

Regione Lazio

Atti della Giunta Regionale e degli Assessori

Deliberazione 18 maggio 2021, n. 268

Comune di Riano (Rm). Variante al Piano Regolatore Generale denominata "variante speciale al P.R.G. limitata ai borghetti agricoli e atelier per artisti". Deliberazione del Consiglio Comunale n. 15 del 24.03.2011. Diniego di approvazione.

Oggetto: Comune di Riano (Rm).

Variante al Piano Regolatore Generale denominata “variante speciale al P.R.G. limitata ai borghetti agricoli e atelier per artisti”.

Deliberazione del Consiglio Comunale n. 15 del 24.03.2011.

Diniego di approvazione.

LA GIUNTA REGIONALE

Su proposta dell'Assessore alle Politiche abitative, Urbanistica, Ciclo dei Rifiuti e impianti di trattamento, smaltimento e recupero;

VISTO lo Statuto della Regione Lazio;

VISTA la legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150 e successive modificazioni;

VISTO il decreto del Presidente della Repubblica 15 gennaio 1972, n. 8;

VISTA la legge regionale 5 settembre 1972, n. 8 e successive modificazioni;

VISTA la legge regionale 12 giugno 1975, n.72 e successive modificazioni;

VISTO l'art. 16 della legge regionale 22 dicembre 1999, n. 38 recante “Norme sul governo del territorio” e successive modificazioni;

VISTA la legge regionale 18 febbraio 2002, n.6 “Disciplina del sistema organizzativo della Giunta e del Consiglio e disposizioni relative alla dirigenza ed al personale regionale” e successive modificazioni;

VISTO il Regolamento di Organizzazione degli Uffici e dei Servizi della Giunta Regionale n.1 del 06/09/2002 e successive modificazioni;

PREMESSO che il Comune di Riano è dotato per il proprio territorio di Piano Regolatore Generale, approvato con D.G.R. n. 5842 del 14.12.1999, e di successiva Variante Generale approvata con D.G.R. n. 340 del 20.06.2006;

VISTA la deliberazione consiliare n. 15 del 24.03.2011, con la quale il Comune di Riano ha adottato ai sensi della L. 1150/1942 la variante denominata “variante speciale al P.R.G. limitata ai borghetti agricoli e atelier per artisti”;

RILEVATO che gli atti relativi alla variante in questione sono stati sottoposti all'esame del Comitato Regionale per il Territorio per il parere di competenza ai sensi dell'articolo 16 della legge regionale 22.12.1999 n. 38;

VISTO il voto n. 275/1, reso nell'adunanza del 01.12.2020, allegato alla presente deliberazione di cui costituisce parte integrante, con il quale il predetto Comitato ha espresso il parere che la Variante al Piano Regolatore Generale denominata “variante speciale al P.R.G. limitata ai borghetti agricoli e atelier per artisti”, adottata dal comune di Riano con Deliberazione Consiliare n. 15 del 24.03.2011, non sia meritevole di approvazione per i motivi nel voto stesso riportati;

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

DELIBERA

per le motivazioni espresse in premessa, che formano parte integrante e sostanziale della presente deliberazione, di denegare l'approvazione della Variante al Piano Regolatore Generale denominata “variante speciale al P.R.G. limitata ai borghetti agricoli e atelier per artisti”, adottata dal comune di

Riano con Deliberazione Consiliare n. 15 del 24.03.2011, secondo i motivi contenuti nel parere del Comitato Regionale per il Territorio reso con voto n. 275/1 del 01.12.2020, che costituisce parte integrante della presente deliberazione.

Il presente provvedimento non comporta impegno di spesa.

La presente delibera 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. 275/1 del 01/12/2020

Relatore:

Ing. Leandro Cigarini

OGGETTO: Comune di Riano (RM).
Variante speciale al PRG limitata a “borghetti agricoli e atelier per artisti”.
Deliberazione consiliare n.15 del 24/03/2011. Adozione Variante specifica di P.R.G. ai
sensi della legge 1150/42.

IL COMITATO REGIONALE PER IL TERRITORIO

VISTI:

la nota del dal Comune di Riano prot. .n. 13999 del 26/10/2011, acquisita al protocollo regionale al .n.466726 del 28/10/2011, di richiesta di approvazione della Variante al PRG ai sensi dell’art.10 della Legge 1150/1942, adottata con DCC 15 del 24/03/2011, relativa ai “borghetti agricoli” ed agli “atelier per artisti” sorti ai sensi dell’art.34 delle NTA di PRG, e le successive integrazioni documentali;

la nota n. 947335 del 05/11/2020, con cui l’Area Urbanistica, Copianificazione, Programmazione Negoziata Roma Capitale e Citta’ Metropolitana 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, come rettificata a seguito della seduta di Comitato del 17 novembre 2020, trasmessa con la nota prot. n. 1095739 del 16 dicembre 2020;

che la Variante si compone **dei seguenti atti amministrativi ed elaborati tecnici**

Elenco documenti amministrativi:

- DCC n.15 del 24/03/2011, adozione della variante al PRG
- Avviso di deposito e pubblicazione
- Osservazioni (diciannove)
- DCC n.61 del 18/10/2011, esame e controdeduzione osservazioni

Elenco elaborati tecnici adottati:

- R Relazione
- NTA Norme Tecniche di Attuazione A elaborati di analisi e sintesi:
- A01 Localizzazione Borghetti Agricoli, Atelier per Artisti e aree interessate dalla variante su base PTPR – tavola A – 1:10.000
- A02 Localizzazione Borghetti Agricoli, Atelier per Artisti e aree interessate dalla variante su base PTPR – tavola B – 1:10.000
- A03 Localizzazione Borghetti Agricoli, Atelier per Artisti e aree interessate dalla variante su base PTPG – tavola TP2 – 1:10.000
- A04 Localizzazione Borghetti Agricoli, Atelier per Artisti e aree interessate dalla variante su base PTPG – tavola TP2.1 – 1:10.000
- A05 Localizzazione Borghetti Agricoli, Atelier per Artisti e aree interessate dalla variante su base CTR – 1:5.000 e Sintesi Pianificazione Comunale – 1:10.000
- P01 Variante di PRG – Zonizzazione – 1:5.000



- P02 Variante su base catastale – 1:2.000
- P03 Variante su base pianificazione vigente – 1:5.000

Elenco degli elaborati di indagine geologica:

- relazione e relative carte tematiche

Elenco dei pareri e delle certificazioni:

- VAS ai sensi dell'art.13 del DLgs 152/2006, con parere motivato dalla autorità regionale competente espresso con determinazione n.G30112 del 15/03/2017 ai sensi dell'art.15 del citato decreto;
- Parere geomorfologico, favorevole con prescrizioni, espresso ai sensi dell'art.89 del DPR 380/2001, della DGR 2649/1999, con DD n.G13229 del 29/09/2017 della Direzione regionale risorse idriche, difesa del suolo e rifiuti.
- Attestazione comunale in materia di usi civici espressa con nota n.652 del 17/01/2011, in base alla specifica analisi del territorio approvata con DCC 67 del 28/12/2011, che certifica l'inesistenza di gravami.

Udito il Relatore Ing. Leandro Cigarini

PREMESSO CHE

Il Comune di Riano è localizzato nell'area della Città metropolitana di Roma, con la quale confina, ospita circa 11.000 abitanti su un territorio di circa 2.550 ettari.

La pianificazione urbanistica è disciplinata dal Piano Regolatore Generale, approvato con DGR n.5842 del 14/12/1999, la cui più recente variante generale di adeguamento è stata approvata con DGR n.340 del 20/06/2006 (BURL 22/08/2006 n.22 S.O. n.4).

Il Comune ha attivato le procedure di formazione del PUCG ai sensi della L.R. 38/1999, tuttora in corso di svolgimento, attualmente è in fase di predisposizione del Documento Preliminare di Indirizzo (DPI).

Con DCC n.15 del 24/03/2011, è stata adottata ai sensi dell'art.10 della Legge 1150/1942 una variante parziale zonizzativa e normativa denominata "variante speciale al PRG limitata ai borghetti agricoli e atelier per artisti".

Nei termini di pubblicazione ai sensi di legge, il Comune ha ricevuto 19 osservazioni, che sono state analizzate e contro dedotte con DCC n.61 del 18/10/2011.

Il documento preliminare in corso di definizione per la formazione del PUCG conferma le previsioni urbanistiche contenute nella DCC 15/2011, accorpando i sedici borghetti in dodici "nuclei", previa aggregazione di quelli adiacenti tra loro.

Il DPI non ha comunque alcun valore né prescrittivo né di salvaguardia in quanto in corso di definizione.

ISTRUTTORIA TECNICA

Le previsioni del PRG.

