

# Regione Lazio

Atti della Giunta Regionale e degli Assessori

Deliberazione 21 aprile 2015, n. 164

**Comune di Torrita Tiberina (RM). Variante Generale al Piano Regolatore Generale. Deliberazione di Consiglio Comunale n. 22 del 22.06.2006. Approvazione con modifiche, prescrizioni e condizioni.**

OGGETTO: Comune di Torrita Tiberina (RM).  
Variante Generale al Piano Regolatore Generale.  
Deliberazione di Consiglio Comunale n. 22 del 22.06.2006.  
Approvazione con modifiche, prescrizioni e condizioni.

#### LA GIUNTA REGIONALE

Su proposta dell'Assessore alle Politiche del Territorio, della Mobilità e dei Rifiuti

VISTO lo Statuto della Regione Lazio;

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

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

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

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

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

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

VISTO il Regolamento di organizzazione degli Uffici e dei Servizi della Giunta regionale del 6 settembre 2002, n.1 e successive modificazioni;

PREMESSO che il Comune di Torrita Tiberina (RM) è dotato di un P.R.G. approvato con D.G.R. n. 5999 del 10.11.1998;

VISTA la deliberazione consiliare n. 22 del 22.06.2006 con la quale il Comune di Torrita Tiberina ha adottato la Variante Generale al P.R.G. vigente;

PRESO ATTO che, a seguito della pubblicazione degli atti ed elaborati avvenuta ai sensi e forme di legge, sono state presentate, entro i termini, n. 13 osservazioni cui si sono aggiunti n. 2 emendamenti presentati dallo stesso Consiglio Comunale in sede di formulazione delle controdeduzioni alle n. 13 osservazioni presentate avvenuta con deliberazione consiliare n. 38 del 04.11.2006;

CHE fuori termine sono pervenute ulteriori n. 2 osservazioni in ordine alle quali il Comune di Torrita Tiberina ha formulato le proprie controdeduzioni con deliberazione consiliare n. 13 del 19.07.2008;

CHE successivamente sono pervenute direttamente a questa Regione n. 2 osservazioni di cui una corrispondente a quella già controdedotta con D.C.C. n. 13/2008 e l'altra rimessa ad una eventuale valutazione comunale;

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

VISTO il voto n. 212/3 reso nella seduta del 18.09.2014, allegato alla presente deliberazione di cui costituisce parte integrante quale Allegato "A", con il quale il predetto Comitato ha ritenuto che la Variante in oggetto sia meritevole di approvazione con le modifiche, nello stesso riportate, da introdursi d'ufficio ai sensi dell'art. 3 della legge 6 agosto 1967, n. 765 e nel rispetto delle prescrizioni di cui ai pareri elencati nel citato voto n. 212/3/2014;

VISTA la nota n. 580444 del 20.10.2014 con la quale lo stesso C.R.p.T. ha trasmesso al Comune di Torrita Tiberina copia del suddetto voto n. 212/3 del 2014 invitandolo a formulare, in merito alle modifiche apportate, le proprie controdeduzioni ai sensi del citato articolo 3 della L. 765/67;

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

VISTA la nota n. 184848 del 19.05.2008 con la quale il Dipartimento Territorio – Direzione Regionale Ambiente e Cooperazione tra i Popoli – Area 5 – Difesa del Suolo ha espresso *parere*

*favorevole, ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. n. 380/01, della D.G.R. Lazio 2649/99, della Circolare Ass.<sup>10</sup> LL.PP. della Regione Lazio prot. 3317 del 29.10.80, della Circolare Ass.<sup>10</sup> LL.PP. prot. 2950 del 11.09.1982 e della Circolare Ass.<sup>10</sup> LL.PP. prot. 769 del 23.11.1982, alla Variante Generale al P.R.G. del comune di Torrita Tiberina, con l'obbligo di attenersi alle seguenti prescrizioni di carattere geomorfologico e vegetazionale da inserire nell'apposita Delibera Comunale d'Adozione e/o Approvazione e nelle Norme Tecniche Attuative:*

