

Regione Lazio

Atti della Giunta Regionale e degli Assessori

Deliberazione 28 dicembre 2023, n. 969

Comune di Rignano Flaminio (Rm). Variante al Piano Regolatore Generale vigente, in località Prataccio, relativa alla riclassificazione da "Zona agricola E sottozona E3" a sottozona "Nuclei insediativi a bassa densità (Zona di espansione C ai sensi del DM 1444/1968)". Deliberazioni del Consiglio Comunale n. 47 del 12.09.2016 e n. 27 del 03.08.2021. Approvazione con modifiche, prescrizioni e condizioni.

OGGETTO: Comune di Rignano Flaminio (Rm).

Variante al Piano Regolatore Generale vigente, in località Prataccio, relativa alla riclassificazione da “Zona agricola E sottozona E3” a sottozona “Nuclei insediativi a bassa densità (Zona di espansione C ai sensi del DM 1444/1968)”.

Deliberazioni del Consiglio Comunale n. 47 del 12.09.2016 e n. 27 del 03.08.2021.

Approvazione con modifiche, prescrizioni e condizioni.

LA GIUNTA REGIONALE

SU proposta dell'Assessore all'Urbanistica, Politiche abitative, Case popolari, Politiche del mare;

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 recante “Norme per l'esercizio delle funzioni di competenza della Regione Lazio in materia di urbanistica e di assetto del territorio” 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;

VISTO il Piano Territoriale Paesistico Regionale approvato con Delibera di Consiglio Regionale n. 5 del 21.04.2021, pubblicato sul BURL n. 56 – SO n. 2, del 10.06.2021;

PREMESSO che il Comune di Rignano Flaminio è dotato di P.R.G. approvato con D.G.R n. 5041 del 05.10.1999;

VISTA la Deliberazione di Consiglio Comunale n. 47 del 12.09.2016 con la quale il Comune di Rignano Flaminio ha inizialmente adottato la variante al P.R.G. vigente in oggetto;

VISTA la successiva Delibera di Consiglio Comunale n. 27 del 03.08.2021 con la quale l'Amministrazione comunale ha riadottato la Variante al P.R.G. di che trattasi a seguito dell'adeguamento degli elaborati grafici al parere motivato di VAS di cui alla Determinazione regionale n. G08561 del 25.06.2021;

VISTA la Deliberazione consiliare n. 39 del 21.10.2021 con la quale il Comune di Rignano Flaminio ha preso atto che a seguito della pubblicazione degli atti di cui alla D.C.C. n. 27/2021, avvenuta ai sensi e forme di legge, non sono pervenute osservazioni;

VISTA la Determinazione n. G06988 del 17.06.2016 con la quale il Direttore della Direzione regionale Risorse Idriche e Difesa del Suolo ha espresso “*parere favorevole, ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. 380/2001 e della D.G.R. 2649/99, sul progetto, in variante al vigente P.R.G. da zona Agricola E sottozona E3 a Nuclei insediativi a Bassa Densità, nel Comune di Rignano Flaminio in località Prataccio, a condizione che siano rispettate le seguenti prescrizioni da inserire nella relativa delibera comunale di adozione e/o approvazione e nelle norme tecniche di attuazione:*

1. *nella fase esecutiva si dovrà tener conto di quanto indicato nella carta dell'idoneità territoriale, così come redatta dai dr. Trento e Milito, per quanto riguarda le aree idonee con prescrizioni;*
2. *la fase esecutiva dovrà essere preceduta da indagini geologiche e geotecniche di dettaglio atte a definire sui reali luoghi di imposta le caratteristiche geomeccaniche dei terreni. Le risultanze*

dello studio dovranno essere utilizzate per la valutazione di eventuali cedimenti differenziali e per la scelta dei tipi fondazionali;

3. le fondazioni degli edifici dovranno raggiungere in tutti i casi il substrato integro ed intestarsi su un unico litotipo superando la parte superficiale ed alterata dei terreni di fondazione. In nessun caso è ammesso di fondare sul materiale di riporto, utilizzato per raggiungere la quota di progetto;
4. le fondazioni dovranno superare il terreno di riporto ed intestarsi nel substrato integro in modo da evitare cedimenti differenziali e ridurre eventuali effetti di amplificazione sismica;
5. la valutazione delle resistenze del complesso fondazioni-terreno dovrà essere effettuata nel rispetto delle indicazioni di cui alle nuove N.T.C., tenendo conto di eventuali riduzioni di resistenza dei terreni per effetto dell'azione sismica;
6. prima della realizzazione di interventi edificatori potranno essere messi in atto interventi per la riduzione delle pendenze del versante mediante modeste operazioni di riprofilatura;
7. dovrà essere realizzato un efficace sistema di raccolta e smaltimento delle acque di superficie che garantisca l'allontanamento delle acque mediante adeguate opere di regimazione idraulica;
8. dovranno essere realizzati a fronte degli scavi e dei rilevati adeguate opere di contenimento, dotate di opportuni drenaggi, e di sistemi di canalizzazione e di smaltimento delle acque;
9. dovranno essere adottate tutte le precauzioni necessarie ad evitare potenziali fenomeni d'inquinamento delle falde;
10. la superficie interessata ai movimenti terra dovrà essere limitata allo stretto necessario per la realizzazione dei lavori che dovranno essere eseguiti e localizzati come da progetto presentato senza arrecare danni alla circostante vegetazione arborea ed arbustiva eventualmente presente e nel rispetto delle norme di tutela ambientale vigenti;
11. il materiale terroso e lapideo proveniente dagli scavi dovrà essere sistemato stabilmente sul posto in modo da non turbare l'attuale equilibrio idrogeologico e quello in esubero smaltito secondo quanto previsto dalla normativa attualmente vigente;
12. nella messa in posto dei riporti dovrà essere realizzata un'adeguata compattazione dei materiali tale da prevenire successivi fenomeni di assestamento che potrebbero compromettere la stabilità dell'opera ed il corretto deflusso delle acque superficiali;
13. tutte le scarpate e le superfici nude eventualmente formatesi a seguito dei lavori, dovranno essere opportunamente profilate e stabilizzate;
14. l'interessato s'impegna a realizzare tutte le opere necessarie al riassetto del suolo che gli saranno imposte, qualora si dovessero ravvisare situazioni di turbativa all'ambiente, per ciò che attiene l'assetto idrogeologico.