Il Comune di Riano nel periodo tra il 2000 ed il 2002 ha attuato le previsioni del vigente PRG nelle aree zonizzate per le trasformazioni, a carattere prevalentemente residenziali, in una speciale sottozona E3 della Zona classificata come agricola E ai sensi del DM 1444/1962.

Nella sottozona E3 è previsto l'accorpamento delle potenzialità edificatorie assegnate a 16 aree, perimetrate e diffusamente distribuite sul territorio comunale, in loro porzioni di dimensioni relativamente modeste, le quali costituiscono la superficie fondiaria, con il mantenimento della classificazione e della



vocazione agricola della maggiore parte residua, che rimane asservita alle costruzioni previo specifico "atto di impegno".

L'attuazione è avvenuta per intervento diretto previo il rilascio dei sedici titoli abilitativi.

Le motivazioni della Variante.

L'Amministrazione Comunale ha ritenuto necessario intervenire con la variante urbanistica in esame a seguito dell'attivazione di procedimenti penali, principalmente riguardanti l'ipotesi di lottizzazione abusiva ai sensi dell'art.30 del DPR 380/2001, già art.17 della LR 47/1985, con conseguente applicazione della misura del sequestro cautelativo sulle tutte le opere realizzate in sottozona E3 nei così detti "borghetti agricoli e atelier per artisti".

Scopo della variante adottata è quella di classificare urbanisticamente le aree fondiarie assegnando loro la più coerente destinazione residenziale e mantenendo agricola, la maggior parte residua non compromessa delle aree perimetrate privandola di ogni potenzialità edificatoria.

A tali previsioni sono associate i corrispondenti servizi pubblici integrativi determinati dal fabbisogno della nuova classificazione specificatamente residenziale assegnata alle aree fondiarie dei borghetti agricoli atelier per artisti.

La variante è stata adottata come variante zonizzativa ai sensi della Legge 1150/1942 che provvede anche alla disciplina delle singole "speciali" sottozone introdotte nei perimetri che il vigente PRG classifica in modo omogeneo in sottozona agricola E3 e che la variante speciale riclassifica in parte in sottozona residenziale satura Bs, in parte in sottozona agricola satura E3s ed in parte alla sottozona per gli spazi pubblici ed alla viabilità.

La disciplina delle aree introdotte dalla variante è contenuta nel testo delle NTA adottate, formate da 12 articoli, che disciplinano gli interventi all'interno degli originari perimetri dei borghetti agricoli e atelier per artisti comprensivi delle aree per i servizi pubblici e la viabilità.

La procedura intrapresa è dichiaratamente ritenuta la più adatta alla ferma volontà della Amministrazione Comunale di ribadire la legittimità delle proprie azioni in merito alla attuazione del PRG vigente, rinunciando deliberatamente alla redazione di strumenti attuativi in variante al PRG proponibili nei casi di recupero urbanistico dei nuclei abusivamente sorti come stabilito dalla LR 28/1980 sia nell'art.4 che nell'art.13, non risultando peraltro attivate le istanze di sanatoria edilizia ai sensi dell'art.32 della Legge 326/2003.

Si ritiene opportuno ribadire che l'adozione variante urbanistica in questione fa salva la definizione dei procedimenti penali in corso, non potendo essa costituire di per sé sanatoria di opere eseguite in base a titoli edilizi che vengano giudicati illegittimi, ma di fatto costituire l'adeguamento della più coerente classificazione urbanistica alla destinazione d'uso ed alla vocazione acquisite in attuazione del PRG dal territorio oggetto di variante, provvedendo anche al contestuale recupero dei servizi pubblici nati in difetto per mancanza di diverso obbligo in zona agricola in ossequio al DM 1444/1968.

È urbanisticamente rilevante considerare la data di approvazione del PRG nonché le date dei permessi di costruire rilasciati nelle sottozone E3 in relazione alla entrata in vigore della LR 22/12/1999 n.38 e del periodo transitorio che la stessa legge ha stabilito nell'art.65 bis, introdotto con LR 28/2000, consentendo fino al 31/12/2001, termine successivamente prorogato al 30/06/2002 con LR 4/2002, l'applicazione alle zone agricole definite all'interno degli strumenti urbanistici vigenti le disposizioni del PRG in deroga a quanto disposto nel comma dell'art.51 che impone l'applicazione delle prevalenti disposizioni del Titolo IV (tutela e disciplina dell'uso agro forestale del suolo) della LR 38/1999 stessa.



L'entrata in vigore della LR 38/1999, alla scadenza del termine della validità temporale della norma transitoria di cui all'art.65 bis, non consente in zona agricola la realizzazione di quanto previsto dal PRG vigente ai sensi dell'art.34 delle sue NTA.

Da questo discende la proposta di variante di riclassificare coerentemente le aree residenziali e le aree agricole.

All'esito della approvazione della variante di che trattasi, che adegua la classificazione alla destinazione di fatto creatasi per la realizzazione degli edifici con titoli abilitativi ritenuti dall'Amministrazione comunale conformi al PRG vigente, e fatta salva la favorevole conclusione del procedimento giudiziario, che è stato attivato ravvisando la non conformità delle trasformazioni edilizie alle disposizioni di legge, **saranno di fatto confermati i titoli abilitativi rilasciati.**

Si ritiene altresì opportuno, **con separati atti**, eliminare la parte dell'art.34 delle NTA del vigente PRG che consente la realizzazione dei borghetti agricoli e per atelier degli artisti in sottozona E3, stante l'attuale impossibilità della sua applicazione secondo le limitazioni, comunque prevalenti, di cui alla LR 38/1999.

Separatamente il PRG potrà essere adeguato ai più generali dettami per l'edificazione in zona agricola E.

Gli Aspetti Urbanistici, gli obiettivi, la zonizzazione, le NTA e le proposte di modifica.

Stato di attuazione del PRG nella sottozona E3.

L'attuazione del vigente PRG ha dato vita a sedici nuclei residenziali in applicazione della norma tecnica che consente nella sottozona E3 della zona agricola la creazione di aree residenziali derivanti dall'accorpamento della potenzialità edificatoria realizzabile in base ad un indice perequativo applicabile ad una più ampia area che mantiene al netto della superficie fondiaria la destinazione agricola.

La norma tecnica in questione è l'art.34 del vigente PRG, che consente la sua applicazione nella sottozona E3 il cui testo, a titolo descrittivo, è il seguente:

Testo NTA PRG vigente DGR n.340 del 20/06/2006

art.34 E3 - Zona ad utilizzazione agricola.

Nelle zone utilizzate o utilizzabili in agricoltura il presente Piano ammette le forme di conduzione di questo tipo di attività e di quelle connesse con la trasformazione dei prodotti dell'agricoltura.

Sono ammesse le costruzioni di fabbricati per gli addetti all'agricoltura con i seguenti Indici di Fabbricabilità Fondiaria:

- *0,03 mc/mq residenziale;*
- *0,07 mc/mq per gli annessi e agricoli non residenziali; l'applicazione di tale indice è subordinato all'accertamento del possesso da parte del richiedente della qualità di imprenditore agricolo a titolo principale.*
- *altezza massima ml 7,50;*
- *distacchi dai confini ml 10,00;*
- *distacchi dalle strade ml 15,00;*
- *coperture a falde con manto in tegole.*

Sono ammesse le costruzioni di manufatti tecnici, di servizio alle attività agricole (serre, silos, rimesse, serbatoi d'acqua, ecc.), a condizione che venga realizzata una schermatura vegetale che ne impedisca la visibilità a distanza di mt 300.

Saranno comunque ammessi piccoli ricoveri per l'esclusivo riparo di attrezzi agricoli con divieto assoluto di utilizzazione residenziale. Tali ricoveri potranno avere un massimo di 20 mq di superficie, con altezza alla gronda di 2,50 mt, copertura a tegole e schermatura arborea sui quattro lati.



Sono ammesse le costruzioni per le attività di trasformazione della produzione agricola con le seguenti condizioni:

- Esclusione di insediamento residenziale;
- I.F.F. mc/mq 0,10;
- Altezza massima ml 7,50;
- Copertura a falde in manto e tegole alla romana;
- Parcheggi privati pari al 10% della cubatura degli edifici.

Il lotto minimo di intervento è stabilito per le varie Zone "E" nelle seguenti misure:

- 1) -----
- 2) 20.000 mq
- 3) 100.000 mq
- 4) 200.000 mq

secondo le ripartizioni e le ubicazioni riportate alla Tav. n. 20 del presente Piano.