- 1. Siano rispettate obbligatoriamente tutte le indicazioni riportate nelle relazioni geologica e vegetazionale a corredo dell'istanza, che non siano in contrasto con quanto indicato nelle prescrizioni che seguono;*
- 2. Le aree perimetrate in rosso nella Tavola Unica in scala 1:5000 sono da ritenersi NON IDONEE alle nuove edificazioni ed urbanizzazioni per motivazioni di carattere geomorfologico e vegetazionale. In tali aree, infatti, si ravvisa una forte pericolosità, esposizione e vulnerabilità geologica o vegetazionale;*
- 3. Per tutte le aree incluse nei vincoli del Piano di bacino dell'Autorità di bacino del Fiume Tevere, dovrà essere acquisita prioritariamente ed obbligatoriamente l'autorizzazione dell'Autorità medesima;*
- 4. Per le restanti aree, considerate IDONEE, nella fase preliminare alla realizzazione delle nuove opere, si dovrà procedere obbligatoriamente all'esecuzione di sondaggi geognostici ubicati in maniera da ottenere una visione tridimensionale della situazione geologico-strutturale. Le indagini dovranno accertare in modo puntuale le caratteristiche litologiche e stratigrafiche dei terreni, corredando i relativi progetti esecutivi con esauriente documentazione cartografica, di calcoli relativi alla portanza dei terreni e dell'eventuale calcolo dei cedimenti dei terreni interessati dal bulbo delle pressioni trasmesse dalla costruzione. Inoltre dovrà essere verificata, con apposite indagini in situ e prove di laboratorio, la presenza di terreni geotecnicamente o sismicamente non compatibili, ottenendo il valore delle  $V_{s30}$  come da normativa vigente al fine dell'individuazione della Categoria del Suolo di Fondazione;*
- 5. Le fondazioni delle opere dovranno raggiungere i livelli più compatti e quindi essere necessariamente attestate su litotipi geologici che abbiano simili ed omogenee caratteristiche geomeccaniche in modo da limitare gli eventuali cedimenti differenziali ed avere comportamenti omogenei in situazione di evento sismico secondo quanto disposto dalle normative vigenti;*
- 6. Si evitino gli accumuli di terreno lungo i versanti che sono facilmente erodibili e mobilizzabili per eventi esterni (agenti meteorici, eventi sismici etc.). Dovranno essere asportate completamente le coperture di terreno argillificato, alterato e di riporto, ed è vietato lo scarico del materiale asportato nelle zone sottostrada, nelle scarpate e lo spargimento sui terreni agricoli. Il materiale di risulta non utilizzato per le sistemazioni dovrà essere messo a dimora secondo le normative vigenti ed in particolare secondo quanto indicato dalla normativa vigente;*
- 7. E' fondamentale realizzare idonee opere di regimazione delle acque meteoriche al fine di evitare qualsiasi fenomeno di dissesto indotto, d'erosione accelerata/lineare:*
- 8. Siano messe in atto tutte le condizioni di sicurezza atte a garantire la pubblica incolumità, l'integrità dell'ambiente e la stabilità del versante, sia in fase esecutiva che gestionale, in considerazione del fatto che durante le opere di sbancamento possono verificarsi dissesti sui versanti:*
- 9. Siano utilizzate specie compatibili dal punto di vista fitoclimatico ed edafica; nelle aree destinate a verde pubblico siano privilegiati aspetti naturali della vegetazione, creando piccoli boschi e cenosi arbustive ed aree aperte in continuità ecologica e paesaggistica con gli ambienti circostanti; siano salvaguardate tutte le formazioni boscate; tutti gli elementi di vegetazione lineare, siepi, filari arborei, vegetazione lungo i fossi, dovrà, per quanto possibile, essere salvaguardata;*

