1	mq.	servizi generali
F2	mq.	servizi scolastici
F3	mq.	sportive e ricreative
F4	mq.	parcheggi
F5	mq.	verde pubblico
F6	mq.	verde privato

In tal modo, risultando una dotazione di mq. 37,50 per abitante, possono ritenersi soddisfatti gli obblighi di rispetto degli standard urbanistici di cui al DM 1444/68, senza considerare in questi le aree che il P.R.G. prevede con possibilità d'uso e gestione privata (aree di interesse pubblico).

RETE STRADALE E MOBILITA'

Gli accessi e la viabilità

Nello studio del sistema viario si sono perseguite le seguenti finalità:

- miglioramento della circolazione
- riduzione dell'inquinamento
- rispetto dei valori ambientali con recupero della pedonalizzazione
- miglioramento e regolamento della sosta



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio

E' stata prevista la realizzazione di un asse longitudinale che collega la strada provinciale Mirtense con la strada provinciale Castelnuovo di Farfa - Mompeo, tangente all'area in cui verranno localizzati gli impianti produttivi artigianali. I problemi della mobilità derivano in modo particolare da una reale carenza di continuità di rete, più che da un'esigenza d'ottimizzazione di quella esistente.

Nel P.R.G. si è quindi studiata una configurazione della rete stradale, sia d'accesso dal territorio extra urbano, sia per la circolazione prossima al nucleo edificato.

E' previsto, inoltre, il potenziamento e la razionalizzazione dei tracciati esistenti di collegamento ai vari nuclei abitati.

In fase esecutiva saranno meglio definite le dimensioni della viabilità, le tipologie e le caratteristiche di massima delle stesse.

4.2.5 Altre zone

a) La fascia di rispetto cimiteriale è vincolata dall'art. 338 del Testo Unico delle leggi sanitarie 27 luglio 1934 n°1265, legge 17 ottobre 1957, n°983 e legge 4 dicembre 1956 n°1428.

b) Zone di rispetto delle falde idriche e dei corsi d'acqua (oltre al vincolo della legge 431/85), sono regolamentate dall'articolo 31 delle N.T.A. del P.R.G.,

d) Vincolo d'elettrodotto e d'acquedotto, fasce di rispetto d'impianti tecnologici urbani, normate dall'art.31 delle N.T.A del P.R.G., il quale recita: nelle zone sottoposte a tale vincolo, è vietata ogni costruzione anche a carattere provvisorio.

e) Vincolo archeologico, paesaggistico e monumentale, limitazioni stabilite dalla legge 1 giugno 1939 n°1089 e 29 giugno 1939 n°1497 e legge 431/85.

g) vincolo di rispetto della viabilità principale.

4.3 VINCOLI

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

Il comune successivamente all'adozione del P.R.G., ha provveduto ad acquisire i pareri degli enti preposti, che si intendono sommariamente riportati come a seguito (allegati n°5) e riassunti come segue:

1) Attestazione dell'Ufficio Tecnico Comunale che non esistono i seguenti vincoli:

- Beni Culturali ed altri;
- Ente Parco o Riserva Naturale;
- Aree di Proprietà Demaniale;
- Vincolo paesaggistico ed idrogeologico;



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio

2) Assessorato Regionale Urbanistica - Settore Tutela Ambientale: compatibilità con P.T.P. n°5. La verifica di compatibilità è stata eseguita dall'ufficio che ha rilevato quanto segue: alcune zonizzazioni rientrano nelle fasce di rispetto dei corsi d'acqua pubblici.

3) Legge Regionale n° 1 del 3-1-86 – L.R. 59/1995 art. 7 Dipartimento Economico ed Occupazionale – Direzione Regionale Agricoltura. Prot. Reg. 124371 del 25-07-2005.

PARERE: dalla quale risulta l'inesistenza di gravame sia su fondi privati che pubblici, di natura residenziale, turistica, commerciale, artigianale, industriale e per servizi.