Nell'intento di impedire il proliferare di piccole costruzioni sparse in zone agricole, la "Variante di Salvaguardia del territorio comunale" favorisce l'accorpamento della cubatura in borghetti agricoli facendo propria la Norma di Tutela dell'Art. 23, punto B) delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Territoriale Paesistico. Potranno essere riunite in borghetti agricoli alle seguenti condizioni:

- dovranno attestarsi sui percorsi stradali esistenti, evitando quindi l'apertura di nuove strade ad eccezione di quelle di penetrazione;
- il lotto minimo ammesso, anche derivante da accorpamento di più particelle contigue dovrà in ogni caso rispettare le indicazioni riportate nella Tav. n. 20 del presente Piano.
- Indice di Fabbricabilità Fondiario:
mc/mq 0,03 per residenziale agricola
mc/mq 0,07 per annesso agricolo non residenziale
altezza massima alla gronda ml 6,00 residenziale ml 7,50 non residenziale distacco dai fabbricati ml 10,00
distacchi dalla strada ml 10,00
- schermature con essenze vegetali dei manufatti
- coperture a falde e manto in tegole.

Nel caso di progetto unitario di più unità di uno stesso borgo agricolo le stesse dovranno risultare ricomprese in un unico corpo di fabbrica. Tali destinazioni d'uso dovranno essere riunite e concentrate su cortili e piazze in modo da formare nuclei riuniti e compatti. In tali complessi non potranno essere previste pertinenze quali piscine, campi da tennis, ovvero destinazioni d'uso commerciali.

Per le attività ricettive commerciali, produttive in genere sono ammesse le attuali destinazioni già esistenti con la possibilità di ampliamento di carattere tecnologico e di adeguamento dei servizi ed attrezzature non superiore al 15% della cubatura attualmente esistente.

In questa zona è ammessa l'ubicazione di atelier per artisti con relativo alloggio.

Tali attività avranno un indice di fabbricabilità di **0,025 mc/mq**, altezza massima 7,50, copertura a tetto e dovranno risultare schermati sui quattro lati da essenze arboree. Tali destinazioni d'uso dovranno essere riunite e concentrate su slarghi e piazze, in modo da formare nuclei edilizi riuniti e compatti. In tali complessi non potranno essere previste pertinenze quali piscine, campi da tennis, ovvero destinazioni d'uso commerciali.

Ai fini di un opportuno controllo dei processi di trasformazione del territorio e onde prevenire azioni e rischio di degrado, inquinamento e compromissioni, non reversibili e controllabili, dello stato dei luoghi e con lo scopo motivato di guidare su basi certe le progettazioni e le azioni di intervento di qualsiasi natura e a qualsiasi titolo compiuto, ai fini della salvaguardia complessiva paesistica ed ecologica del territorio, per gli interventi descritti come borghetti agricoli, che superino i 4.000 mc complessivi, la documentazione necessaria per l'ottenimento della Concessione Edilizia deve comprendere una valutazione di inserimento nell'ambiente che, a seconda dell'importanza ambientale delle modificazioni, specifichi:

- carta dei rischi connessi all'intervento oggetto della domanda;
- previsioni comparate di Piano;
- individuazione dei fattori che agiscono sul paesaggio;
- carte naturalistiche di settore;
- schemi ecologici;



- criteri di intervento con relativa zonizzazione e fase;
- livelli di attrezzature interferenti con l'azione di intervento;
- individuazione dei livelli di viabilità e mobilità, ovvero di accessibilità all'intervento in oggetto;
- evidenziazione dei nodi di interferenza tra lo stato dei luoghi e l'intervento progettato;
- individuazione dei criteri di omogeneità ambientale con ipotesi, ove occorra, di restauro ambientale.

Testo NTA PRG previgente DGR n.5842 del 14/12/1999.

art.34 E3 - Zona ad utilizzazione agricola

Nelle zone utilizzate o utilizzabili in agricoltura il presente Piano ammette le forme di conduzione di questo tipo di attività e di quelle connesse con la trasformazione dei prodotti dell'agricoltura.

Sono ammesse le costruzioni di fabbricati per gli addetti all'agricoltura con i seguenti Indici di Fabbricabilità Fondiaria:

- 0,03 mc/mq residenziale;
- 0,07 mc/mq per gli annessi e agricoli non residenziali; l'applicazione di tale indice è subordinato all'accertamento del possesso da parte del richiedente della qualità di imprenditore agricolo a titolo principale.
- altezza massima ml 7,50;
- distacchi dai confini ml 10,00;
- distacchi dalle strade ml 15,00;
- coperture a falde con manto in tegole.

Sono ammesse le costruzioni di manufatti tecnici, di servizio alle attività agricole (serre, silos, rimesse, serbatoi d'acqua, ecc.), a condizione che venga realizzata una schermatura vegetale che ne impedisca la visibilità a distanza di mt 300.

Saranno comunque ammessi piccoli ricoveri per l'esclusivo riparo di attrezzi agricoli con divieto assoluto di utilizzazione residenziale. Tali ricoveri potranno avere un massimo di 20 mq di superficie, con altezza alla gronda di 2,50 mt, copertura a tegole e schermatura arborea sui quattro lati.

Sono ammesse le costruzioni per le attività di trasformazione della produzione agricola con le seguenti condizioni:

- Esclusione di insediamento residenziale;
- I.F.F. mc/mq 0,10;
- Altezza massima ml 7,50;
- Copertura a falde in manto e tegole alla romana;
- Parcheggi privati pari al 10% della cubatura degli edifici.

Il lotto minimo di intervento è stabilito per le varie Zone "E" nelle seguenti misure:

- 1) -----
- 2) 20.000 mq
- 3) 100.000 mq
- 4) 200.000 mq

secondo le ripartizioni e le ubicazioni riportate alla Tav. n. 20 del presente Piano.

Nell'intento di impedire il proliferare di piccole costruzioni sparse in zone agricole, la "Variante di Salvaguardia del territorio comunale" favorisce l'accorpamento della cubatura in borghetti agricoli facendo propria la Norma di Tutela dell'Art. 23, punto B) delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Territoriale Paesistico. Potranno essere riunite in borghetti agricoli alle seguenti condizioni:

- dovranno attestarsi sui percorsi stradali esistenti, evitando quindi l'apertura di nuove strade ad eccezione di quelle di penetrazione;
- il lotto minimo ammesso, anche derivante da accorpamento di più particelle contigue dovrà in ogni caso rispettare le indicazioni riportate nella Tav. n. 20 del presente Piano.
- Indice di Fabbricabilità Fondiario:
mc/mq 0,03 per residenziale agricola
mc/mq 0,07 per annesso agricolo non residenziale



altezza massima alla gronda ml 6,00 residenziale ml 7,50 non residenziale distacco dai fabbricati ml 10,00
distacchi dalla strada ml 10,00

- schermature con essenze vegetali dei manufatti
- coperture a falde e manto in tegole.

Nel caso di progetto unitario di più unità di uno stesso borgo agricolo è **ammessa la costruzione in aderenza**.

Per le attività ricettive commerciali, produttive in genere sono ammesse le attuali destinazioni già esistenti con la possibilità di ampliamento di carattere tecnologico e di adeguamento dei servizi ed attrezzature non superiore al 15% della cubatura attualmente esistente.

In questa zona è ammessa l'ubicazione di atelier per artisti con relativo alloggio.

Tali attività avranno un indice di fabbricabilità di **0,10 mc/mq**, altezza massima 7,50, copertura a tetto e dovranno risultare schermati sui quattro lati da essenze arboree. Tali destinazioni d'uso dovranno essere riunite e concentrate su slarghi e piazze, in modo da formare nuclei edilizi riuniti e compatti. In tali complessi non potranno essere previste pertinenze quali piscine, campi da tennis, ovvero destinazioni d'uso commerciali.

Ai fini di un opportuno controllo dei processi di trasformazione del territorio e onde prevenire azioni e rischio di degrado, inquinamento e compromissioni, non reversibili e controllabili, dello stato dei luoghi e con lo scopo motivato di guidare su basi certe le progettazioni e le azioni di intervento di qualsiasi natura e a qualsiasi titolo compiuto, ai fini della salvaguardia complessiva paesistica ed ecologica del territorio, per gli interventi descritti come borghetti agricoli, che superino i 4.000 mc complessivi, la documentazione necessaria per l'ottenimento della Concessione Edilizia deve comprendere una valutazione di inserimento nell'ambiente che, a seconda dell'importanza ambientale delle modificazioni, specifichi:

- carta dei rischi connessi all'intervento oggetto della domanda;
- previsioni comparate di Piano;
- individuazione dei fattori che agiscono sul paesaggio;
- carte naturalistiche di settore;
- schemi ecologici;
- criteri di intervento con relativa zonizzazione e fase;
- livelli di attrezzature interferenti con l'azione di intervento;
- individuazione dei livelli di viabilità e mobilità, ovvero di accessibilità all'intervento in oggetto;
- evidenziazione dei nodi di interferenza tra lo stato dei luoghi e l'intervento progettato;
- individuazione dei criteri di omogeneità ambientale con ipotesi, ove occorra, di restauro ambientale.

I comprensori che sono stati attuati secondo le disposizioni della citata norma di PRG sono sorti secondo un limitato perimetro in base all'istanza di permesso a di costruire.