Per quanto riguarda gli aspetti vegetazionali, siano rispettate le prescrizioni della dr. Meriano, indicate nella suddetta relazione, di seguito riportate:

- A. Siano rispettate le prescrizioni e le misure di mitigazione dell'impatto delle opere sulla vegetazione riportate nell'indagine vegetazionale e integrazioni redatte dal Dr. Agr. Franco Milito;
- B. sia salvaguardata la presenza dei nuclei boscati, degli alberi isolati e a filare autoctoni o alloctoni non invasivi, delle siepi, degli alberi da frutto locali, degli oliveti. Ne sia garantita, adottando tecniche appropriate, l'integrità degli apparati radicali e delle parti epigee (in particolare del colletto e del fusto). In fase attuativa siano valutate le condizioni di stabilità degli alberi e, in caso di interferenza con le previsioni progettuali, la possibilità di espianare, con tecniche idonee, e riutilizzare gli esemplari per la creazione del verde in altre zone;
- C. siano preventivamente acquisite le autorizzazioni e i nulla osta, previsti dalle norme vigenti, per l'eventuale espianamento di aree boscate o ad esse assimilabili e dei singoli esemplari arborei, degli olivi. In presenza di diversità della natura del soprassuolo rispetto a quanto cartografato

come “area boscata” in Tavola B del Piano Paesistico Territoriale Regionale, siano preventivamente espletate le procedure volte a definire l’effettiva natura delle aree;

- D. Per l’eventuale estirpazione degli olivi dovrà essere preventivamente acquisita l’autorizzazione ai sensi del D.lgs. Lgt. 27 luglio 1945 n. 475 e ss.mm. e della L.R. 13 Febbraio 2009, n. 1, art.3 in merito alla “Disciplina dell’abbattimento e dell’espianto degli alberi di olivo”;
- E. Siano adottate adeguate misure di mitigazione ambientale in connessione con la trama a verde presente nell’intorno, cercando di utilizzare essenze arboree e arbustive autoctone caratterizzanti il paesaggio vegetale circostante, attraverso il reperimento in vivai di specie appartenenti a popolazioni di piante locali compatibili con i caratteri stagionali del sito di intervento, di facile attecchimento e ridotta manutenzione, resistente alle fitopatie e ai fattori di stress determinati dalle diverse destinazioni d’uso delle aree in variante, con basso o nullo rischio allergenico e di nocività;
- F. Non siano assolutamente utilizzate specie alloctone invasive (cfr. “Inventario della flora vascolare alloctona d’Italia” in “Flora alloctona e invasiva delle Regioni di Italia” Celesti et all.2010 –consultabile on-line: <http://www.minambiente.it/pagina/pubblicazioni-e-banche-dati>);
- G. Sia privilegiata, per la vegetazione erbacea prevista nella realizzazione del verde, la ricostituzione spontanea di quella preesistente utilizzando, per l’inerbimento, miscugli di sementi di specie a rapida scomparsa tali da permettere una successiva colonizzazione da parte delle specie autoctone;
- H. Siano utilizzati, in via prioritaria, fertilizzanti naturali e se necessario diserbanti, nel pieno rispetto del quadro normativo sull’uso sostenibile dei prodotti fitosanitari;
- I. Al fine di limitare la perdita di suolo e la diminuzione della superficie infiltrante si preveda, là dove possibile, di estendere la superficie coperta da vegetazione e l’uso di materiali permeabili (http://ec.europa.eu/environment/soil/pdf/guidelines/pub/soil_it.pdf);
- J. Nella fascia di inedificabilità sottoposta a vincolo di tutela del Fosso Valle Sorgi, sia lasciata una fascia di almeno 10 metri di larghezza dal limite delle chiome degli alberi prevedendo, nel tempo, puntuali interventi selvicolturali atti a favorire l’evoluzione naturale, eliminando esclusivamente le piante pericolanti, secche e deperienti;
- K. Al fine di migliorare la funzionalità idraulica ed esercitare un’azione di filtro dagli inquinanti sia salvaguardata e potenziata, favorendo la ricostituzione naturale, la vegetazione ripariale presente lungo i corsi d’acqua e le linee d’impluvio. Siano effettuati interventi di contenimento della vegetazione ripetuti nel tempo ma selettivi e moderati, nel rispetto di quanto normato con L.R. n.53/98, artt. nn.31, 32 e dalla D.G.R. n.4340/1996. Sia valutata la possibilità di riqualificare gli argini piantumando, con disposizione irregolare, a creare una fascia anche discontinua di vegetazione arborea/arbustiva riparia, specie quali: *Salix alba*, *Populus alba*, *Populus nigra*, *Alnus glutinosa*, *Cornus sanguinea*;
- L. Qualora si rendano necessari interventi di sistemazione e stabilizzazione delle scarpate siano privilegiati, nel rispetto di quanto normato in D.G.R. n. 4340/1996, e compatibilmente con le caratteristiche geomorfologiche stagionali, tecniche di ingegneria naturalistica;
- M. Sia posta, durante la fase di cantiere, particolare attenzione nel prelevare e conservare il terreno vegetale, evitando di mescolarlo con quello dello scavo accumulandolo, in attesa del riutilizzo, in spessori modesti al fine di preservarlo meglio ed evitare compattamenti eccessivi e curando di mantenerlo umidificato e ben drenato.
- N. Nei settori non interessati dall’edificazione (Ambiti da Tutelare – Tav. P/TEC/2) siano poste in essere tutte le misure volte a non danneggiare l’ambiente e a favorire il recupero naturale delle cenosi. Nello specifico:
- non vi dovranno essere depositati inerti provenienti dagli scavi o altro materiale, ne aperte aree di cantiere;
 - dovrà essere evitato ogni passaggio con macchinari e dovranno essere adottate tutte le accortezze tecniche volte ad evitare il compattamento e l’alterazione del suolo;

O. *Nelle fasi attuative della variante siano predisposti piani operativi specifici che recepiscano quanto elencato nei punti precedenti e definiscano le misure di conservazione della vegetazione preesistente, le specie da utilizzare per la creazione del verde, gli esemplari da espiantare e/o impiantare, la loro disposizione, le modalità di messa a dimora, un cronoprogramma rigidamente legato ai periodi di utilizzo del materiale vegetale, gli interventi di manutenzione del verde di nuovo impianto, ecc.*

La progettazione e la realizzazione di qualsiasi opera dovrà essere eseguita in conformità con quanto previsto dalle norme tecniche vigenti in materia di costruzioni in zone sismiche.

VISTA la nota datata 12.07.2016 con la quale il Responsabile del Settore 3, Pianificazione Territoriale Urbanistica Edilizia Privata – Toponomastica del Comune di Rignano Flaminio ha certificato “*che l’area oggetto di intervento relativa alla Variante al Piano Regolatore Generale Vigente ai sensi della Legge n. 1150/1942 – Nuclei insediamenti a Bassa Densità, ubicata in Rignano Flaminio Località Prataccio e distinta nel N.C.T. al Foglio 19 Particelle: 495 – 496 – 515 – 544 – 365 – 510 – 511 – 512 – 513 – 508 – 509 – 595 – 596 – 568 – 560 – 370 – 371 – 372 – 368 – 369, Foglio 22 Particelle: 1447 – 1448 – 1632 – 1630 – 1458 – 1616 – 1615 – 1617 – 1618 – 1096 – 140 – 143 – 1580 – 1584 – 1352 – 1538 – 1539 – 1586 – 1587 – 1634 – 1619 – 1579 – 1581 – 1582 – 1583 – 1560 – 1561 – 1562 – 1178 non risulta compresa negli elenchi dei terreni di questo Comune gravati da Diritti di Uso Civico*”;

VISTA la nota del 15.05.2017 con la quale il Responsabile UOS SISP Rignano Flaminio della ASL Roma4 ha espresso “*per quanto di competenza di questo servizio, parere igienico sanitario favorevole*”;

VISTA la Determinazione n. G08561 del 25.06.2021 con la quale il Direttore della Direzione Regionale per le Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica ha espresso “*Parere Motivato di VAS, ai sensi dell’art.15 del D.Lgs. n.152/2006, relativamente alla “Variante al Piano Regolatore Generale ai sensi della Legge n.1150/1942 – Nuclei insediativi a bassa densità n località Prataccio” del Comune di Rignano Flaminio secondo le risultanze di cui alla Relazione istruttoria formulata dall’Area Valutazione Ambientale Strategica, da considerarsi parte integrante della presente determinazione*” e con le prescrizioni, di cui alla citata Relazione istruttoria, come di seguito riportate:

“*...a condizione del rispetto degli esiti della fase di valutazione cui all’art.15, co.1, del D.Lgs. n.152/2006, nonché delle seguenti prescrizioni da ottemperare nel prosieguo dell’iter, ai sensi del comma 2 del medesimo art.15, riportando altresì nella Dichiarazione di sintesi, di cui all’art.17, co.1, lettera b) del D.Lgs. n.152/2006, gli esiti dell’intero iter procedurale, per cui si dovrà dare evidenza delle modalità con cui le considerazioni ambientali sono state integrate nel Piano e come si è tenuto conto del Rapporto Ambientale e degli esiti delle consultazioni:*

1) le premesse formano parte integrante e sostanziale del presente atto;

2) nel Rapporto Ambientale si dovrà fornire evidenza delle modalità di recepimento di quanto riportato nei contributi pervenuti da parte dei Soggetti Competenti in materia Ambientale durante le fasi di consultazione preliminare di scoping e di valutazione, esplicitando le motivazioni e dando atto di come sono stati presi in considerazione i vari contributi pervenuti;

3) il Rapporto Ambientale ed il Piano dovranno contenere un apposito elaborato cartografico riportante la perimetrazione delle aree interessate dall’edificato legittimamente realizzato, ricadenti in aree vincolate (fascia di rispetto del fosso ecc.); per tali aree, come evidenziato dall’Area regionale Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata: Roma Capitale e Città Metropolitana di Roma Capitale nel corso della riunione del 31/1/2018 (cfr. nota prot. n.93495 del 19/2/2018), la variante può prevedere esclusivamente una conservazione dell’esistente senza la possibilità di nuova edificazione;

4) il Rapporto Ambientale ed il Piano dovranno meglio specificare ed approfondire gli elementi richiesti dalla Città Metropolitana di Roma Capitale in sede di scoping come evidenziato con nota prot. n.94483 del 17/6/2019, al fine di garantire gli stessi in fase di proseguimento dell’iter urbanistico;

5) il Piano dovrà prevedere che tutte le aree dell'ambito oggetto di variante urbanistica interessate dalla fascia di rispetto del corso d'acqua "Fosso dell'Alborataccia" vengano classificate in "Ambiti da tutelare - ambiti non edificabili in base a vincoli di leggi e per cui vengono previste destinazioni d'uso compatibili con la loro tutela";

6) l'Amministrazione Comunale dovrà inoltre accertare, nelle successive fasi, l'eventuale presenza sull'ambito d'intervento di gravami di uso civico che assoggetteranno l'intervento, qualora presenti, alla disciplina vigente in materia;

7) al fine di rendere "misurabile" il monitoraggio ambientale proposto, dovrà indicare per gli indicatori scelti/proposti (per i quali si ricorda che debbano avere dati disponibili alla scala comunale e provinciale) la frequenza di monitoraggio e la relativa unità di misura.

L'Autorità Procedente dovrà comunicare, con cadenza annuale, all'Autorità Competente e a tutti i Soggetti con Competenza in materia Ambientale consultati in fase di VAS l'avvenuta pubblicazione dei report di monitoraggio e le modalità per l'accesso e la consultazione dei documenti predisposti. Laddove il recepimento di quanto indicato ai punti precedenti comporti delle modifiche al quadro di riferimento su cui il Piano ha posto le proprie determinazioni, il Rapporto Ambientale, modificato e integrato, dovrà fornire evidenza delle eventuali ulteriori valutazioni effettuate e/o delle eventuali modifiche apportate al Piano.

L'Autorità Procedente dovrà provvedere a recepire formalmente il presente Parere motivato vincolante ai fini dell'approvazione ai sensi dell'art.15 del D.Lgs. n.152/2006.";

VISTA la nota prot. n. 711809 del 19.07.2022 con la quale l'Area Affari Generali e Usi Civici della Direzione Regionale Agricoltura, Promozione della Filiera e della Cultura del Cibo, Caccia e Pesca, Foreste, ha comunicato " ...preso atto che gli interventi non riguardano aree di dominio collettivo, si comunica che in ottemperanza dell'art. 2, c. 2 stessa legge, si prescinde dal rilascio del parere stante l'inesistenza di diritti civici e pertanto la variante urbanistica al P.R.G. "Nuclei Insediativi a bassa densità in località Prataccio" per quanto di competenza, potrà avere libero corso.";

VISTA la Determinazione n. G14260 del 20.10.2022 con la quale il Direttore ad interim della Direzione Regionale Lavori Pubblici, Stazione Unica Appalti, Risorse Idriche e Difesa Del Suolo, a seguito di "richiesta di parere di aggiornamento\conferma ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. 380/01 e della D.G.R. n. 2649/1999 sul parere già espresso con Determinazione n. G06988 del 17.06.2016, sulla Variante al P.R.G. ai sensi della Legge n. 1150/42 - Nuclei Insediativi a bassa densità in Loc. Prataccio, riadottata con D.C.C. n. 27 del 03.08.2021 a seguito del parere motivato V.A.S. espresso con determinazione regionale n. G08561 del 25/6/2021" ha determinato "di confermare i pareri con le prescrizioni, rilasciati ai sensi dell'art. 89 DPR 380/2001 e DGR 2649/1999, espressi con Determinazione G06988 del 17/06/2016, prescrivendo inoltre che per ogni nuova edificazione di classe d'uso 2 sia eseguito uno studio di Risposta Sismica Locale (RSL).";

CONSIDERATO che la variante proposta è stata valutata paesaggisticamente nel procedimento svolto ai sensi dell'art. 65 delle NTA del P.T.P.R. che si è concluso con Determinazione n. G04246 del 29.03.2023 con la quale il Direttore della Direzione Regionale per le Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica ha:

1. preso atto della conclusione della Conferenza di servizi decisoria, ai fini paesaggistici, ex art. 14ter della legge 241/1990, in forma simultanea e modalità sincrona relativa alla Variante urbanistica al Piano Regolatore Generale del Comune di Rignano Flaminio ai sensi della legge 1150/1942 - Nuclei insediativi a bassa densità in Località Prataccio;
2. approvato il "Documento per la conformazione al Piano paesaggistico ai sensi dell'art. 65, comma 4, delle Norme Tecniche del PTPR. Variante urbanistica al Piano Regolatore Generale del Comune di Rignano Flaminio ai sensi della Legge 1150/42 - Nuclei insediativi a bassa densità in Località Prataccio", redatto all'esito della Conferenza di servizi richiamata, allegato alla presente determinazione, di cui costituisce parte integrante e sostanziale." con il quale è stato espresso parere paesaggistico favorevole con

le prescrizioni di seguito riportate relativamente alla conformità alla Variante urbanistica in oggetto e al proseguo dell'iter di approvazione della Variante stessa;