10. *Nell'area in Variante n° 2 la delimitazione dell'area riportata nelle schede integrative alla relazione vegetazionale dovrà essere ridefinita al fine di escludere le formazioni boscate presenti;*
11. *Nell'area in Variante n° 4, nel caso di interventi a danno di uliveti dovranno essere applicate le procedure di cui all'art. 9 L.R. 37/80, nel caso di interventi in aree boscate si attuino le procedure della L.R. 39/2002 e relativo regolamento; nelle aree in Variante n° 6, 7, 8 e 9 nel caso di interventi a danno di uliveti dovranno essere applicate le procedure di cui all'art. 9 L.R. 37/80;*
12. *Nell'area ove sono previsti insediamenti di tipo artigianale ed industriale si dovrà provvedere all'impianto di quinte arboree svolgenti funzioni di mascheratura e di assorbimento delle polveri e di altri eventuali inquinanti;*
13. *Nella fase di attuazione del Piano (piani attuativi) si consiglia l'elaborazione di specifici progetti di sistemazione del verde tra loro organicamente legati per dare una fisionomia unitaria al verde urbano;*
14. *Durante la fase di cantiere dovrà essere posta particolare attenzione nel prelevare e conservare il terreno vegetale, evitando di mescolarlo con quello dello scavo, e accumulandolo, per la conservazione temporanea, in attesa del riutilizzo, con l'accortezza di evitare grandi cumuli, al fine di preservare meglio la componente edifica del terreno ed evitare compattamenti eccessivi, pertanto il metodo di conservazione più efficace dovrebbe consistere nell'accumulo di spessori modesti; l'area sulla quale verrà distribuito il terreno vegetale deve essere accuratamente scarificata in superficie in modo da creare fenditure leggere e irregolarità che favoriscano l'aderenza dello strato riportato;*
15. *Gli interventi previsti all'interno di aree SIC e ZPS dovranno essere corredati da studi d'incidenza, per l'acquisizione del previsto parere, in generale dovranno essere preservate le formazioni boscate, nel caso, in fase attuativa siano previste limitate eliminazioni di bosco dovranno essere acquisite le necessarie autorizzazioni come previsto dalla L.R. 39/2002;*
16. *Nelle zone acclivi determinate dall'attività di cantiere, non oggetto dell'intervento insediativo, si interverrà il più rapidamente possibile per la ricostituzione del manto vegetale con utilizzo di specie erbacee ed arbustive fitoclimaticamente compatibili; dovrà essere salvaguardata la funzione drenante dei fossi e migliorata la qualità biologica complessiva delle sponde dei fossi mediante l'utilizzo di tecniche dell'ingegneria naturalistica;*
17. *Il Comune si impegni a realizzare tutte le opere che gli verranno imposte qualora si dovessero verificare situazioni di turbativa all'ambiente;*
18. *Prima dell'inizio dei lavori siano acquisite tutte le autorizzazioni e/o nulla-Osta di carattere igienico-sanitario, forestale e ambientale previste e l'autorizzazione per il vincolo idrogeologico qualora l'area o parte dell'area interessata risulti gravata da questo vincolo;*
19. *La realizzazione delle opere potrà avvenire solo a condizione che non sia turbato nel modo più assoluto l'equilibrio esistente dei terreni e l'assetto idrogeologico ed ogni intervento dovrà essere eseguito in conformità con le indicazioni delle circolari e della normativa vigente in tema di costruzioni in zona sismica di seguito riportata:*
  - *D.M. Infrastrutture 14.01.2008 e D.G.R. Lazio 766/03;*
  - *Circolare Min. LL.PP. del 24.09.88 n. 30488 riguardante le Istruzioni alle norme tecniche di cui al D.M. LL.PP. 11.03.1988; Circolari dell'Assessorato LL.PP della Regione Lazio, 3317 del 29.10.80, n. 2950 del 11.09.82 e n. 769 del 23.11.82;*

VISTA la nota n. 1401/Sisp F4 del 29.09.2008 con la quale l'Azienda USL RMF – Dipartimento di Prevenzione UOT – Servizio Igiene e Sanità ha espresso per quanto di competenza, *parere igienico sanitario favorevole* in merito alla Variante in oggetto facendo tuttavia presente che, *al fine del risparmio idrico, è opportuno prevedere, ai sensi dell'art. 146 del D.Lgs. 152/2006, reti duali per rendere possibili appropriate utilizzazioni di acque anche non potabili;*

VISTA la nota n. 50869 del 19.03.2010 con la quale la Direzione Regionale Agricoltura – Area Territorio Rurale. Credito ha espresso *parere favorevole in merito alla proposta di Variante al piano Regolatore del Comune di Torrita Tiberina (Roma) a condizione che:*

1. *Venga inserito, all'interno delle N.T.A. della variante in oggetto, l'articolo AREE DI DEMANIO E PRIVATE GRAVATE DA USI CIVICI, il cui testo è stato interamente riportato nell'Allegato "A" del presente provvedimento;*
2. *Vengano stralciate dal Piano le aree di demanio civico interessate da previsioni di carattere edificatorio "B5" – Completamento, qualora il Settore Tecnico della Direzione Regionale Territorio e Urbanistica, non ritenga le compromissioni di tali aree necessarie ai fini di un ordinato sviluppo urbanistico del Comune, con contestuale declassamento a Zona Agricola "E";*
3. *La presente autorizzazione venga approvata, ai sensi e per gli effetti del penultimo comma della L.R. n° 1/86, dalla Giunta Regionale del Lazio in sede di approvazione della presente proposta urbanistica, tenendo conto delle risultanze finali del Settore Tecnico della Direzione Regionale Territorio e Urbanistica;*
4. *Il Comune di Torrita Tiberina ottenga, a sanatoria, prima che intervenga la deliberazione della Giunta Regionale del Lazio di approvazione della variante al P.R.G., l'autorizzazione al mutamento di destinazione d'uso, ai sensi dell'art. 12 della L. 16.06.27 n° 1766 ed art. 41 del R.D. 06.02.28 n° 332 per i fondi di demanio civico amministrati direttamente dall'Ente stesso, destinati a servizi di pubblico interesse, distinti in catasto al Foglio n° 1, particelle 9 – 12 – 18 – 22 – 23 – 197 – 198 – 207 – 208 – 210 – 213 – 216 – 217 (Zona G3 Verde Attrezzato e Sport).*

*Si ribadisce, inoltre, che i terreni di demanio collettivo appartenenti al Comune di Torrita Tiberina aventi previsione a carattere edificatorio di natura residenziale B5 – Completamento, potranno essere oggetto di permesso di Costruire, a seguito della loro alienazione che dovrà avvenire nei modi e termini di cui all'articolo 8 della Legge regionale n° 6 del 27/01/2005;*