Sono stati così rilasciati i corrispondenti titoli edilizi in attuazione dell'art.34 delle NTA del vigente PRG, che indicativamente sono così individuati:

1. borghetto agricolo in località via Codette
superficie comprensoriale mq 56.020
volume residenziale mc 1.647,12 distribuiti in 7 unità abitative
2. borghetto agricolo in località via Codette
superficie comprensoriale mq 26.689
volume residenziale mc 798,78 distribuiti in 3 unità abitative
3. borghetto agricolo in località via Colle delle Rose
superficie comprensoriale mq 30.974
volume residenziale mc 605,06 distribuiti in 2 unità abitative
4. borghetto agricolo in località via Stazzo Quadro
superficie comprensoriale mq 58.698
(comprende mq 28.730 di bosco non computati nel calcolo del volume)



- ammissibile)
 volume residenziale mc 947,68 distribuiti in 4 unità abitative
5. borghetto agricolo in località via Stazzo Quadro
 superficie comprensoriale mq 39.420
 volume residenziale mc 1.182,60 distribuiti in 3 unità abitative
 6. borghetto agricolo in località via Stazzo Quadro
 superficie comprensoriale mq 56.210
 volume residenziale mc 2.997,64 distribuiti in 5 unità abitative
 7. borghetto agricolo in località via Colonnelle
 superficie comprensoriale mq 100.000
 volume residenziale mc 2.997,64 distribuiti in 11 unità abitative
 8. borghetto agricolo in località via Colonnelle
 superficie comprensoriale mq 100.000
 volume residenziale mc 2.997,64 distribuiti in 11 unità abitative
 9. borghetto agricolo in località via Valle Brulla
 superficie comprensoriale mq 21.073
 volume residenziale mc 2.082 distribuiti in 7 unità abitative
 10. borghetto agricolo in località via Valle Braccia
 superficie comprensoriale mq 56.020
 volume residenziale mc 1.647,12 distribuiti in 7 unità abitative
 11. borghetto agricolo in località via Codette
 superficie comprensoriale mq 201.880
 (comprende mq 40.690 di bosco non computati nel calcolo del volume ammissibile)
 volume residenziale mc 3.168 distribuiti in 11 unità abitative
 12. borghetto agricolo in località via Codette – Largo Stazzo
 superficie comprensoriale mq 20.000
 volume residenziale mc 596,34 distribuiti in 3 unità abitative
 13. borghetto agricolo in località via Stazzo Quadro
 superficie comprensoriale mq 39.440
 volume residenziale mc 1.169,25 distribuiti in 3 unità abitative
 14. borghetto agricolo in località via Stazzo Quadro
 superficie comprensoriale mq 236.075
 volume residenziale mc 3.865,50
 15. borghetto agricolo in località via Settemonti
 superficie comprensoriale mq 100.172
 (comprende mq 4.762 di bosco non computati nel calcolo del volume ammissibile)
 volume residenziale mc 2.862,27 distribuiti in 10 unità abitative
 16. borghetto agricolo in località via Fontana Larga
 superficie comprensoriale mq 67.053
 volume residenziale mc 2.010,36 distribuiti in 6 unità abitative.



Gli obiettivi e la struttura della variante speciale.

A partire dallo stato di attuazione la variante intende sinteticamente procedere al riordino urbanistico in modo coerente **confermando i titoli abilitativi rilasciati**, a seguito della favorevole conclusione del procedimento penale pendente, prevedendo di:

- confermare, fatti salvi i prevalenti risultati dei procedimenti penali e amministrativi avviati, i titoli edilizi rilasciati in sottozona E3 nel periodo intercorso tra l'approvazione del PRG avvenuta in data 14/12/1999 e la entrata in vigore delle limitazioni imposte dalla LR 38/1999 a partire dal 01/07/2002;
- riclassificare le aree non interessate dall'edificazione per la realizzazione di borghetti agricoli e atelier per artisti da zona omogenea E agricola, ai sensi del DM 1444/1968, sottozona E3, a sottozona E3s satura per aver già prodotto ed esaurito la potenzialità edificatoria già concentrata e realizzata in aree specificatamente interessate dall'edificazione in conformità al vigente PRG;
- mantenere in sottozona E1, corrispondenti alle aree boscate comunque inedificabili, quelle modeste porzioni così classificate, eventualmente ricadenti nel perimetro delle proprietà fondiarie perimetrate a dar vita ai singoli borghetti;
- riclassificare le aree specificatamente interessate dall'edificazione, a carattere abitativo, da zona omogenea E agricola, ai sensi del DM 1444/1968, sottozona E3, a zona omogenea B residenziale, ai sensi del DM 1444/1968, sottozona Bs satura in conformità ai relativi progetti approvati;
- dotare gli insediamenti abitativi di standard urbanistici dimensionati per le zone B dello stesso DM, in base al numero di abitanti insediati calcolati in relazione alla volumetria residenziale degli edifici autorizzati e realizzati con aggiunta di spazi pubblici per esigenze di carattere generale;
- verificare l'aggregazione funzionale delle aree, considerate singolarmente e nel loro insieme, all'esistente tessuto urbano limitrofo.

La variante procede con la definizione di dodici nuclei, costituenti i comprensori di applicazione della nuova norma tecnica che prevede l'intervento indiretto esteso al nucleo così come stabiliti nella tavola di zonizzazione (P3) per il tramite di strumento attuativo convenzionato di iniziativa privata.

L'attuazione è limitata alla conservazione della edificazione esistente con destinazione residenziale, consentendo la ristrutturazione e non la nuova edificazione.

Le aree agricole, sottozona E3s, residue rispetto all'area edificata, sottozona Bs, all'interno dei nuclei, sono considerate anch'esse sature.

È ammesso l'utilizzo delle aree agricole in coerenza con la vocazione impedendo di fatto ogni possibile edificazione, sia residenziale che per la realizzazione di annessi come sarebbe generalmente ammissibile nei limiti ed in conformità alla LR 38/1999.

Questa maggiore limitazione introdotta in fase di adozione della variante discende dal ritenere che l'avvenuta attuazione del vigente PRG, che ha comportato anche specifici atti di asservimento, abbia esaurito le potenzialità edificatorie delle aree attuate e quindi anche delle zone ora riclassificate in E3s in quanto totalmente esercitate nella realizzazione dell'edificazione concentrata nei lotti fondiari riclassificati nelle sottozona Bs.

Tale limitazione è analoga al principio dell'imposizione del vincolo di inedificabilità previsto dal vigente testo dell'art.58 c.2 della LR 38/1999.



A tal proposito si rileva che la proposta adottata con la totale eliminazione in sottozona E3s di ulteriori trasformazioni, sia residenziali che per annessi, è stata favorevolmente valutata in procedura di VAS, ai sensi dell'art.13 del DLgs 152/2006, come riportato nel Rapporto ambientale.

La equilibrata rideterminazione delle possibilità di trasformazione delle aree agricole, incluse le sottozone E3s, deve essere disposta con separati atti in ottemperanza dell'obbligo di adeguamento del PRG alla LR 38/1999, esse non possono essere discusse in questa proposta di variante che ha invece natura di "variante speciale" specificatamente determinata dalle esigenze descritte.

Il divieto di ogni trasformazione della sottozona E3s è pertanto ammissibile in attesa del citato adeguamento, come indicato nelle "proposte di modifica alle NTA" e nella valutazione delle "osservazioni".

La variante dispone anche la riclassificazione in zone per servizi pubblici definita sottozona Fs di porzioni agricole E3 all'interno dei "borghetti".

Vengono indicati per ciascun nucleo due perimetri:

- un primo più ampio perimetro che include tutte le aree che insieme hanno formato in attuazione del PRG il "borghetto" o più borghetti limitrofi, che diventa la superficie territoriale del nuovo Nucleo alla quale si dovrà estendere l'obbligatorio strumento attuativo e la sua convenzione;
- un secondo perimetro comprendente per ciascun Nucleo le aree riclassificate in sottozona Bs e in sottozona Fs, che corrispondono al nuovo assetto della zona edificata, coerentemente riclassificata, e dei relativi servizi pubblici da cedere bonariamente e gratuitamente al Comune.

Di fatto il piano di lottizzazione è esteso all'insieme della sottozona Bs e della sottozona Fs, ma la convenzione riguarda anche la residua zona E3s all'interno del Nucleo, soggiacendo a particolari limitazioni rispetto alla zona agricola di cui più in generale fa parte.

L'attuazione attraverso lo strumento di secondo livello è obbligatoria e deve essere proposto dai privati che dispongano almeno del 75% della superficie territoriale, nei termini temporali previsti dalle NTA della variante che all'art.3 sono stabiliti in 120 gg dalla pubblicazione dell'approvazione della variante speciale.

Il mancato rispetto dei termini su indicati può attivare l'iniziativa pubblica ai sensi dell'art.28 della Legge 1150/1942.