- *“la riclassificazione a zona C delle aree agricole vincolate ai sensi dell’art.36 delle NTA di PTPR dalla fascia di rispetto del corso d’acqua, sia limitata alle aree già compromesse escludendo dalla riclassificazione quelle non edificate aventi continuità fondiaria come distinte catastalmente. Il mantenimento nella variante delle aree compromesse aventi continuità fondiaria e ricadenti nella fascia di rispetto può essere ritenuto ammissibile in coerenza con le indicazioni e con le limitazioni espresse nella verifica di assoggettabilità a Vas di cui alla Determinazione n. G 08561 del 25/06/2021;*
- *La progettazione dello strumento attuativo della variante urbanistica in questione dovrà garantire attraverso scelte formali architettoniche che si inseriscano coerentemente nel più ampio contesto paesaggistico che mantiene vocazione e classificazione agricola.*
- *La marginale interferenza con aree boscate paesaggisticamente rilevanti ai sensi dell’art.39 delle NTA di PTPR esclude la possibilità di trasformazione delle stesse e la partecipazione alla superficie fondiaria;*
- *Per quanto riguarda le aree individuate ai sensi dell’art 142 del D.lgs 42/2004 come fascia di rispetto dei beni lineari testimonianza dei caratteri archeologici e storici e in generale per tutti i futuri interventi che comportano movimento terra, in particolare le opere di urbanizzazione primaria, si prescrive l’assistenza archeologica in corso d’opera;*

Le suddette prescrizioni dovranno essere recepite nelle NTA del PRG oggetto di Variante e/o nelle future NTA del Piano attuativo da sottoporre alle procedure di cui all’art. 55 del PTPR, e i relativi interventi sia privati che pubblici in esso previsti, ricadenti in aree vincolate paesaggisticamente, sono soggette ad autorizzazione paesaggistica ai sensi dell’art. 146 e, in caso di aree soggette a vincolo archeologico, dovrà essere integrata dal preventivo parere della Soprintendenza archeologica ai sensi dell’art. 42 comma 6 delle Norme del PTPR.”;

RILEVATO che gli atti relativi alla Variante in questione sono stati sottoposti all’esame del Comitato Regionale per il Territorio per l’emanazione del parere di competenza, ai sensi dell’articolo 16 della legge regionale 22.12.1999 n. 38, e che tale Organo consultivo della Regione, con Voto n. 285 reso nella seduta del 13.09.2023, allegato alla presente deliberazione di cui costituisce parte integrante, ha espresso il parere *“che la variante zonizzativa al PRG in località Prataccio adottata dal Comune di Rignano Flaminio con DCC n. 47 del 12/09/2016 e riadottata con DCC n. 27 del 03/08/2021 relativa alla riclassificazione da Zona agricola E sottozona E3 a sottozona Nuclei insediativi a bassa densità (Zona di espansione C ai sensi del DM 1444/1968), SIA MERITEVOLE DI APPROVAZIONE ai sensi e con gli effetti dell’art.10 della Legge 1150/1942, con le modifiche da introdursi d’ufficio ai sensi dell’art. 3 della legge n. 765 del 06/08/1967.”;*

CHE con nota n. prot. 1160160 del 16.10.2023 lo stesso C.R.p.T. ha trasmesso al Comune di Rignano Flaminio copia del suddetto voto n. 285 del 2023 invitandolo a formulare, in merito alle modifiche apportate, le proprie controdeduzioni ai sensi del citato articolo 3 della L. 765/67;

CHE con deliberazione consiliare n. 32 del 27.10.2023 il Comune di Rignano Flaminio ha preso atto e accolto integralmente le modifiche apportate con il citato parere n. 285/2023 del C.R.p.T.;

RITENUTO di condividere e fare proprio il parere del C.R.p.T. reso con Voto n. 285 del 13.09.2023 che costituisce parte integrante della presente deliberazione;

DELIBERA

per le motivazioni espresse in premessa, che formano parte integrante e sostanziale della presente deliberazione, di approvare la Variante al Piano Regolatore Generale vigente, in località Prataccio, relativa alla riclassificazione da “Zona agricola E sottozona E3” a sottozona “Nuclei insediativi a

bassa densità”, adottata dal Comune di Rignano Flaminio con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 47 del 12.09.2016 e riadottata con Delibera del Consiglio comunale n. 27 del 03.08.2021 per i motivi e con le modifiche contenute nel parere del Comitato Regionale per il Territorio, reso con il voto n. 285 del 13.09.2023, che costituisce parte integrante della presente deliberazione e con le prescrizioni e le condizioni di cui ai pareri in premessa riportati nonché a quelli delle altre amministrazioni competenti per materia acquisiti nel corso del procedimento.

La Variante si compone dei seguenti elaborati firmati digitalmente dal Dirigente dell’Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata: Roma Capitale e Città Metropolitana di Roma Capitale della Direzione Regionale per le Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica e conservati nella sezione Fascicolo Informatico della banca dati del sistema informativo degli atti amministrativi della Giunta Regionale (SICER):

Elab. P/TEC/1Bis “P.R.G. Vigente e proposta di Variante – NTA”

Elab. P/TEC/1 “P.R.G. Vigente e proposta di Variante – Zonizzazione”

Elab. P/TEC/2 “Scheda progetto (Art. 22bis, lettera f delle NTA)”

Elab. P/TEC/3 “Standard urbanistici”

Elab. P/TEC/4 “Relazione descrittiva”

Elab. P/TEC/5 “Schema di piano – sovrapposizione con il sistema dei vincoli”

Elab. “Sintesi non Tecnica (ai sensi del Dlgs 152/2006 e ss.mm.ii.)”

Elab. “Rapporto Ambientale VAS (ai sensi del Dlgs 152/2006 e ss.mm.ii.) - Sintesi degli esiti della fase di consultazione a seguito del Parere motivato adottato con Determinazione n. G08561 del 25/6/2021 – Luglio 2021”

Elab. “Revisione a seguito del Parere motivato adottato con Determinazione n. G08561 del 25/6/2021 – Rapporto Ambientale VAS (ai sensi del Dlgs 152/2006 e ss.mm.ii.) – Luglio 2021”

Il presente provvedimento non comporta oneri a carico del bilancio regionale.

La presente deliberazione sarà pubblicata sul Bollettino ufficiale della Regione Lazio.



**REGIONE
LAZIO**

DIREZIONE REGIONALE PER LE POLITICHE ABITATIVE E LA
PIANIFICAZIONE TERRITORIALE, PAESISTICA E URBANISTICA

COMITATO REGIONALE PER IL TERRITORIO

Voto n. 285 del 13 settembre 2023

**Relatore:
Ing. Leandro Cigarini**

OGGETTO:

Comune di Rignano Flaminio (RM).
Variante urbanistica al Piano Regolatore generale adottata con DCC n. 27 del 03/08/2021 ai sensi dell'art.10 della Legge 1150/1942 - Nuclei insediativi a bassa densità in Località Prataccio.

IL COMITATO REGIONALE PER IL TERRITORIO

VISTI:

La nota n. 24144 del 23 del novembre 2021, acquisita al protocollo regionale con n. 965030 in pari data, con cui il Comune di Rignano Flaminio ha trasmesso alla Direzione Regionale per le Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica, gli atti relativi alla Variante in oggetto ai fini dell'approvazione, ai sensi della L. 1150/1942, allegando la documentazione a corredo dell'intervento urbanistico;

La nota n. 11969 26 maggio 2022, acquisita al protocollo regionale al n. 965030 del 27 maggio 2022, con cui il Comune di Rignano Flaminio ha trasmesso alla Direzione Regionale per le Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica, al Ministero per i beni e le attività culturali e per il turismo - Direzione Generale Archeologia, Belle Arti e Paesaggio ed alla Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e paesaggio per l'Area Metropolitana di Roma, la provincia di Viterbo e l'Etruria Meridionale, la documentazione necessaria per l'attivazione della procedura di cui all'art. 65 delle NTA del P.T.P.R. approvato con D.C.R. n. 5/2021 e pubblicato sul BURL n. 56 del 10.06.2021 in merito alla Variante Urbanistica al Piano Regolatore Generale ai sensi della Legge 1150/42 - nuclei insediativi a bassa densità in Località Prataccio;