4) Legge n° 64 del 2-2-74 art. 13 Assessorato Regionale Utilizzo Tutela e Valorizzazione delle Risorse Ambientali Dipartimento Ambiente e Protezione Civile – Prot. 1021 del 7-9-1999;

PARERE Favorevole, ai soli fini dell'art. 13 della Legge 2.2.74 n° 64 alla realizzazione del Piano Regolatore Generale del Comune di Castelnuovo di Farfa a condizione che:

- vengano escluse da qualsiasi intervento edificatorio le aree classificate nello studio geologico come aree ad elevato rischio sismico;

- Le aree evidenziate nelle carte 5 – 6 dell'indagine geologica a causa delle elevate acclività e del potenziale pericolo di esondazione, non devono essere interessate da nuove edificazioni;

5) Legge n° 833 del 23.12.1978 art. 20 – Prot. 3802 del 15-11-2001 – Nulla Osta sanitario, si esprime parere favorevole a condizione (vds. Parere);

6) L.R. n°28/80, L.n°47/85, L.n°76/85, L.n°724/94 - Dichiarazione del Responsabile del Servizio Tecnico Comunale:

DICHIARA: che nel territorio comunale non esistono nuclei edilizi abusivi ed edifici abusivi non risanati;

In conseguenza dei pareri sopra espressi e tenuto conto della necessità d'adeguare le previsioni del P.R.G. a quanto sopra, si renderà necessario apportare modifiche zonizzative al progetto di P.R.G..

4.4 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Il testo delle norme d'attuazione, per la corretta utilizzazione del territorio comunale composto da n° 34 articoli, pur se predisposte in forma chiara e corretta, anche in relazione a quanto rappresentato nei precedenti punti ed ai pareri espressi dai vari Enti, sono da integrare o modificare, sia per un loro aggiornamento ai criteri e leggi, sia per migliorare l'attuazione del P.R.G., onde conseguire una maggiore salvaguardia del territorio.

5- PROPOSTE DI MODIFICA

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



Tali modifiche sono introducibili d'ufficio ai sensi dell'art. 3 della Legge 6-8-67 n° 765, sia nel testo delle N.T.A. che negli elaborati grafici (tav. n°13 - tav. n°14), anche se si intendono necessarie a garantire una maggiore salvaguardia del territorio, nonché al contenimento delle previsioni in rapporto ai criteri fissati con legge regionale n° 72/75. Tali modifiche non comportano sostanziali innovazioni, tali cioè da mutare le caratteristiche essenziali del piano stesso ed i criteri d'impostazione.

5.1 MODIFICHE ALLA ZONIZZAZIONE

1- Tutte le zonizzazioni di carattere edificatorio previste dal PRG, inserite dentro la fascia di rispetto dei 150 metri delle acque pubbliche, dovranno essere declassate e riconsiderate come zone agricole vincolate e si dovranno applicare le norme previste dal PTP – ambito n°5 della L.R. 24/98.

2- Tutte le zone considerate ad elevato rischio sismico evidenziate nelle tavole 5-6, dell'indagine geologica, sono subordinate al vincolo di inedificabilità di cui all'art. 13 della Legge 64/74, dovranno essere declassate e riconsiderate come zone agricole vincolate, (Zone di particolare valore paesaggistico, da salvaguardare ai fini ambientali).

3- Tutte le zonizzazioni di carattere edificatorio previste dal PRG, coperte da boschi, dovranno essere declassate e riconsiderate come zone agricole vincolate e si dovranno applicare le norme previste dal PTP – ambito n°5 della L.R. 24/98.