Dati dimensionali della Variante - dotazione standard urbanistici

	Nucleo	(ex) Borghetto	Sup.	Area Edificata	Vol. edificato	Abitanti (80 mc/ab)	verifiche	
							Standard DM 1444/68 (18 mq/ab)	Servizi pubblici > standard
							mq	mq
1	A	1	56.020	19.248	1.674	21	378	837
2	B	2	26.689	8.443	799	10	180	339
3	C	3	30.975	3.010	605	8	144	303
4	D	4, 5, 6	215.108	22.249	3.436	43	774	1.718
5	E	7, 8	200.000	41.812	5.995	74	1.332	2.998
6	F	9	21.073	5.535	2.082	26	468	1.041
7	G	10, 15	299.724	39.727	8.893	111	1.998	4.446
8	H	11	161.550	15.988	3.168	40	720	1.584
9	I	12	20.000	4.915	596	7	126	298
10	L	13	39.440	17.260	1.169	15	270	585
11	M	14	38.657	8.214	3.866	48	864	1.933
12	N	16	67.053	11.739	2.010	25	450	1.005
	TOTALE		1.176.289	198.140	34.293	428	7.704	17.087



La superficie totale interessata dalla variante corrisponde complessivamente a circa il 4,61% dell'intero territorio comunale.

La nuova classificazione Bs è associata alle aree già completamente edificate e corrisponde a circa il 16,84% della superficie totale interessata dalla variante ed a circa lo 0,78% dell'intero territorio comunale.

Le aree già edificate sono state realizzate con un indice territoriale di 0,03 mc/mq circa equivalente ad un valore inferiore 0,01 mq/mq riferito alla superficie complessiva del "borghetto".

La classificazione a zona B delle aree completamente edificate e quindi definite sature, appare ammissibile in associazione dell'adeguamento dei relativi servizi pubblici.

Servizi pubblici e standard

La variante intende reperire gli spazi idonei alla creazione dei servizi pubblici nella misura proporzionale agli abitanti già insediati individuando aree da cedere bonariamente e gratuitamente al Comune stabilendone le dimensioni la destinazione e la localizzazione.

La destinazione dei servizi è ripartita in verde pubblico e parcheggi pubblici.

Data la modalità di cessione delle aree pubbliche queste non sono direttamente sottoposte al vincolo preordinato all'esproprio.

Tali aree per servizi pubblici sono introdotte al fine di soddisfare il fabbisogno che discende dalla riclassificazione da zona agricola a sottozona di completamento valutando le aree sature con le consistenze edilizie realizzate secondo le vigenti disposizioni di PRG.

Lo standard è stabilito secondo le disposizioni del DM 1444/1968 per le Zone omogenee B nelle quali la consistenza volumetrica massima realizzabile determina, in base alla dotazione di 80 mc/abitante, il dimensionamento in numero di abitanti.

Lo standard di riferimento è stabilito dal decreto nella misura di 18 mq/ab.

Risultano così soddisfatti i rapporti minimi stabiliti dal DI 1444/1968, tenendo anche in considerazione del fatto che ai fini della determinazione delle quantità minime prescritte, ai sensi dell'ultimo comma c.2 dall'art.3, nell'ambito delle zone B, le aree da destinare agli spazi per i servizi pubblici avrebbero potuto essere computate in misura doppia di quella effettiva.

Viabilità e infrastrutture

Negli ambiti già urbanizzati risultano presenti i tracciati stradali, che dovranno essere parzialmente oggetto di adeguamento.

Gli strumenti attuativi dovranno valutare l'adeguatezza delle opere di urbanizzazione esistenti, provvedendo al loro completamento, intervenendo sugli aspetti igienico sanitari eventualmente da adeguare previo parere della ASL sullo strumento urbanistico attuativo ex art.27 f della Legge 833/78.

NTA e proposte di modifica

Fatta salva la generale prevalenza delle disposizioni in materia di edificazione in zona agricola dettate dalla LR 38/1999 e dell'obbligo di adeguamento a queste della normativa di PRG, si rileva che la specifica limitazione restrittiva introdotta dalla variante in zona E3s può essere ritenuta valida in regime di salvaguardia fino al citato adeguamento come indicato nell'art.65 comma 3 della stessa legge regionale.

A titolo descrittivo, **il testo adottato delle NTA è il seguente:**



**Variante speciale di PRG limitata ai borghetti agricoli e atelier per artisti ai sensi della Legge 1150/42
- Norme Tecniche di Attuazione**

art. 1 - Campo di applicazione

Le presenti norme si applicano alle previsioni della variante speciale di PRG limitata ai territori già impegnati dai borghetti agricoli e atelier per artisti realizzati come da progetti approvati con le concessioni edilizie rilasciate dall'Amministrazione Comunale che vengono nella stessa variante recepiti quanto a localizzazione e consistenza edilizia autorizzate.

art. 2 - Rinvio a norme generali

Per tutto quanto non previsto dalle presenti norme valgono, se applicabili, la disciplina del PRG e del Regolamento Edilizio vigenti nonché le norme di legge e regolamentari emanate dallo Stato e dalla Regione Lazio nell'ambito delle rispettive competenze.

L'applicazione di dette norme è comunque subordinata alla loro compatibilità con quelle di tutela paesaggistica dettate dal PTPR adottato.

art. 3 - Modalità attuative delle previsioni della variante

Le previsioni della variante si attuano per le aree edificate e gli spazi pubblici attraverso lottizzazioni convenzionate o, in alternativa, piani particolareggiati assistiti da convenzione sempre di iniziativa privata estesi, per ciascuno degli insediamenti previsti, agli ambiti delimitati sui grafici da apposito perimetro.

Tali strumenti urbanistici esecutivi, con i contenuti indicati dall'art. 28 della Legge 1150/42, debbono essere conformi alle previsioni della variante di riferimento fatta salva l'eventuale individuazione all'interno delle zone edificate di spazi disponibili per una loro destinazione per standard urbanistici a diretto servizio delle abitazioni. Gli stessi strumenti esecutivi completi dei prescritti pareri di Enti preposti alla tutela di vincoli esistenti sul territorio interessato devono essere presentati al Comune dal termine di 120gg, salvo proroghe motivate, decorrenti dalla data di pubblicazione sul BUR del provvedimento di approvazione della presente variante e per l'ammissibilità al procedimento di approvazione ai sensi di legge, deve aderire alle loro previsioni e impegni, la totalità dei proprietari interessati ovvero il 75% di questi che deve però impegnarsi ad assumere per intero gli oneri correlati alle proposte avanzate con gli stessi piani esecutivi.

art. 4 - Elaborati della variante

La presente variante è costituita dai seguenti elaborati che ne fanno parte integrante con efficacia prescrittiva fatti salvi gli eventuali casi di contrasto con le prescrizioni normative che prevalgono, comunque, sulle indicazioni grafiche:

R – Relazione

NTA – Norme Tecniche d'Attuazione

A - Elaborati di analisi

- A 01 Localizzazione Borghetti Agricoli, Atelier per Artisti e aree interessate dalla variante su base P.T.P.R. – Tavola A – scala 1:10.000
- A 02 Localizzazione Borghetti Agricoli, Atelier per Artisti e aree interessate dalla variante su base P.T.P.R. – Tavola B – scala 1:10.000
- A 03 Localizzazione Borghetti Agricoli, Atelier per Artisti e aree interessate dalla variante su base P.T.P.G. – Tavola TP 2 – scala 1:10.000
- A 04 Localizzazione Borghetti Agricoli, Atelier per Artisti e aree interessate dalla variante su base P.T.P.G. – Tavola TP 2.1 – scala 1:10.000
- A 05 Localizzazione Borghetti Agricoli, Atelier per Artisti e aree interessate dalla variante su base C.T.R. 1:5.000 e Sintesi Pianificazione Comunale – scala 1:10.000

P - Elaborati di Progetto di Variante:

- P 01 Variante di P.R.G: - Zonizzazione – scala 1:5.000
- P 02 Variante su Base Catastale – scala 1:2.000
- P 03 Variante su base Pianificazione vigente. – scala 1: 5.000 S - Studi specialistici:

Relazione Geologica

Relazione Agronomica



art. 5 - Definizione degli interventi edilizi ammissibili

Nelle zone residenziali sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo come definiti dall'art. 3 – lettera a), b) e c) del D.P.R. 6 giugno 2001, n° 38/01 di approvazione del T.U. delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia.

Sono altresì consentiti interventi di ristrutturazione edilizia limitatamente all'eventuale sistemazione dei piani interrati degli edifici a far luogo a parcheggi privati qualora consentiti dalla possibilità di accesso regolare, nella misura di 1 mq. per ogni 10 metri cubi di costruzione fuori terra come prescritto dall'art. 41/sexies della Legge 1150/42, come modificato dall'art. 2 della Legge 122/89 nonché per l'eventuale integrazione funzionale di impianti tecnologici a servizio delle abitazioni.