Le note con le quali l'Amministrazione comunale ha riscontrato le richieste regionali di integrazione documentale, prot. n. 14421 del 30 giugno 2022, acquisita al prot. regionale al n. 644621/2022, prot. n. 14564 del 1° luglio 2022, acquisita al prot. regionale al n. 650183/2022, e, da ultimo, prot. n. 23090 del 26 ottobre 2022, acquisita al prot. regionale al n. 1070063/2022;

Il "Documento per la conformazione al Piano paesaggistico ai sensi dell'art. 65, comma 4, delle Norme Tecniche del PTPR. Variante urbanistica al Piano Regolatore Generale del Comune di Rignano Flaminio ai sensi della Legge 1150/42 - Nuclei insediativi a bassa densità in Località Prataccio", approvato con DD n. G04246 del 29/03/2023 (BUR n. 30 del 13/04/2023) della Direzione regionale politiche abitative e la pianificazione territoriale, paesistica e urbanistica, con cui si è concluso il procedimento finalizzato alla conformazione della proposta di variante al PTPR;



La nota prot. n. 440695 del 21/04/2023, con cui l'Ufficio di Staff del Direttore regionale ha trasmesso la variante, regolare sotto il profilo amministrativo, alla competente Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata: Roma Capitale e Città Metropolitana di Roma Capitale, ai fini della dell'istruttoria tecnica;

La nota prot. n. 871684 del 08/08/2023, con cui l'Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata: Roma Capitale e Città Metropolitana di Roma Capitale ha trasmesso a questo Comitato Regionale per il Territorio la Relazione istruttoria e la proposta di parere in merito alla Variante Urbanistica indicata in oggetto, ed il fascicolo per la prosecuzione del relativo iter;

Udito il Relatore, Ing. Leandro Cigarini

PREMESSO CHE

Il Comune di Rignano Flaminio è ubicato nel quadrante nord della Città Metropolitana di Roma Capitale, lungo il crinale della Via Flaminia, si estende per una superficie di 38,56 kmq con una popolazione di circa 10.200 abitanti (con una densità pari a 265 ab/kmq).

La pianificazione urbanistica del territorio comunale è disciplinata dal PRG approvato con DGR n. 5041 del 05/10/1999 e successive varianti che hanno in parte modificato anche le NTA.

L'amministrazione comunale con DCC n. 47 del 12/09/2016 e con DCC n. 27 del 03/08/2021, con le motivazioni contenute nelle stesse, ha adottato ai sensi della Legge 1150/1942 la variante zonizzativa in località Prataccio per la riclassificazione di un ristretto ambito territoriale da Zona agricola E sottozona E3 a sottozona Nuclei insediativi a bassa densità con la disciplina dell'art.22bis delle NTA del PRG appositamente integrate.

Avverso la variante adottata con DCC 27/2021, a seguito di pubblicazione, non sono state presentate osservazioni.

La documentazione, relativa alla variante di che trattasi, risulta costituita dai seguenti atti:

- DCC n. 47 del 12/09/2016 prima adozione della variante.
- DCC n. 27 del 03/08/2021 riadozione della variante a seguito di parere motivato di VAS, e gli elaborati presi in considerazione, siglati per presa visione:
 - P_TEC_1 bis: PRG e Proposta di Variante Urbanistica - Norme Tecniche di Attuazione;
 - P_TEC_1: PRG e Proposta di Variante Urbanistica - Zonizzazione;
 - P_TEC_2: Scheda progetto;
 - P_TEC_3: Standard urbanistici;
 - P_TEC_4: Relazione descrittiva;
 - P_TEC_5: Variante zonizzativa – sovrapposizione con il sistema dei vincoli;
 - Sintesi non tecnica ai sensi del Dlgs 152/2006 e ss.mm.ii;
 - Rapporto Ambientale VAS ai sensi del Dlgs 152/2006 e ss.mm.ii - Sintesi degli esiti della fase di consultazione a seguito del parere motivato adottato con Determinazione Regionale n. G0856 I del 25/06/2021);
 - Rapporto Ambientale VAS ai sensi del Dlgs 152/2006 e ss.mm.ii - Revisione a seguito del parere motivato adottato con Determinazione Regionale n. G0856 I del 25/06/2021;
- Documenti attestanti la pubblicazione.
- DCC n. 39 del 21/10/2021 di presa d'atto dell'assenza di osservazioni;
- Pareri e attestazioni:



**REGIONE
LAZIO**

- DD G14260 del 20/10/2022 recante il Parere geomorfologico favorevole con prescrizioni, reso dalla competente Area Tutela del Territorio della Direzione Lavori pubblici, stazione unica appalti, risorse idriche e difesa del suolo della Regione Lazio ai sensi art.89 del DPR 380/2001 e DGR 2649/1999;
- Nota prot. n. 9658 del 15/05/2017 - Parere igienico sanitario favorevole espresso dalla competente ASL Roma 4 ai sensi dell'art. 20 lettera f della Legge 833/1978;
- Certificazione comunale del 12/07/2016 attestante l'inesistenza di gravami di diritto d'uso civico.
- Nota regionale prot. n. 711809 del 19/07/2022, recante il Parere regionale in materia d'usi civici reso dalla Direzione regionale competente;
- DD n. G08561 del 25/06/2021, recante il Parere motivato di VAS con condizioni, reso dall'autorità regionale competente, Area VAS della Direzione politiche abitative e la pianificazione territoriale, paesistica e urbanistica;
- L'Elaborato di Giugno 2022 recante *Sintesi degli esiti della fase di consultazione e delle misure di monitoraggio* redatto a seguito del parere motivato adottato con Determinazione n. G08561 del 25/06/2021.

ISTRUTTORIA TECNICA

Le previsioni del PRG del 1999.

La Variante urbanistica in oggetto viene proposta in relazione ad un ambito localizzato all'interno del Comune di Rignano Flaminio in Località Prataccio nella frazione di Case Morolo.

Il PRG vigente classifica l'ambito in questione in Zona Agricola E sottozona E3 con la disciplina dell'art. 25 delle NTA che riguarda il territorio non sottoposto a vincoli di cui ai piani paesistici destinato all'agricoltura.

La variante in esame e le sue motivazioni.

Il Comune con le motivazioni riportate nelle DCC 47/2016 e DCC 27/2021 ha proposto la variante in esame al fine di addivenire alla riqualificazione e al completamento di ambiti già parzialmente edificati con il dichiarato obiettivo di conservare la matrice agricola originaria del territorio, pur consentendo la loro il recupero ed il completamento dell'edificazione a fini residenziali.

Tale principio formatore è già contenuto nella proposta presentata al Comune dai proprietari delle aree, oggi oggetto di variante, in data 23/12/2013 (protocollo n. 21394) in risposta al bando "La sollecitazione di contributi partecipativi e di proposte di programma integrato di intervento", che il Comune ha reso pubblico con avviso prot. n. 21095 del 29/11/2012.

A seguito della promozione di proposte di programmi integrati ai sensi della LR 22/1997 con avviso pubblico n. 21095 del 29/11/2012 che l'A.C. ha inteso accogliere con le medesime finalità della legge regionale la proposta di un gruppo di privati e con DCC 47/2016 ha adottato la variante in questione ai sensi dell'art 10 della legge 1150/1942.