VISTA la nota n. 91562 del 01.03.2011 e relativo "Allegato" cartografico con la quale la Direzione Regionale Ambiente – Area Conservazione Natura e Osservatorio Regionale per l'Ambiente, effettuata la procedura di valutazione d'incidenza ai sensi dell'art. 5 del D.P.R. 8 settembre 1997, n. 357 e s.m.i., ha deciso quanto di seguito riportato:

- *Si esprime parere favorevole sulla Variante Generale al Piano Regolatore del comune di Torrita limitatamente alle zone "3 – Strada Regionale 313", "4 – I Colli", "5 – Loc. Ponticello", "6 – La Fonte-Lavatoio", "7 – Via tiberina" e "8 – Loc. Monti", così come indicativamente delimitate nello stralcio cartografico allegato alla presente nota;*
- *Si comunica di non poter esprimere un parere in questa sede, per le motivazioni indicate, relativamente alle zone di variante "1 – Valle Carbona", "2 – Valle Carbona 2" e "9 – Valle Tortora", e pertanto i singoli piani attuativi e/o interventi dovranno essere preventivamente assoggettati a procedura di valutazione di incidenza;*

VISTA la nota datata 10.03.2011 con la quale il comune di Torrita Tiberina ha attestato che *all'interno del perimetro dell'area naturale protetta denominata "Riserva Naturale regionale Nazzano, Tevere-Farfa" la destinazione urbanistica è stata confermata come zona omogenea "E" Agricola;*

VISTA la nota datata 10.03.2011 con la quale il comune di Torrita Tiberina ha attestato che *le aree interessate dalle nuove previsioni (Variante generale) non si sovrappongono ai vari vincoli archeologici presenti sul territorio comunale;*

VISTA la nota datata 10.03.2011 con la quale il comune di Torrita Tiberina ha attestato che *le aree a servizi pubblici già esistenti e nella disponibilità del Comune risultano sufficienti a garantire quantitativamente il soddisfacimento dei minimi previsti dalla legge;*

VISTA la determinazione A11504 del 12.11.2012 con la quale il Dipartimento Istituzionale e Territorio – Direzione Regionale Ambiente ha espresso, *ai sensi dell'art. 89 del DPR 380/01, della L.R. 72/75, della D.G.R. Lazio n. 2649/99 e della D.G.R. Lazio n. 545/10 e della D.G.R. Lazio n. 490/11, parere favorevole, ad integrazione di quello già espresso con nota n. 184848/2008, in merito alla Variante Generale al PRG in oggetto nel Comune di Torrita Tiberina, con l'obbligo di*

*attenersi alle seguenti prescrizioni di carattere geomorfologico da inserire nell'apposita Delibera Comunale d'Adozione e/o d'Approvazione e nelle Norme Tecniche Attuative:*