E' fatto assoluto divieto di modificare la destinazione residenziale di cui ai progetti approvati.

art. 6- Contenuti della variante – zonizzazione

La variante speciale disciplinata per la fase attuativa delle presenti norme individua le destinazioni urbanistiche delle aree in essa ricomprese attraverso un impianto zonizzativo così articolato:

- a) zona residenziale B – sottozona Bs – satura
- b) zona E – sottozona E3s – ad utilizzazione agricola
- c) zona FS – spazi con destinazione pubblica così suddivisa:
 - sottozona F1 – spazi pubblici per verde c/o servizi di livello urbano;
 - sottozona F2s – parcheggi pubblici;
 - sottozona F3s – verde pubblico attrezzato;
 - sottozona F1s - verde pubblico di dotazione degli insediamenti.
- d) esistente rete viaria (primaria) esterna agli insediamenti;
- e) rete viaria interna agli insediamenti con la distinzione dei tratti da completare o da raccordare con la viabilità primaria.

art. 7 - Zona B – sottozona Bs – satura

La sottozona Bs è attribuita alle aree già edificate come da progetti approvati con le concessioni edilizie rilasciate dall'Amministrazione Comunale per la realizzazione dei borghetti agricoli e atelier per artisti.

In tale sottozona è fatto obbligo di conservare i volumi e le superfici realizzati come definiti dai citati progetti con conseguente divieto di nuove costruzioni o ampliamento dell'esistente mentre sono consentiti gli interventi di cui al precedente art. 5.

Nessun manufatto accessorio è consentito all'interno del lotto di terreno impegnato dalle singole unità immobiliari e gli spazi pertinenziali liberi vanno mantenuti a verde salvo l'utilizzo parziale per vialetti di accesso alle abitazioni e per eventuali parcheggi privati in alternativa alla loro localizzazione ai piani interrati.

art.8 - Zona E – sottozona E3s ad utilizzazione agricola

Tale zona è destinata esclusivamente all'esercizio dell'attività agricola, con divieto di qualsiasi edificazione sia di tipo residenziale che per annessi agricoli.

Per tutto quanto non previsto nel presente articolo valgono le norme del vigente P.R.G. in particolare per quanto attiene la tutela paesaggistica e ambientale per i beni indicati nella TAV. 18 di PRG vigente.

art. 9 - Zone F – spazi pubblici

Gli spazi pubblici a servizio diretto delle abitazioni, nella misura minima di 9 mq ad abitante, quali standard urbanistici ex D.M. 1444/68 sono destinati esclusivamente a verde e parcheggi pubblici che in considerazione della loro limitata superficie e numero di abitanti insediabili in ciascuno dei nuclei interessati e la loro sistemazione deve essere realizzata, a propria cura e spese, dai proprietari delle abitazioni.

Nel verde pubblico non sono consentite costruzioni anche precarie o stagionali ed è ammessa solo la posa in opera di panchine in legno.

I parcheggi pubblici dovranno essere realizzati a raso senza la realizzazione di manto superficiale asfaltato e arredati a verde con eventuale piantumazione di essenze arboree.

Per quanto riguarda gli spazi pubblici eccedenti la misura minima degli standard suindicati, nella misura minima di 31 mq ad abitante, sono consentite le destinazioni a verde pubblico, verde pubblico attrezzato, parcheggi pubblici ed eventuali attrezzature di servizi laddove consentiti dalle norme di tutela paesaggistica.

Potranno inoltre essere previste nella zona attrezzature di interesse pubblico a gestione privata, quali strutture sportive, attività culturali ecc..., attraverso convenzione specifica atta garantirne la fruizione pubblica e l'acquisizione da parte del Comune al termine del periodo di gestione determinato nella convenzione stessa.



art. 10 – Viabilità

La viabilità locale all'interno dei nuclei va mantenuta così come articolata con la possibilità di adeguamenti funzionali e completamenti con tracciati che devono seguire la morfologia del terreno e non devono essere asfaltati.

Nessun intervento è consentito sulla rete viaria principale nei tratti ricadenti all'interno delle previsioni della presente variante salvo quanto indicato negli elaborati della stessa, il disposto di cui all'ultimo capoverso del presente articolo e l'eventuale raccordo con la viabilità locale che dovrà prevedere sistemazioni paesistiche che favoriscano l'inserimento del relativo tracciato nel contesto rurale e il miglioramento della qualità paesaggistica complessiva dei luoghi.

Ove ritenuto congruo dall'amministrazione competente potranno prevedersi adeguamenti a tale viabilità volti a migliorarne l'uso quali marciapiedi, illuminazione, elementi di arredo e segnaletica.

Si fa obbligo inoltre, in sede di piano attuativo, di prevedere la cessione dell'area per l'adeguamento della viabilità principale per tutto lo sviluppo di quest'ultima ove limitrofa con le aree destinate a zona BS, E3S e FS, in conformità ai dati dimensionali del PRG vigente.

art. 11 - Recinzioni

Le nuove recinzioni dei singoli lotti possono essere realizzate in muratura per un'altezza massima di mt. 1,20 con possibilità di una ulteriore altezza fino a mt. 2,10 complessivi se con materiali trasparenti.

A tali prescrizioni dovranno essere adeguate le recinzioni esistenti.

art. 12 - Superamento ed eliminazione delle barriere architettoniche

In sede di formazione degli strumenti attuativi delle previsioni della variante dovranno essere osservate le norme per il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche stabilita dalla Legge D.P.R. 27 aprile 1978, n° 384, dalla Legge 9 gennaio 1989 n° 13 dalla Circolare del Ministero dei LL.PP. 29 giugno 1989, n° 1669/U.L. nonché dalle Leggi Regionali disciplinanti la materia.

A tali norme devono essere adeguate, se in contrasto, le esistenti realizzazioni concernenti, soprattutto, la viabilità locale.

SOMMARIO

art. 1 - Campo di applicazione art. 2 - Rinvio a norme generali

art. 3 - Modalità attuative delle previsioni della variante art. 4 - Elaborati della variante

art. 5 - Definizione degli interventi edilizi ammissibili art. 6- Contenuti della variante – zonizzazione

art. 7 - Zona B – sottozona Bs – saturata

art. 8 - Zona E – sottozona E3s ad utilizzazione agricola art. 9 - Zone F – spazi pubblici

art. 10 – Viabilità art. 11 - Recinzioni

art. 12 - Superamento ed eliminazione delle barriere architettoniche

Il testo delle NTA della variante speciale al PRG limitata ai borghetti agricoli e atelier per artisti ai sensi della Legge 1150/1942, diventa parte integrante delle NTA di PRG.

L'approvazione della variante speciale comporta la coerente rettifica dell'art. 34 delle NTA di PRG, relativo alla sottozona E3, che però non è parte della presente variante e pertanto si ritiene rinviata alla revisione del PRG in fase di formazione del redigendo PUCG.

Si ritiene opportuno rilevare, con le motivazioni riportate nelle considerazioni urbanistiche nonché nelle considerazioni sulle osservazioni, in particolare l'osservazione n.19, che il divieto di ogni trasformazione riferita sia alla residenza che agli annessi agricoli costituisce, in quanto più restrittiva, misura di salvaguardia nella sottozona E3s fino all'adeguamento del PRG e della norma delle Zone Agricole ai dettami della LR 38/1999 per il combinato disposto dell'art.58 c.2 e dell'art.65 bis c.3.

Ogni riferimento al "PTPR adottato" è da intendersi come "PTPR e smi".



Infine si segnala che gli artt.3, 10 e 11 sono modificati con le integrazioni derivanti dall'accoglimento delle osservazioni di cui alla DCC 61/2011 alla quale si rimanda.

RILEVATO, per quanto attiene ai vincoli derivanti dalla presenza di beni paesaggistici:

Aspetti paesaggistici

Il territorio comunale di Riano è compreso nell'ambito del PTP n.4 Valle del Tevere, approvato con LR 24/1998 il quale era riferimento della tutela paesaggistica all'atto trasformazione del territorio avvenuta con i permessi di costruire rilasciati in base alle disposizioni delle NTA del PRG.

Gli ambiti territoriali interessati dalla variante urbanistica in esame non sono per la maggior parte sottoposti a vincoli dichiarativi ex art.134 c.1 lett.a) del DLgs 42/2004, in applicazione delle Legge 1497/1939, e di conseguenza non risultano efficaci i "livelli di tutela" stabiliti nel PTP con relative limitazioni, in virtù delle disposizioni dell'art.19 della LR 24/1998 e dell'art 15 delle stesse NTA del PTP 4.