Sulla variante è stato attivato il procedimento di VAS che si è concluso con parere motivato dell'autorità regionale competente con DD n. G08561 del 25/06/2021.

Al fine di ottemperare alle prescrizioni impartite nel parere motivato di VAS, l'Amministrazione Comunale ha adeguato la proposta e riadottato la variante con DCC 27/2021.



L'ambito interessato dalla Variante ha un'estensione territoriale di circa 30 ettari, che costituisce una porzione molto modesta del territorio comunale inferiore all'1% e prevede un dimensionamento complessivo di 7.965 mq di superficie utile lorda, di cui circa il 50% già realizzato e il 50% di nuove previsioni da localizzare in lotti parzialmente edificati.

Il sistema ambientale interessato è costituito da una geomorfologia collinare delimitata a Est dalla linea ferroviaria mentre, a ovest, l'ambito costeggia per quasi tutta la sua lunghezza il fosso detto *dell'Alborataccia*.

Tale ambito tra gli anni 1999 e fino al 2007 è stato oggetto di una serie di interventi edilizi che ne hanno parzialmente modificato l'originario assetto rurale.

In tale periodo l'A.C. ha rilasciato alcune concessioni edilizie e permessi di costruire per la realizzazione di edifici rurali ad uso residenziale (cosiddette "case di campagna") in attuazione della vigente disciplina urbanistico-edilizia in virtù delle disposizioni dell'art. 25 delle NTA di PRG.

Tali interventi hanno comportato il frazionamento degli appezzamenti più estesi, la loro suddivisione fra gli originari proprietari e alla parziale edificazione degli stessi e quindi, nel corso degli anni, al trasferimento a terzi e alla vendita di gran parte delle aree e degli immobili realizzati.

In questo ambito la funzione agricola e quella urbana si sovrappongono ed intersecano generando un sistema territoriale complesso.

Le costruzioni hanno di fatto costituito un nucleo insediativo sorto con destinazione d'uso prevalentemente residenziale.

Più precisamente, nell'ambito preso in considerazione sono stati autorizzati 19 edifici isolati, ognuno sul proprio lotto di pertinenza, con titoli abilitativi per complessivi 12.000 mc corrispondenti a circa 4.000 mq di SUL che in riferimento ad una superficie territoriale di circa 300.000 mq ha determinato un indice di edificabilità territoriale calcolato in circa 0,013 mq.

La rete viaria si innesta su via del Prataccio e sulla SS3 Flaminia dalla quale è possibile accedere tramite l'attraversamento della ferrovia della linea Roma Nord su via dell'Asinara. Il resto della viabilità, avente carattere di distribuzione locale, è costituita prevalentemente dalla presenza degli originari percorsi interpoderali.

La variante prende sostanzialmente atto di una situazione di forte frammentazione fondiaria esistente e della parziale trasformazione delle aree già avvenuta negli anni recenti sulla base della precedente normativa sulla edificazione in zona agricola; la stessa è finalizzata a ridefinire l'assetto urbanistico degli insediamenti esistenti in località Prataccio e alla realizzazione di una adeguata dotazione di spazi pubblici corrispondente alle quantità indicate dal DI 1444/1968; dalla documentazione fornita emergono i principali obiettivi perseguiti tra cui:

- recupero, tutela e valorizzazione della funzione agricola lì dove la sua attuale condizione non è irrimediabilmente compromessa, attraverso l'incentivazione di forme produttive locali tradizionali e pratiche di agricoltura urbana (orti urbani).
- realizzazione delle principali opere pubbliche necessarie alla riqualificazione dell'ambito e alla dotazione di aree destinate a standard per il soddisfacimento dei fabbisogni pregressi e previsti.
- l'adeguamento e la sistemazione delle reti infrastrutturali e del sistema degli spazi pubblici e delle urbanizzazioni primarie, adeguando la viabilità esistente e integrando e potenziando le opere di urbanizzazione primaria esistenti
- la promozione di interventi finalizzati a conseguire un corretto inserimento ambientale e paesaggistico, prevedendo elementi di miglioramento ed attenuazione degli impatti ambientali ed energetici.



Si prevede il completamento del tessuto esistente con edifici residenziali di dimensioni congrue a quelle di un insediamento residenziale estensivo e la realizzazione di attrezzature pubbliche la cui attuazione si ritiene possa avvenire attraverso le risorse economiche derivanti dal meccanismo della cessione compensativa per minimizzare gli impegni finanziari da parte del Comune per gli espropri e per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Dati principali di variante.

A titolo indicativo si riportano i dati principali della variante rinviando per ogni validità prescrittiva agli elaborati adottati:

L'indice di edificazione territoriale è pari a $let = 0,035$ mq/mq, e in relazione alla diversa distribuzione dell'edificazione già esistente e dell'attuale articolazione fondiaria, i lotti edificabili sono stati distinti in due tipi di riqualificazione con indici fondiari differenti ai quali si affiancano gli ambiti di tutela ricadenti all'interno della zona sottoposta a vicolo paesaggistico:

1. aree di riqualificazione tipo 1 con $lef = 0,025$ mq/mq.
2. aree di riqualificazione tipo 2 con $lef = 0,035$ mq/mq.
3. Ambito di tutela tipo A senza possibilità di edificazione
4. Ambito di tutela tipo B con $lef = 0,025$ mq/mq.

In caso di cessione bonaria e gratuita delle aree pubbliche e per le strade l'indice si incrementa di 0,015 mq/mq in tipo 1 e 0,017 in tipo 2.

La dimensione minima dei lotti è stabilita in 5.000 mq.

Non concorrono alla determinazione del lotto minimo le superfici attualmente classificate come "aree boscate" dagli strumenti di pianificazione paesaggistica.

Per la valutazione del soddisfacimento degli standard urbanistici viene preso in considerazione un ambito più vasto rispetto a quello strettamente sottoposto alla variante zonizzativa che pur mantenendo la classificazione agricola presenta una compromissione alla quale si intende dare peso insediativo risultando adiacente ed inglobato all'involuppo del nucleo preso in considerazione, al fine di innescare un processo di riqualificazione anche degli ambiti contermini.

In questo ambito la funzione agricola e quella urbana si sovrappongono ed intersecano generando un sistema territoriale complesso ma con caratteristiche comuni.

Il dimensionamento comporta il soddisfacimento del fabbisogno di aree pubbliche riferiti in progetto ad una dotazione di circa 30 mq/ab (corrispondente a 100 mc/ab) che stabilisce gli abitanti teorici totali (insediati e insediabili) in 326 abitanti.

Il dimensionamento totale di 326 ab tiene in conto 249 ab nell'area riclassificata, 77 ab nell'area agricola presa in considerazione nonché l'incremento di 13 ab dovuto all'eventuale maggiorazione degli indici edificatori a fronte della cessione bonaria e gratuita di aree per i servizi e per le strade.

La previsione di aree pubbliche di progetto è stata determinata in 6.083 mq circa corrispondendo ad una dotazione di 18,7 mq/ab circa.



NTA

La disciplina di attuazione della variante proposta è stata aggiornata con DCC n. 27 del 03/08/2021 come revisione di quella precedentemente prevista con DCC n. 47 del 12/09/2019 a seguito del parere motivato di VAS espresso con Determinazione n. G08561 del 25/6/2021.