5.2 MODIFICHE ALLE N.T.A.

1. – Art. 27 – zona D – pag. 33

L'indice di Utilizzazione Fondiaria – Uf = 0,25 mq/mq

Deve intendersi così modificato

Uf. – Indice di Utilizzazione Territoriale 0,20 mq/mq

2.- Art. 28 - sottozona E – pag. 34 - 35 - 36 - 37 delle NTA

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

3.- Art. 29 – sottozona I3 pag. 39

L'indice di utilizzazione Fondiaria 0,60 mq/mq

Deve intendersi così modificato

Uf.: Indice di Utilizzazione Fondiaria 0,30 mq/mq



4. - Art. 29 – sottozona l'7 pag. 40
L'Indice di Utilizzazione Fondiaria 0,60 mq/mq
Deve intendersi così modificato
If: Indice di l'abbricabilità Fondiaria 0,30 mc/mq
L'Altezza massima ml.12.50
Deve intendersi così modificato
L'altezza massima h = 10,50 ml.

5. - Art. 32 Barriere Architettoniche – pag. 43 delle NTA
Deve intendersi così modificato

ART. 32

ACCESSIBILITA' E SUPERAMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE

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

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

Devono intendersi stralciate tutte le dizioni e normative contenute nelle N.T.A., in contrasto con quelle proposte dall'ufficio, anche se non espressamente richiamate nelle presenti modifiche.

6- OSSERVAZIONI AL PRG

Entro i termini di pubblicazione del P.R.G., sono pervenute al comune n° 13 osservazioni; oltre i termini è stata presentata n° 1 osservazione, per un totale di 14.

Il Consiglio Comunale ha regolarmente controdedotto alle 13 osservazioni presentate nei termini e non ha controdedotto alla 14^ osservazione presentata fuori termine.

Tali controdeduzioni però, in alcune parti modificano sostanzialmente le previsioni del P.R.G., mentre, in alcune, apportano solo correzioni grafiche, o risultano di chiarimento.

Esaminate le osservazioni, alla luce delle modifiche precedentemente introdotte, nonché delle possibili incidenze che esse producono sul progetto del P.R.G., si ritiene di concordare in parte con il Comune e, per alcune, di riconsiderarle come segue:

- 1- Osservazione n°1 presentata dalla sig.ra De Sanctis Antonella ed altri, foglio n°10 particelle n°40-105. Chiedono che le aree di loro proprietà vengano considerate edificabili con la zonizzazione e gli indici previsti dal P.R.G. adottato dal Comune nel 1996. Il Comune, in fase di controdeduzioni, decide d'accettare l'osservazione senza specificare la motivazione. Il Comune nel 2001 riadotta il P.R.G., classificando dette zona a "Verde Privato", perché il settore geologico Regionale con l'art. 13 della L.64/74



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio

ha considerato inedificabili dette aree. Si ritiene che l'osservazione non possa essere accolta per i motivi su menzionati. Pertanto, le aree considerate, restano classificate come stabilito dalla proposta di P.R.G..