In assenza di vincolo dichiarativo, e di beni tipizzati che dispongano diversamente ovvero di usi civici, non risultano vincolanti le tutele di zona di PTP o comunque in salvaguardia le disposizioni di "tutela, d'uso e valorizzazione dei paesaggi" individuati nel PTPR adottato, nel periodo di salvaguardia, con DGR 556/2007 e DGR 1025/2007, approvato con DCR 05/2019, pubblicata il 13/02/2020 BURL n.13, annullata con pronuncia delle Corte Costituzionale n.240/2020, in virtù delle disposizioni dell'art.5 delle NTA del PTPR adottato.

Le indicazioni del PTPR non prescrittive costituiscono comunque riferimento per la pianificazione urbanistica nel rispetto della generale valenza del paesaggio ancorché non vincolato.

Costituisce eccezione il borghetto 11, Nucleo H, il quale risulta parzialmente oggetto di vincolo dichiarativo, ai sensi della DGR 05/12/1989 relativo alla Valle del Tevere, in corrispondenza del quale **si applicano comunque le limitazioni dell'art.21 della LR 24/1998 che in questo caso sono maggiormente restrittive della disciplina di tutela.**

Il vincolo di cui alla DGR 02/12/1989 relativo alla Valle de Tevere risulta rettificato nel perimetro che riguarda il territorio di Riano proprio in corrispondenza del borghetto 11 Nucleo H. La rettifica rispetto alla descrizione del vincolo in applicazione dell'art.26 della LR 24/1998 sarebbe stata riportata nella tav.B del PTPR approvato e annullato con pronuncia della Corte Costituzionale n. 240/2020.

Si rileva che il vincolo dichiarativo agisce solo sulla parte agricola satura del borghetto 11 Nucleo H e pertanto la variante in questione non è in contrasto con le limitazioni di salvaguardia dell'art.21 della LR 24/1998.

Tenute presenti le suddette limitazioni di efficacia in assenza di vincolo dichiarativo, si rileva i nuclei più in generale risultano individuati:

- prevalentemente nel "paesaggio naturale di continuità":
il borghetto 4 parte del Nucleo D, il borghetto 11 Nucleo H, i borghetti 10 e 15 Nucleo G;
- prevalentemente nel "paesaggio agrario di valore":
tutti i borghetti 1, 2, 3, 5, 6, 7, 8, 9, 12, 13, 15 e 16 costituenti i Nuclei A, B, C, D, E, F, I, L, M ed N.

Si rileva che la variante non propone la modifica della vocazione agricola per la sua principale estensione, riservando la riclassificazione a zona B alle sole aree già compromesse ed alle aree da destinare alla realizzazione dei servizi pubblici con interventi comunque ammessi dalla disciplina prevedendo parcheggi a raso ed aree a verde pubblico.

Preso atto che l'edificazione dei borghetti è avvenuta antecedentemente alla adozione del PTPR, in conformità alle disposizioni di PRG, prima della vigenza della LR 38/1999, ed in conformità delle disposizioni del PTP n.4, gli interventi ammessi sui fabbricati esistenti rientrano nelle disposizioni riguardanti "l'uso



residenziale" previsto nelle citate discipline di tutela (punti.3) dei "paesaggi" interessati, precisando che le limitazioni sono prescrittive nelle sole aree vincolate.

Gli ambiti territoriali interessati dalla variante urbanistica in esame sono parzialmente sottoposti a vincolo ricognitivo per la interferenza con beni diffusi tutelati per legge ex art.134 c.1 lett.b) del DLgs 42/2004, limitatamente alle seguenti situazioni.

- Corsi d'acqua pubblica con fascia di rispetto nella quale gli interventi sono limitati dalla disciplina dell'art.7 della LR 24/1998 e dell'art.35 delle NTA del PTPR adottato e dell'art.36 delle NTA del PTPR approvato e annullato con pronuncia della Corte Costituzionale n. 240/2020:
borghetti 1, 2 parzialmente e 8 marginalmente Fosso del Frassinetto o di Valle Lunga;
borghetto 11 marginalmente Fosso Fontana Larga o di Pian dell'Olmo.

La disciplina di tutela del corso d'acqua nella fascia di rispetto di 150 m che generalmente deve essere mantenuta integra consente l'attività agricola ed eccezionalmente, in contiguità alle aree edificate, infrastrutture o servizi ed interventi utili alla riqualificazione dei tessuti circostanti mantenendo inedita la fascia di 50 m.

- Aree boscate, diffusamente presenti nel territorio comunale, in particolare nella zona centrale, nelle quali gli interventi sono limitati dalla disciplina dell'art.10 della LR 24/1998 e dell'art.38 delle NTA del PTPR adottato e dell'art.39 delle NTA del PTPR approvato e annullato con pronuncia della Corte Costituzionale n. 240/2020:
borghetti 3, 4, 5, 11 e 14 parzialmente.

La disciplina di tutela dell'area boscata consente l'attività agricola realizzando le opere strumentali descritte nella disciplina (abbeveratoi ecc.) ed eccezionalmente solo gli interventi di recupero degli edifici esistenti, le relative opere idriche e fognanti.

In caso di incerta presenza di aree boscate le stesse possono essere oggetto di verifica, di corretta perimetrazione e di certificazione ex.c.5 art.10 LR 24/1998.

Il PTPR ha inoltre introdotto il vincolo ricognitivo in corrispondenza del tracciato della Via Flaminia, bene tipizzato ex art.134 c.1 lett.b) del DLgs 42/2004, la cui fascia di rispetto, della profondità di 100 m, lambisce il territorio comunale al suo confine ovest. Nell'ambito della fascia di rispetto viene segnalato l'interesse archeologico.

- Aree di interesse archeologico nella quali gli interventi sono limitati dalla disciplina dell'art.13 della LR 24/1998 e dell'art.45 delle NTA del PTPR adottato e dell'art.46 delle NTA del PTPR approvato e annullato con Pronuncia della CC 240/2020:
borghetti 3, 7 parzialmente.

La disciplina di tutela, che riguarda in particolare le nuove costruzioni che saranno soggette alla preventiva valutazione della Soprintendenza Archeologica nell'ambito del procedimento della obbligatoria autorizzazione paesaggistica, consente l'attività agricola e non dispone divieti a priori in merito alle opere di urbanizzazione primaria.

Non vengono rilevati usi civici in generale ed in particolare sulle aree che sono oggetto di variante con riclassificazione a zona B, come attestato ai sensi della LR 1/1986, con nota n.652 del 17/01/2011, in base alla specifica analisi del territorio approvata con DCC 67 del 28/12/2011.

Considerato il combinato disposto delle interferenze tra beni paesaggistici ed aree appartenenti ai nuclei si rileva che i vincoli interessano quasi esclusivamente la parte dei nuclei che mantengono la classificazione agricola e che sono disciplinate appositamente in modo da risultare inedificabili, e solo parzialmente le aree destinate ai servizi pubblici reperiti per la riqualificazione e per il soddisfacimento del fabbisogno standard e la sistemazione della viabilità.



L'attività agricola e i servizi pubblici, quali interventi di urbanizzazione primaria per la dotazione di parcheggi a raso e aree verdi, e la sistemazione della viabilità risultano paesaggisticamente ammissibili in quanto conformi al combinato disposto della disciplina di tutela.

Si rileva che a seguito della Valutazione ambientale strategica, il rapporto ambientale redatto ai sensi dell'art.14 del DLgs 152/2006 ed oggetto di parere motivato dell'autorità regionale competente con DD G03112 del 15/03/2017 prevede misure di mitigazione in funzione degli obiettivi generali e specifici che in relazione degli aspetti paesaggistici dovranno essere garantiti nelle realizzazioni degli interventi in area vincolata.

Il territorio di Riano non è interessato dalle integrazioni e modifiche al PTPR, approvato e annullato con pronuncia della Corte Costituzionale n. 240/2020 e di cui alla DGR 49 del 13/02/2020.

Pertanto la variante speciale proposta risulta nel complesso ammissibile dal punto di vista paesaggistico.

I Piani attuativi della variante in questione, redatti ai sensi dell'art.3 delle NTA, anche se solo parzialmente interessati da vincoli dovranno prevedere il parere paesaggistico ai sensi dell'art.16 della Legge 1150/1942.

Ogni intervento progettato all'interno delle aree vincolate è soggetto all'autorizzazione paesaggistica ex art.146 DLgs 42/2004, avendo cura di ottenere il parere della Soprintendenza archeologica nel procedere a nuove costruzioni o ampliamenti nelle aree d'interesse archeologico.

Aspetti ambientali

La variante è stata sottoposta a Valutazione ambientale strategica e il rapporto ambientale redatto ai sensi dell'art.14 del DLgs 152/2006 è stato oggetto di parere motivato dell'autorità regionale competente con DD G03112 del 15/03/2017, di cui sono fatte salve le conclusioni.

La Rete Natura 2000 non individua nel territorio comunale aree SIC o ZPS.