La norma di attuazione della variante integra le NTA di PRG in particolare l'art. 22 bis Nuclei insediativi a bassa densità (N.I.B.D.) che riguarda ambiti, già parzialmente edificati nei quali l'obiettivo è conservare la matrice agricola originaria del territorio, pur consentendo la loro edificazione a fini residenziali e per i quali i proprietari hanno già presentato una proposta di trasformazione in data 23.12.2013 con protocollo n.21394, in risposta al bando "La sollecitazione di contributi partecipativi e di proposte di programma integrato di intervento" promulgato dall'Amministrazione Comunale con Protocollo numero 21095 del 29.11.2012.

Rinviando per ogni validità prescrittiva agli elaborati adottati le NTA prevedono sinteticamente:

Art.22 bis - Nuclei insediativi a bassa densità (N.I.B.D)

La sottozona N.I.B.D. risulta attuabile per interventi indiretti previo strumento attuativo suddivisibile per comparti con i seguenti parametri:

- a) indice di edificabilità residenziale non superiore a 0,05 metri quadri per metro quadro, fino ad una superficie massima di 500 metri quadri;
- b) lotto minimo non inferiore ai 5.000 metri quadri;
- c) messa a dimora di alberature in ragione di almeno una pianta per ogni 10 metri quadrati di superficie lorda utile fuori terra, con un minimo di almeno quindici piante per lotto.

La costruzione è subordinata ad oneri ordinari e oneri straordinari.

Il fabbisogno di aree pubbliche è soddisfatto dall'obbligo di reperimento degli standard previsti dal DM 1444/1968.

Le aree pubbliche che sono indicate negli elaborati di variante sono acquisite prioritariamente con la cessione compensativa.

La cessione è compensata con un incremento dell'indice di utilizzazione fondiaria attribuito ai singoli lotti (esteso all'intero lotto al lordo delle aree oggetto di cessione) fino ad un massimo di 0,05 mq/mq.

Sono imposte opere per la produzione di energia rinnovabile da pannelli fotovoltaici, opere di recupero delle acque meteoriche, prevedendo per gli edifici esistenti e per i nuovi edifici la possibilità della depurazione per fitevapotrspirazione (nelle more della realizzazione del collegamento alla rete smaltimento comunale).

Sono prescritti interventi volti ad assicurare la salvaguardia e la difesa del suolo nonché la tutela del sistema vegetazionale.

La sottozona N.I.B.D. è suddivisa in ambiti individuati previa redazione di apposite *Schede Progetto* che riferita alla località in questione corrisponde alla tavola P/TEC/2.

N.I.B.D. – Località Prataccio

Sulle aree edificabili individuate nella Scheda Progetto (Elaborato P/TEC/2), ferme restando le destinazioni d'uso dei fabbricati legittimamente esistenti, valgono anche le seguenti prescrizioni:



**REGIONE
LAZIO**

1. sono ammessi interventi di ristrutturazione, ampliamento, nuova edificazione e demolizione e ricostruzione;
2. sono ammesse le destinazioni d'uso residenziali (fino al 100 % SUL prevista) e per servizi privati per uffici e studi professionali, magazzini e serre (fino al 30 % SUL prevista);
è ammesso l'ampliamento anche mediante cambio di destinazione d'uso dei sottotetti e/o dei seminterrati esistenti subordinato all'esistenza delle condizioni di abitabilità (aerazione e soleggiamento) previste dalla normativa vigente e, sempre, non oltre il raggiungimento dell'IUF max previsto nei commi successivi del presente articolo;
sono ammessi cambi di destinazione d'uso da residenziale a non residenziale solo all'interno delle percentuali sopra individuate. In ogni caso, non sono ammessi il frazionamento e la vendita separata delle unità con destinazioni diverse.
è espressamente vietato il trasferimento di diritti edificatori residui fra lotti, fatti salvi quelli derivanti dalla Cessione Compensativa.
3. è consentito l'accorpamento dei lotti ai fini del cumulo delle potenzialità edificatorie residenziale;
4. indice di utilizzazione territoriale 0,035 mq/mq;
fatti salvi gli incrementi derivanti dagli atterraggi di diritti edificatori attribuiti per cessione compensativa (fino ad un massimo di 0,05 mq/mq):
per le Aree di Intervento di Tipo 1 indice di utilizzazione fondiaria 0,025 mq/mq
per le Aree di Intervento di Tipo 2 indice di utilizzazione fondiaria 0,035 mq/mq
per la zona di completamento edilizio per cessione compensativa indice di utilizzazione fondiaria 0,05 mq/mq finalizzato alla sola realizzazione di edilizia residenziale derivante dalla cessione;
5. distanza dai confini 5,00 m, distanza minima dalle strade pubbliche 10,00 m, H max 9,00 m tre piani fuori terra;
6. densità arborea 2 alberi/100 mq di area impermeabile, densità arborea 4 alberi/100 mq di area impermeabile, parcheggi pertinenziali 10 mq ogni 30 mq di SUL;
sono definiti gli Ambiti da tutelare in relazione della presenza di vincoli paesaggistici tutelati per legge o introdotti dal PTPR, nei quali gli interventi sono limitati alla ristrutturazione edilizia su edifici esistenti senza mutamento della sagoma ridefinizione dei prospetti, cambi di destinazione d'uso non rilevanti.
Ambiti di tipo A, in corrispondenza della fascia di rispetto del Fosso Alborataccia e di aree boscate;
Ambiti di tipo B, solo marginalmente in corrispondenza di un bene lineare testimonianza dei caratteri archeologici e storici.
Ferma restando l'inedificabilità aggiuntiva di tali aree, è comunque stabilito che, in coerenza con le prescrizioni della strumentazione urbanistica sovraordinata (PTPR) dette aree potranno contribuire alla definizione dell'estensione del lotto minimo e della SUL edificabile. Essa potrà essere esercitata, sempre nei limiti fissati dalle presenti Norme, nei fondi confinanti e/o su porzioni delle aree medesime non assoggettate al vincolo stesso.

Aspetti paesaggistici

L'ambito di intervento è interessato esclusivamente da beni paesaggistici tutelati per legge ai sensi dell'art. 134 co.1 lett. b) del Codice, avendo confermato l'inesistenza di usi civici:

- parzialmente, dalla fascia di rispetto del corso d'acqua pubblica "Fosso dell'Alborataccia" (identificativo regionale c058_0131), con la disciplina prevista dall'art. 36 delle NTA di PTPR;
- marginalmente dalla fascia di rispetto di un bene lineare testimonianza dei caratteri archeologici e storici (identificativo regionale tl_0337), disciplinato dall'art. 46 delle NTA;
- aree boscate, con la disciplina prevista dall'art. 39 delle NTA.

Il PTPR approvato con DCR 5/2021, classifica l'area prevalentemente in *paesaggio agrario di valore* e parzialmente in *paesaggio naturale* e in *paesaggio naturale di continuità*, la cui disciplina di tutela prevista



rispettivamente agli articoli 26, 23 e 24 delle NTA, assume unicamente valore di indirizzo in assenza di vincolo dichiarativo.