- 1. Il presente provvedimento è valido solamente per le aree in Variante. Per le restanti aree vige il provvedimento di approvazione del PRG o comunque dello Strumento Urbanistico Generale vigente;*
- 2. Si conferma quanto previsto nella Carta di Idoneità Territoriale a corredo della Relazione Geologica e quanto prescritto nella stessa relazione;*
- 3. Sono inoltre ritenute aree non idonee all'edificazione quelle già indicate dal Geologo nella Tavola di Idoneità Territoriale;*
- 4. Per ogni Strumento Urbanistico Attuativo dovrà essere richiesto parere ai sensi dell'art. 89 del DPR n. 380/01, delle DGR n. 2649/99, n. 545/2010 e n. 490/2011.*
- 5. Ogni Strumento attuativo dovrà essere corredato da uno Studio di Livello 2 o 3 di Microzonazione Sismica secondo quanto indicato nella Legenda della Carta di Microzonazione Sismica di Livello 1 validata dalla Regione in data 03.09.2012;*
- 6. Preliminarmente alla fase esecutiva di ogni opera, si dovrà procedere all'esecuzione di sondaggi geognostici ubicati in maniera da ottenere una visione tridimensionale della situazione geologico-strutturale, secondo quanto indicato dall'All. C della DGR Lazio n. 10/2012. Le indagini dovranno accertare in modo puntuale le caratteristiche litologiche e stratigrafiche dei terreni, corredando i relativi progetti esecutivi con esauriente documentazione cartografica, di calcoli relativi alla portanza dei terreni e dell'eventuale calcolo dei cedimenti dei terreni interessati dal bulbo delle pressioni trasmesse dalla costruzione;*
- 7. Prima della fase esecutiva deve essere verificata, con apposite indagini in situ e prove di laboratorio, la presenza di terreni geotecnicamente o sismicamente non compatibili, ottenendo il valore delle  $V_{s30}$  come da normativa vigente, al fine dell'individuazione della Categoria del Suolo di Fondazione secondo quanto indicato dal DM 14.01.2008;*
- 8. Le fondazioni delle opere dovranno raggiungere i livelli più compatti e quindi essere necessariamente attestate su litotipi geologici che abbiano simili e omogenee caratteristiche geomeccaniche in modo da limitare gli eventuali cedimenti differenziali e avere comportamenti omogenei in situazione di evento sismico secondo quanto disposto dalle normative vigenti;*
- 9. Nelle aree eventualmente vincolate dal Piano di Bacino dell'Autorità di Bacino del Fiume Tevere dovranno essere eseguite le indicazioni delle Norme Tecniche di Attuazione emanate dalla stessa Autorità;*
- 10. Dovranno essere asportate completamente le coperture di terreno argillificato, alterato e di riporto ed è vietato lo scarico del materiale asportato nelle zone sottostrada, nelle scarpate e lo spargimento sui terreni agricoli. Il materiale di risulta dallo scavo non riutilizzato in loco, dovrà essere smaltito secondo quanto disposto dal D. Lgs. 152/06 dalla DGR Lazio n. 816/06 e dal D. Lgs. 4/2008;*
- 11. Siano preventivamente acquisite le autorizzazioni e i Nulla Osta necessari, secondo le normative vigenti, per l'espianto degli esemplari di olivo;*
- 12. Siano salvaguardate le aree boscate a contatto con le zone destinate a nuova edificazione prevedendo, ove possibile, una fascia vegetata di rispetto ampia almeno 5 metri a partire dal limite esterno delle chiome degli alberi;*
- 13. Sia salvaguardata e potenziata, favorendo la ricostituzione naturale, la vegetazione ripariale presente lungo i corsi d'acqua primari e secondari. Al fine del mantenimento della potenzialità idraulica dei corsi d'acqua, 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. Lazio n. 4340/96;*
- 14. Sia posta, durante la fase di cantiere, particolare attenzione nel prelevare e conservare il terreno vegetale, evitando di mescolarlo con quello dello scavo e, in attesa del riutilizzo, accumulandolo in spessori modesti, in maniera tale da evitare compattamenti eccessivi e mantenendolo con tecniche idonee umido e ben drenato;*

15. *Nelle fasi attuative del PRG 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 legato alla stagione più favorevole per l'impianto e le cure colturali necessarie.*
16. *Per il settore del territorio comunale gravato da Vincolo Idrogeologico, i proprietari dei terreni sulle quali verranno eseguite opere o movimenti terra, prima della fase esecutiva, dovranno richiedere autorizzazione al ai sensi del RD 3267/1923 all'Autorità Competente;*
17. *Il Comune si impegni 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;*
18. *La realizzazione delle opere potrà avvenire in conformità con le indicazioni delle circolari e della normativa vigente in tema di costruzioni in zona sismica di seguito riportata: D.M. Infrastrutture e Trasporti 14.01.2008 "Norme Tecniche per le Costruzioni"; DGR Lazio n. 387 del 22.05.2009 e la DGR Lazio n. 10 del 12.01.2012;*

VISTA la nota n. 1402 del 13.05.2013, indirizzata alla competente Direzione Regionale Ambiente con la quale il comune di Torrita Tiberina ha comunicato di ritenere che, per i motivi nella nota stessa riportati, la Variante Generale in argomento non rientra nell'ambito di applicazione delle disposizioni previste dal D.Lgs. 152/2006 con riferimento alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.);

VISTA la determinazione n. G01551 del 18.02.2015 con la quale la Direzione Regionale Agricoltura e Sviluppo Rurale, Caccia e Pesca – Area Territorio Rurale, Credito e Calamità Naturali ha determinato:

- *di autorizzare il Comune di Torrita Tiberina al mutamento di destinazione d'uso, in parte a sanatoria, limitatamente alle sole aree previste dall'adottata variante generale al P.R.G., a zone di pubblico interesse aventi destinazione a "Zona G3 – Verde Attrezzato" di terreni di demanio collettivo, siti in località "Cese dei Monti", identificati al Catasto del Comune medesimo al Foglio di mappa n°1, particelle 9 – 12 – 18 – 22 – 23 – 197 – 198 – 207 – 208 – 210 – 213 – 216 – 217, della superficie di ettari 1.73.70;*
- *la presente autorizzazione al mutamento di destinazione non costituisce titolo alla realizzazione degli interventi in quanto essa, ai sensi del penultimo comma dell'art. 2 della L.R. n°1/1986, resta subordinata all'approvazione della variante urbanistica e deve intendersi annullata per espresso parere negativo della competente Area regionale in materia di urbanistica e territorio, senza ulteriore provvedimento di questa Direzione. Inoltre è fatta salva qualsiasi altra autorizzazione necessaria alla realizzazione dell'opera o delle infrastrutture;*
- *i terreni per i quali è stato autorizzato il solo mutamento di destinazione d'uso, qualora cessino gli scopi, torneranno alla loro originaria destinazione. Semmai l'Amministrazione comunale intendesse procedere alla alienazione delle aree in questione, dovrà richiedere debita autorizzazione alla Regione Lazio a norma della L.R. n°6 del 27/01/2005;*
- *al Comune di Torrita Tiberina, nel caso intendesse concedere la gestione degli impianti sportivi a terzi privati, dovrà essere corrisposto un canone annuo di € 4.481,46 (Euro quattromilaquattrocentoottantunomila/46) che dovrà essere aggiornato, con scadenza biennale, in rapporto all'effettivo valore venale del bene;*
- *di procedere, altresì, alla sdemanializzazione dell'area censita al foglio di mappa n°2, particella n°5/parte, avente destinazione a carattere edificatorio, così come previsto nella citata Variante urbanistica, ai fini della successiva alienazione che dovrà avvenire nei modi e termini di cui all'art. 8 della L.R. n°1 del 3 gennaio 1986 e ss.mm.ii.;*
- *di dare atto che la previsione urbanistica delle aree oggetto del presente provvedimento resta subordinata all'approvazione della Variante Generale al P.R.G., adottata dal Comune di Torrita Tiberina con atto del Consiglio Comunale n°22 del 22/06/2006, da parte della Giunta Regionale*

*del Lazio, con le eventuali modifiche e condizioni imposte dal Settore Tecnico della competente Direzione Regionale Urbanistica e Territorio.*

RITENUTO di condividere e fare proprio il parere del C.R.p.T. reso con Voto n. 212/3 del 18.09.2014 che costituisce parte integrante della presente deliberazione quale Allegato "A";

#### DELIBERA

Per le motivazioni espresse in premessa, che formano parte integrante e sostanziale della presente deliberazione, di approvare la Variante Generale al Piano Regolatore Generale vigente adottata dal Comune di Torrita Tiberina (RM) con deliberazione consiliare n. 22 del 22.06.2006, secondo i motivi e con le modifiche contenuti nel parere del Comitato Regionale per il Territorio reso con voto n. 212/3 del 18.09.2014, che costituisce parte integrante della presente deliberazione quale Allegato "A", ed in conformità con le prescrizioni e le condizioni di cui ai pareri in premessa riportati nonché a quelli delle altre amministrazioni competenti per materia acquisiti nel corso del procedimento.

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

La Variante è vistata dal Dirigente dell'Area Urbanistica e Copianificazione Comunale Provincia di Roma, Rieti e Viterbo della Direzione Regionale Territorio, Urbanistica, Mobilità e Rifiuti nei seguenti elaborati:

- Relazione
- Norme tecniche
- Tav. 01 Relazioni tra territorio, infrastrutture e struttura insediata
- Tav. 02 Zone omogenee e vincoli
- Tav. 03 Zone omogenee: Zone agricole e sottozone
- Tav. 04 Pianificazione comunale: Zonizzazione
- Tav. A/02 Carta geologica
- Tav. A/03 Carta idromorfologica
- Tav. A/04 Carta dei principali caratteri morfologici
- Tav. A/05 Uso del suolo e vegetazione
- Tav. A/06 Carta agropedologica
- Tav. A/07 Vincoli paesaggistico e idrogeologico (legge 1497/1939)
- Tav. A/08 Immobili di proprietà ed enti pubblici
- Tav. A/09 Estratto del Piano territoriale paesistico e viabilità
- e nella "Tav. Unica – PRG vigente – perimetro zone impegnate dalla Variante Generale" di cui al parere n. 184848 del 19.05.2008 della Direzione Regionale Ambiente e Cooperazione tra i Popoli – Area 5 – Difesa del Suolo.
- e nella cartografia denominata "Allegato" di cui al parere n.91652 del 01.03.2011 della Direzione Regionale Ambiente – Area Conservazione Natura e Osservatorio Regionale per l'Ambiente.

I pareri acquisiti dalle amministrazioni competenti nel corso del procedimento dovranno essere allegati integralmente alle N.T.A. della Variante Generale al P.R.G. per formarne parte integrante e sostanziale.

Il presente provvedimento non comporta impegno di spesa.

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

Il Presidente pone ai voti, a norma di legge, il suesteso schema di deliberazione che risulta approvato all'unanimità.