Il territorio comunale è interessato marginalmente a ovest della sua estensione dal Parco regionale di Veio, area naturale protetta istituita con LR 29/1997 ma la variante non interferisce con esso.

Aspetti geomorfologici

Gli aspetti geomorfologici sono stati esaminati ai sensi dell'art.89 del DPR 380/01 e le indicazioni inerenti la idoneità alla trasformazione sono riportati nel Parere regionale espresso con nota n.17560 del 25/01/2010, di cui sono fatte salve le conclusioni.

Aspetti igienico sanitari.

Gli aspetti igienico sanitari non sono oggetto di specifiche valutazioni e parere ai sensi dell'art.27 f della Legge 833/78, in quanto l'edificazione è già consolidata.

I Piani attuativi della variante in questione, redatti ai sensi dell'art.3 delle NTA, dovranno prevedere gli adeguamenti igienico eventualmente necessari ottenendo il parere della competente ASL ai sensi dell'art.27 f della Legge 833/78.

OSSERVAZIONI

Nel periodo di pubblicazione sono state presentate al Comune diciannove osservazioni.

Le osservazioni sono state analizzate e controdedotte con DCC n.61 del 18/10/2011, con le motivazioni contenute nell'allegato alla deliberazione stessa.



Viste le osservazioni e le controdeduzioni comunali, nei limiti delle competenze regionali di cui alla L.1150/42 e LR 36/87, si ritiene di poter concordare con le conclusioni di cui alla DCC 61/2011 per le motivazioni in essa contenute, **a meno dell'osservazione n.19 che non si ritiene accoglibile.**

L'osservazione n.19 propone la soppressione del divieto di costruzione degli annessi agricoli nella sottozona E3s stabilito nell'art.8 delle NTA della variante speciale.

La relazione di controdeduzione comunale respinge specificatamente tale osservazione però conclude proponendo in sub ordine, qualora l'Amministrazione lo avesse ritenuto consono, l'introduzione di un nuovo capoverso nell'art.8 per consentire una limitata edificazione agricola riferita agli "annessi".

La DCC 61/2011 ritenendo consona la proposta in sub ordine riporta la decisione "parzialmente accolta", intendendo di accogliere non l'osservazione come proposta ma la modifica all'art.8 introdotta in fase di valutazione tecnica.

La proposta in sub ordine, anche se suscitata da legittime aspettative, non è coerente con lo spirito formatore dell'adozione della presente variante speciale.

Infatti la variante ha preso atto dell'avvenuto esaurimento della potenzialità edificatoria ed ha conseguentemente inteso creare un rapporto vincolante tra zone edificate, riclassificate in sottozona Bs, e non edificate, riclassificate in sottozona E3s, stabilendo la loro saturazione in analogia alle disposizioni dell'art.58 c.2 della LR 38/1999.

La corretta definizione della possibilità di trasformazione per annessi agricoli delle zone agricole, e quindi anche della sottozona E3s, è rinviabile all'adeguamento del PRG nei termini previsti nell'art.65 bis della LR 38/1999, basato su più precise e specifiche valutazioni, che però non sono incluse nella variante speciale in questione, come peraltro anche indicato nella relazione allegata alla DCC di controdeduzione.

Si condividono pertanto, le decisioni comunali a meno dell'osservazione n. 19 che non si ritiene accoglibile per le suesposte motivazioni.

A titolo indicativo, rinviando alla DCC 61/2011 e al suo allegato per ogni valenza prescrittiva in merito alle osservazioni ed alle motivazioni della decisione, in sintesi:

<i>n.</i>	<i>nome</i>	<i>Prot.</i>	<i>data</i>	<i>Decisione Comunale</i>	<i>Decisione Regionale</i>
1	Ugo Innamorati	9295	29/06/2011	Non accolta	Non accolta
2	Massimo Gradella	9309	29/06/2011	Parzialmente accolta	Parzialmente accolta
3	Marie-Jchè Pirreda e Marcella Garroni Gillet	9325	29/06/2011	Non accolta	Non accolta
4	Ersilia Calvanese, Guido Bernardini e Enrico Pellis	9327	29/06/2011	Parzialmente accolta	Parzialmente accolta
5	Giorgio De Felici e Riccardo Romani	9328	29/06/2011	Parzialmente accolta	Parzialmente accolta
6	Giorgio Golisciani e Lucia Celotto	9330	29/06/2011	Parzialmente accolta	Parzialmente accolta
7	De Pascale Maria Pia	9335	29/06/2011	Parzialmente accolta	Parzialmente accolta
8	Fiodor Lloyd Martino Lavagetto	9365	30/06/2011	Parzialmente accolta	Parzialmente accolta
9	Gregorio Antonio Brunetti	9392	30/06/2011	Parzialmente accolta	Parzialmente accolta
10	Lara Barbara Bernardi	9398	30/06/2011	Parzialmente accolta	Parzialmente accolta
11	Rosanna Bonanni	9405	30/06/2011	Parzialmente accolta	Parzialmente accolta
12	Raffaele Cresta	9408	30/06/2011	Parzialmente accolta	Parzialmente accolta
13	Ottavi o De Prosperis	9413	30/06/2011	Parzialmente accolta	Parzialmente accolta
14	Alessandro Glieca	9438	30/06/2011	Accolta	Accolta
15	Stefania Di Nino, Simone Satta e Fabrizio Conti	9439	30/06/2011	Parzialmente accolta	Parzialmente accolta
16	Fiorella Borzelli	9453	01/07/2011	Accolta	Accolta
17	Marcella Risoluti e Mauro Risoluti	9465	01/07/2011	Parzialmente accolta	Parzialmente accolta
18	Luca Capuana	9472	01/07/2011	Parzialmente accolta	Parzialmente accolta
19	Giuseppina Riso luti	9492	01/07/2011	Parzialmente accolta	Non accolta

I parziali accoglimenti delle osservazioni comportano modeste modifiche alla zonizzazione interna del borghetto 11 (oss.2) e del borghetto 16 (oss.16) e delle NTA nei seguenti artt.: art.3 definizione dei lotti



corrispondenti alle unità abitative (oss.2), art.10 sistemazione della viabilità (oss.2 e 18), art.10 servitù di passaggio (oss.17), art.11 recinzioni con funzione di sostegno (oss.18).

RILEVATO, che le suesposte considerazioni e l'approvazione della variante adottata non costituiscono legittimazione di interventi eventualmente eseguiti in assenza o in difformità dai titoli abilitativi rilasciati o conformati secondo la legge;

PRESO ATTO:

della proposta, ad esito dell'istruttoria svolta dai competenti uffici regionali, di approvazione della variante speciale al PRG del Comune di Riano, adottata con Deliberazione consiliare n.15 del 24/03/2011. "Adozione Variante specifica di P.R.G. ai sensi della legge 1150/42, per "borghetti agricoli e atelier per artisti"", con le modifiche derivanti dall'accoglimento delle osservazioni di cui alla DCC n.61 del 18/11/2011, ad eccezione della proposta in merito all'osservazione n.19;

CONSIDERATI tuttavia gli esiti della discussione intervenuta in seno al Comitato in merito alla suddetta proposta di variante nel corso delle sedute n. 274 del 17 novembre 2020 e n. 275 del 1° dicembre 2020;

RITENUTO nondimeno:

che la Variante in oggetto, in relazione alla modalità di pianificazione proposta dall'Amministrazione comunale - mediante Piano di Lottizzazione convenzionato - non offrendo essa garanzie di concreta attuazione degli standard urbanistici, priva alla base la ragione stessa della variante;

che inoltre che la proposizione di emendamenti non consentirebbe il superamento delle problematiche rilevate sotto il profilo urbanistico, con riferimento alle potenzialità connesse alla nuova classificazione delle aree, tanto per le zone b "sature" (che, nonostante la limitazione delle tipologie di intervento previste dalla norma, potrebbero essere un domani, quali zone omogenee B, oggetto di rigenerazione urbana, e quindi di ristrutturazione edilizia), che per le zone agricole (che - in assenza della possibilità di realizzare annessi agricoli - resterebbero private della opportunità anche minima di svolgere attività agricole);

che infine non viene dato conto dall'amministrazione comunale delle modalità con le quali intenda ottemperare alle prescrizioni della Valutazione ambientale strategica;

CONCLUSIONI

Tutto ciò premesso e considerato il **COMITATO REGIONALE PER IL TERRITORIO** esprime il seguente

PARERE

la Variante speciale al PRG limitata ai "borghetti agricoli e atelier per artisti", adottata dal Comune di Riano con DCC n.15 del 24/03/2011,

NON SIA MERITEVOLE DI APPROVAZIONE

ai sensi dell'art.10 della Legge 1150/1942.

Il Segretario del C.R.p.T.
F.to digitalmente
 (Maria Paola Farina)

Il Presidente del C.R.p.T.
F.to digitalmente
 (Manuela Manetti)