La variante proposta è stata valutata paesaggisticamente nel procedimento svolto ai sensi dell'art. 65 delle NTA del PTPR che si è concluso con l'approvazione del *“Documento per la conformazione al Piano paesaggistico ai sensi dell'art. 65, comma 4, delle Norme Tecniche del PTPR. Variante urbanistica al Piano Regolatore Generale del Comune di Rignano Flaminio ai sensi della Legge 1150/42 - Nuclei insediativi a bassa densità in Località Prataccio”*, con DD n. G04246 del 29/03/2023 con la quale la competente Direzione regionale politiche abitative e la pianificazione territoriale, paesistica e urbanistica ha espresso parere paesaggistico favorevole con le seguenti prescrizioni:

- la proposta riclassificazione delle aree agricole vincolate ai sensi dell'art.36 delle NTA di PTPR dalla fascia di rispetto del corso d'acqua, sia limitata alle aree già compromesse escludendo dalla riclassificazione quelle non edificate aventi continuità fondiaria come distinte catastalmente. Il mantenimento nella variante delle aree compromesse aventi continuità fondiaria e ricadenti nella fascia di rispetto può essere ritenuto ammissibile in coerenza con le indicazioni e con le limitazioni espresse nella verifica di assoggettabilità a Vas di cui alla Determinazione n. G 08561 del 25/06/2021;
- la progettazione dello strumento attuativo della variante urbanistica in questione dovrà garantire attraverso scelte formali architettoniche che si inseriscano coerentemente nel più ampio contesto paesaggistico che mantiene vocazione e classificazione agricola;
- la marginale interferenza con aree boscate paesaggisticamente rilevanti ai sensi dell'art.39 delle NTA di PTPR esclude la possibilità di trasformazione delle stesse e la partecipazione alla superficie fondiaria;
- per quanto riguarda le aree individuate ai sensi dell'art 142 del Dlgs 42/2004 come fascia di rispetto dei beni lineari testimonianza dei caratteri archeologici e storici e in generale per tutti i futuri interventi che comportano movimento terra, in particolare le opere di urbanizzazione primaria, si prescrive l'assistenza archeologica in corso d'opera;

e le conseguenti conclusioni:

- le suddette prescrizioni dovranno essere recepite nelle NTA del PRG oggetto di Variante e/o nelle future NTA del Piano attuativo da sottoporre alle procedure di cui all'art. 55 del PTPR, e i relativi interventi sia privati che pubblici in esso previsti, ricadenti in aree vincolate paesaggisticamente, sono soggette ad autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 146 e, in caso di aree soggette a vincolo archeologico, dovrà essere integrata dal preventivo parere della Soprintendenza archeologica ai sensi dell'art. 42 comma 6 delle Norme del PTPR.

A seguito delle valutazioni effettuate in conformità alle disposizioni del PTPR stabilite nell'art.65 delle sue NTA, si ritiene opportuno che la riclassificazione proposta delle aree agricole vincolate ai sensi dell'art.36 delle NTA di PTPR dalla fascia di rispetto del corso d'acqua *sia limitata alle aree già compromesse escludendo dalla riclassificazione quelle non edificate aventi continuità fondiaria come distinte catastalmente*, nel rispetto delle prescrizioni contenute nel documento approvato ai sensi dell'art. 65 delle NTA del PTPR con DD n. G04246 del 29/03/2023.

Gli aspetti ambientali

La variante sottoposta a VAS ai sensi dell'art. 13 del Dlgs 152/2006 che si è concluso con la determinazione DD n. G08561 del 25/06/2021.

La proposta di variante è stata adeguata alle indicazioni impartite ed è stata modificata e riadottata con DCC n. 27 del 03/08/2021 nella forma che costituisce oggetto delle presenti valutazioni.



L'ambito della variante non interferisce con zone SIC o ZPS disciplinate dalle rispettive direttive europee e dalle normative di recepimento costituenti la Rete Natura 2000 per la conservazione della biodiversità.

Pareri

Sulla proposta sono stati acquisiti in modo completo i pareri previsti e obbligatori nei casi di variante zonizzativa al PRG come elencati in premessa di cui sono fatte salve le prescrizioni in essi riportati.

Osservazioni

In merito alle forme di pubblicità e di partecipazione si rileva che avverso la variante adottata non è pervenuta nei termini al Comune alcuna osservazione, come da presa d'atto del Consiglio Comunale avvenuta con DCC n. 39 del 21/10/2021, e non risultano pervenute osservazioni od opposizioni tardive direttamente alla Regione.

RITENUTO

Viste le considerazioni precedenti, in particolare per gli aspetti paesaggistici, conformando la variante come disposto dall'art. 65 delle NTA del PTPR approvato con DCR 5/2021, si ritiene doveroso **proporre le seguenti modifiche d'ufficio**, ai sensi dell'art. 3 della legge n. 765 del 06/08/1967:

modifiche alla zonizzazione del N.I.B.D. località Prataccio:

1. si ritiene di dover escludere dalla variante le aree ricadenti nella fascia di tutela del corso d'acqua, non compromesse da edificazione e non interessate dalla viabilità, catastalmente individuabili al Foglio 19 p.lle 368 e 369, le quali mantengono la classificazione urbanistica vigente;

modifiche alle NTA del N.I.B.D. località Prataccio:

2. nel rispetto delle risultanze del procedimento svolto ai sensi dell'art.65 delle NTA del PTPR le NTA della variante devono essere modificate integrando l'Art. 22 BIS - Nuclei insediativi a bassa densità (N.I.B.D) – N.I.B.D. Località Prataccio con il seguente capoverso a seguire gli ambiti di tutela specifica:

7.3) Tutela generale

- *la progettazione dello strumento attuativo dovrà garantire attraverso scelte formali architettoniche che si inseriscano coerentemente nel più ampio contesto paesaggistico che mantiene vocazione e classificazione agricola;*
- *la marginale interferenza con aree boscate paesaggisticamente rilevanti ai sensi dell'art.39 delle NTA di PTPR esclude la possibilità di trasformazione delle stesse e la partecipazione alla superficie fondiaria;*
- *per quanto riguarda le aree individuate ai sensi dell'art. 142 del Dlgs 42/2004 come fascia di rispetto dei beni lineari testimonianza dei caratteri archeologici e storici e in generale per tutti i futuri interventi che comportano movimento terra, in particolare le opere di urbanizzazione primaria, si prescrive l'assistenza archeologica in corso d'opera.*

CONCLUSIONI

La proposta di variante appare nel suo insieme rispettosa della normativa sovraordinata e pertanto ammissibile ai sensi della legge urbanistica n.1150/1942 con le modifiche d'ufficio proposte per motivi paesaggistici.



Il Comune provvederà alla valutazione delle proposte di modifica con eventuali controdeduzioni del Consiglio comunale.

Tutto ciò premesso e considerato

IL COMITATO REGIONALE PER IL TERRITORIO

esprime il seguente

PARERE

Che la variante zonizzativa al PRG in località *Prataccio* adottata dal Comune di Rignano Flaminio con DCC n. 47 del 12/09/2016 e riadottata con DCC n. 27 del 03/08/2021 relativa alla riclassificazione da Zona agricola E sottozona E3 a sottozona *Nuclei insediativi a bassa densità* (Zona di espansione C ai sensi del DM 1444/1968),

SIA MERITEVOLE DI APPROVAZIONE

ai sensi e con gli effetti dell'art.10 della Legge 1150/1942, con le modifiche da introdursi d'ufficio ai sensi dell'art. 3 della legge n. 765 del 06/08/1967.

Rimane di competenza comunale la verifica sulla legittimità delle eventuali opere presenti nell'ambito della variante; la presente approvazione non costituisce "sanatoria" per le eventuali costruzioni carenti dei titoli abilitativi previsti dalla vigente normativa urbanistica e edilizia.

Il Segretario del C.R.p.T.

(Maria Paola Farina)

F.to digitalmente

Il Presidente del C.R.p.T.

(Ing. Wanda D'Ercole)

F.to digitalmente