Direzione Regionale Territorio, Urbanistica, Mobilità e Rifiuti  
Comitato Regionale per il Territorio

**COMITATO REGIONALE PER IL TERRITORIO**  
**Voto n.212/3 del 18 settembre 2014**

**ALLEGATO A**

Relatore  
Ing. Leandro Cigarini

**OGGETTO:** Comune di TORRITA TIBERINA (RM)  
D.C.C. n.22 del 22/06/2006  
Variante Generale al P.R.G.  
Rif. L. n.1150/42

**IL COMITATO**

Vista l'istanza n.2506 del 12/10/2007, acquisita agli atti della Direzione Regionale Territorio e Urbanistica del Dipartimento Territorio con prot. n.179282 in pari data, con la quale il Comune di Torrita Tiberina ha trasmesso la documentazione inerente all'adottata Variante Generale al Piano Regolatore per l'approvazione.

Vista la nota prot. n.179282 del 22/10/2007 con cui l'Area Amministrativa di Supporto ha richiesto integrazioni al Comune di Torrita Tiberina nonché ha trasmesso all'Area Urbanistica e Beni Paesaggistici Roma e Provincia la documentazione relativa all'adottata Variante Generale affinché provvedesse ad esprimere il parere di competenza.

Viste le note con cui, in data 13/10/2008 e 27/10/2008, il Comune ha provveduto ad integrare la precedente istanza con ulteriori atti.

Vista la nota n.689 del 15/03/2013, pervenuta al protocollo con n.158168 del 23/04/2013, con cui il Comune di Torrita Tiberina ha fornito ulteriori precisazioni tecniche ad integrazione della istanza precedentemente inoltrata.

Vista la nota prot. n.273218 del 16/07/2013 con la quale l'Area Urbanistica e Copianificazione Comunale Roma Capitale e Provincia ha trasmesso al Comitato Regionale per il Territorio gli atti e gli elaborati relativi alla Variante Generale al Piano Regolatore adottata dal Comune di Torrita Tiberina, per il seguito di competenza.

Vista la nota prot. n.516543 del 18/09/2014, con cui l'Area Urbanistica e Copianificazione Comunale provv. Rm – Ri – Vt, ha trasmesso al Comitato Regionale per il Territorio, l'integrazione alla relazione istruttoria della Variante Generale in oggetto relativa all'Accordo di Concertazione ai sensi dell'art.63 delle Norme del PTPR.

Vista la nota prot. n.550315 del 06/10/2014, con cui l'Area Urbanistica e Copianificazione Comunale provv. Rm – Ri – Vt, ha trasmesso al Comitato Regionale per il Territorio, l'integrazione alla relazione istruttoria della Variante Generale in oggetto relativa alle Osservazioni tardive di cui alla DCC n.13/2008, affinché il Comitato integrasse il parere già espresso nella seduta n.212 del 18/09/2014.

Esaminati gli atti e gli elaborati.  
Sentito il Relatore.



## PREMESSO CHE

Il Comune di Torrita Tiberina, dotato di P.R.G. approvato con DGR n.5913 10/11/1998, ha adottato con DCC n.22 del 22/06/2006 la sua variante generale.

L'Amministrazione comunale, con la DCC n.22/2006 ha ritenuto opportuno riadottare le previsioni urbanistiche già precedentemente adottate con DCC n.40 del 23/12/2005. Quest'ultima veniva infatti revocata con l'intendimento di giungere all'approvazione della variante attraverso l'iter amministrativo previsto dall'art.70 della L.R. n.4 del 28/04/2006 di modifica alla L.R. n.38/99. Tale procedura era stata prevista per gli strumenti urbanistici adottati tra il 31/12/2005 e la pubblicazione del PTPG o comunque prima del 31/06/2007, previa verifica di coerenza alle indicazioni contenute nel documento di indirizzi del PTPG adottato ai sensi della L.R. n.38/99 dalla Provincia di Roma con DCP n.19 del 13/09/2004.

La Provincia di Roma ha pubblicato il proprio PTPG nel BURL n.9 / suppl.45 del 06/3/2010.

L'approvazione della Variante Generale in esame risulta attualmente procedibile ai sensi dell'art.10 della Legge n.1150/42 secondo le indicazioni contenute nelle DGR n.523 del 18/07/2008 e DGR n.551 del 07/01/20012, relative ai criteri ed alle modalità di esercizio delle funzioni delegate alle Province successivamente alla pubblicazione dei PTPG, le quali confermano la relativa competenza in capo alle strutture Regionali con l'applicazione delle leggi urbanistiche previgenti rispetto la LR 38/99.

Avverso la adozione della variante sono state presentate al Comune tredici osservazioni (numerata dal n.1 al n.13), alle quali si aggiungono, in forma di emendamento, due osservazioni (la n.14 e la n.15) espresse direttamente dal Consiglio Comunale nell'ambito della riunione. Nei confronti delle osservazioni, il Comune ha formulato le proprie controdeduzioni con DCC n.38 del 04/11/2006.

Sono pervenute osservazioni tardive direttamente alla Regione come da elenco riportato nella presente relazione.