- 2- Osservazione n° 2 , presentata dal Sig. Palanca Graziano, foglio n° 10 particelle 36-38-39, chiede che l'area di sua proprietà venga classificata zona C1 e C2 con gli stessi indici, come previsto dal P.R.G. adottato nel 1996. Nel 1999 il Consiglio Comunale approva una lottizzazione per la costruzione di n°4 villini. Con la presentazione del nuovo P.R.G., nel 2001, la Regione Lazio, settore Geologico con l'art. 13 della Legge 64/74 rende inedificabile detta zona. Per cui il nuovo P.R.G. destina la zona a "verde Privato". Successivamente, su richiesta dell'interessato viene riesaminato sotto il profilo geologico parte dell'area in esame (quella riguardante la lottizzazione approvata dal Comune). La Regione Lazio - settore Geologico esprimeva parere Favorevole al Piano di Lottizzazione con nota n°18759 del 24-08-2001. Il Comune in fase di controdeduzioni decide d'accettare l'osservazione senza specificare la motivazione. Pertanto, si esprime parere favorevole, limitatamente alla zona riguardante la lottizzazione approvata dalla Regione, con gli stessi parametri, indici e prescrizioni, - Foglio 10 particella 36/parte. Per la rimanente superficie, nessuna indagine geologica supporta l'edificabilità del terreno, pertanto, resta classificata come zona a "verde Privato" come stabilito nella proposta di P.R.G..
- 3- Osservazione n° 3 presentata dal sig.ra Giuliani Rita, foglio n°3 particella 163, foglio n° 9 particelle 225, 226, 369, sup. mq. 8500. Il P.R.G. destina l'area a zona Agricola, l'osservante, chiede l'inserimento in zona B4. Il Comune ha deciso, in sede di controdeduzioni, d'accettare l'osservazione, senza specificare la motivazione. La richiesta deve considerarsi respinta perché l'istituto dell'osservazione nasce come apporto collaborativo nell'esclusivo pubblico interesse, al cui soddisfacimento è essenzialmente preordinato il P.R.G. e non nell'interesse privato come appare nell'osservazione presentata. Per cui, le aree oggetto delle stesse restano classificate come le previsioni proposte dal P.R.G..
- 4- Osservazione n° 4 presentata dal Sig. Porfiri Mario, foglio n°9 particelle 54, 313, 339, 314, 323, 322, 341, 307. l'osservazione presentata risulta carente nella documentazione, chiede che l'indice d'edificabilità della zona interessata, stabilito dal P.R.G. in mc/mq 1,20, cambi in mc/mq 1,50, secondo una convenzione stipulata con il Comune nel 1991, ancora in corso. Il Comune ha deciso, in sede di controdeduzione, d'accettare l'osservazione senza specificare la motivazione. Dalla cartografia di Piano Regolatore appare che la zona è già edificata. Pertanto, se trattasi di lottizzazione già approvata, si accoglie l'osservazione, limitatamente alla zona classificata dal P.R.G., quale zona di completamento B3.
- 5- Osservazione n° 5 presentata da diversi Cittadini foglio 2 particelle 180, 185, ed altre; chiedono il cambio di destinazione da zona Agricola a zona di completamento B4 e zona D artigianale. Il Comune ha deciso, in sede di controdeduzione, d'accettare, in parte, l'osservazione (zona B4) ed, in parte, di respingere l'osservazione (zona D). -Vds. Osservazione n°3 - l'osservazione non può essere accolta. Pertanto, la zona resta classificata come stabilito nelle previsioni di P.R.G..



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio

- 6- Osservazione n° 6 presentata da diversi cittadini, dati catastali non dichiarati; si chiedono diverse cose: Tutte le zone contraddistinte con la lettera A sono rese inedificabili dall'art. 13 L.64/74, pertanto l'osservazione riferita a questo punto non può essere accolta. La zona contraddistinta con il n° 3 ha destinazione C - espansione, non essendo compromessa da nessun fabbricato, non può essere considerata zona B di completamento, pertanto è soggetta a piano attuativo e resta classificata come zona C. La zona contraddistinta con la lettera F - già risposto nell'osservazione n°4.
- 7- Osservazione n° 7 presentata dalla Soc.- Terre Sabine S.P.A, mancano i dati catastali; si chiede d'ampliare la zona E1 (Borghi Agricoli) e d'eliminare la prescrizione "previa approvazione dello strumento urbanistico attuativo". Pur essendo l'indice di edificabilità molto basso, la perimetrazione del borgo agricolo è molto ampia. Non perimetra solo l'abitato, per giunta abbastanza rado, ma anche vaste zone agricole. Il borgo così come presentato nelle tavole di zonizzazione non appare nemmeno avere la consistenza di nucleo abitativo. Inoltre, tutte le zone agricole sono sottoposte alla nuova normativa della L.R. 38/99 e della L.R. 8/2003.
Pertanto l'osservazione non può essere accolta.
- 8- Osservazione n° 8 presentata da diversi cittadini,; mancano gli estremi catastali, il Comune in fase di controdeduzioni ha deciso di non accettare l'osservazione. Si concorda con il Comune, pertanto, l'osservazione non può essere accolta.
- 9- Osservazione n° 9 presentata dal Sig. De Santis Carlo, chiede che la particella n° 232 foglio n° 9 venga reinserita come zona edificabile d'espansione C2. Parere negativo del Settore geologico regionale di cui all'art. 13 L.64/74. (vedi osservazione n°6 parte prima). Pertanto, l'osservazione non può essere accolta.
- 10- Osservazione n° 10 presentata dal Sig. Carlo De Santis, senza indicazioni Catastali, chiede che venga realizzata una strada con parcheggio terminale. Il comune in fase di controdeduzioni respinge l'osservazione. Si concorda con la decisione comunale, pertanto l'osservazione non può essere accolta.
- 11- Osservazione n° 11 presentata dal Sig. Carlo De Santis; foglio 6 particelle 30,38,39, chiede la modifica della zona da F3 Costruzione di impianti sportivi e ricreativi, a F7 con destinazione turistico alberghiera, il Comune in sede di controdeduzioni accoglie l'osservazione. L'osservazione non può essere accolta perché modifica le linee direttrici del Piano, avendo già il comune individuato all'interno del P.R.G. le zone con destinazione alberghiera.
- 12- Osservazione n° 12 presentata dal sig. De Santis Antonio; foglio n°9 particella 230, chiede che l'area di sua proprietà classificata come zona agricola E, venga modificata in zona di espansione C2. L'osservazione non può essere accolta, vedi osservazione n°3.
- 13- Osservazione n° 13 presentata dal Sig. Luigi Tocci (responsabile dell'ufficio tecnico del comune), foglio n°10 particella 38 (fabbricato rurale) - senza destinazione urbanistica, si chiede la modifica in zona C1. Questo Comitato ritiene che la zonizzazione più appropriata per la particella 38 sia zona di completamento B2. Foglio 3 particella n°117



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

*Direzione Regionale Territorio e Urbanistica
Comitato Regionale per il Territorio*

Parte: Si chiede che il terreno individuato dal P.R.G. come zona C2, non avendo la superficie (mq. 150) d'attuazione, venga modificato in zona omogenea B2. Il Comune in fase di controdeduzioni accoglie l'osservazione. Si concorda con le decisioni comunali ma con le destinazioni proposte da questo Comitato.

CONCLUSIONI

1- Devono intendersi comunque fatte salve, qualora e laddove efficaci, le prescrizioni di Strumenti Urbanistici sovracomunali e di Piani Comprensoriali e Paesistici, laddove in contrasto con previsioni del P.R.G. ancorché modificato come nel presente Voto;

2- Gli edifici riportati nelle tavole di P.R.G., ancorché inclusi nella zonizzazione, non possono essere trasformati o subire interventi ove non si dimostri la legittimità della costruzione o la legittimazione ottenuta mediante condono edilizio, definito ai sensi della legge 47/85 e successive variazioni e aggiunte, a pena dell'applicazione delle disposizioni sanzionatorie, di cui al capo 1° delle citate leggi;

3- Si suggerisce l'adozione d'una specifica Variante urbanistica, per il cambio di destinazione d'uso da "Verde Privato" a "Verde Pubblico" dell'area interessata al progetto per la realizzazione del parco pubblico, distinta al catasto al foglio 19 particelle n°364/P,366/P,367, ai sensi dell'art. n°19 del D.P.R. 327/01, con successiva richiesta, in sede di controdeduzioni, all'adeguamento del Piano in trattazione alla nuova Variante.

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

PARERE

che P.R.G. del Comune di Castelnuovo di Farfa, adottato con delibera consiliare n° 24 del 28/06/2001, sia meritevole d'approvazione, con le modifiche sopra riportate, sia nella zonizzazione che nel testo delle NTA, introducibili d'ufficio ai sensi dell'art. 3 della Legge 6 Agosto 1967 n° 765.

F.to Il Segretario del C.R.p.T.
(arch. Lucio Zoppini)

F.to Il Presidente del C.R.p.T.
(arch. Paolo Ravaldini)