Il progetto di Variante al Piano Regolatore Generale, trasmesso si compone dei seguenti atti amministrativi ed elaborati tecnici:

- DCC n.22 del 22/06/2006 avente ad oggetto: "Piano Regolatore - Variante Generale. Adozione";
- copia degli atti di deposito, degli atti di pubblicazione, in particolare sul B.U.R.L. n.22 del 10/08/2006, e relative certificazioni;
- DCC n.38 del 04/11/2006 avente ad oggetto: "Piano Regolatore Generale – Variante. Esame Osservazioni";
- osservazioni in originale, da n.1 a n.13, pervenute al Comune;
- Elaborati tecnici:
  - Relazione
  - Norme Tecniche
  - Tav. 01 Relazioni tra territorio, infrastrutture e struttura insediata
  - Tav. 02 Zone omogenee e vincoli
  - Tav. 03 Zone omogenee: zone agricole e sottozone
  - Tav. 04 Pianificazione comunale: zonizzazione



- Tav. A/02 Carta geologica
- Tav. A/03 Carta idromorfologica
- Tav. A/04 Carta dei principali caratteri morfologici
- Tav. A/05 Uso del suolo e vegetazione
- Tav. A/06 Carta agropedologica
- Tav. A/07 Vincolo paesaggistico e idrogeologico
- Tav. A/08 Immobili di proprietà ed enti pubblici
- Tav. A/09 Estratto del Piano Territoriale Pesistico e viabilità.

### **Strumenti Attuativi, Progetti e Varianti adottati e approvati**

Il Comune di Torrita Tiberina precedentemente alla adozione della presente variante, ha approvato alcuni strumenti attuativi in conformità alle previsioni vigenti:

- D.C.C. n.11 del 24/03/1994 : sottozona C1
- D.C.C. n.14 del 08/06/2002 : sottozona B3
- D.C.C. n.8 del 25/02/2006 : sottozona B2

successivamente alla adozione della presente variante, ha approvato, ovvero solo adottato dove specificato, tre strumenti attuativi in variante alle previsioni vigenti, comunque parzialmente previsti nella variante generale anche se non specifici:

- D.C.C. n.8 del 16/03/2007 : zona D      Insediamento produttivo  
DPR 447/98 loc. Pratarelle
- D.G.R. n.244 del 18/04/2008: zona C      Piano di Zona "Monti"
- D.C.C. n.11 del 10/04/2007: sottozona C2      Piano di Zona "La Fonte"  
al momento adottato

Si prende atto della prevalente vigenza degli strumenti attuativi sopradescritti, in parte contenuti nella attestazione comunale resa con nota del 10/03/2011, inoltrata con nota n.689 del 15/03/2011, pervenuta con prot.158168 del 23/04/2013, i quali sono fatti salvi, ferme restando le conclusioni dei procedimenti approvativi degli strumenti ad oggi solo adottati successivamente alla adozione della variante generale.

### **PARERI ACQUISITI**

#### ***In materia geomorfologia***

Parere favorevole con prescrizioni ai sensi dell'art.89 del D.P.R. n.380/2001 e della D.G.R. n.2649/99 espresso dalla Direzione Regionale Ambiente e Cooperazione fra i Popoli della Regione Lazio, prot.D2/25/05/184848 Fascicolo 6240 del 19/05/2008.

Parere favorevole con prescrizioni ai sensi dell'art.89 del D.P.R. n.380/2001 e della D.G.R. n.2649/99 espresso con determinazione n.A11504 del 12/11/2012, integrativo del precedente parere generale, relativo alle aree oggetto di zonizzazione per accoglimento delle osservazioni pervenute al comune, con allegata relazione geologica integrativa sulle aree oggetto di osservazioni.



***In materia di usi civici***

Parere favorevole condizionato, reso, ai sensi dell'art.7 della L.R. n.59/1995 prot.n.50869/D3/3D/26 del 19/04/2010, della Direzione Regionale Agricoltura della Regione Lazio, con la prescrizione dell'aggiunta di un apposito articolo nelle N.T.A. di P.R.G., con la indicazione delle procedure di mutamento o alienazione necessarie.

***In materia igienico sanitaria***

Parere igienico sanitario favorevole espresso dalla Azienda U.S.L. RM F in data 29/09/2008 n.1401 sisp F4.

**ATTESTAZIONI E DICHIARAZIONI**

***Usi civici***

Attestazione comunale resa ai sensi degli artt.6 e 7 della L.R. n.59/1995 e ssmmii, di inesistenza di terreni gravati da uso civico ed interessati dalla variante urbanistica in esame, con nota del 27/02/2008, richiamata la analisi territoriale approvata con la stessa D.C.C. n.22 del 22/06/2006.

***Valutazione ambientale strategica***

Comunicazioni comunali con nota n.634 del 10/03/2011 e successiva nota n.1402 del 17/05/2013, rese ai sensi della DGR 169/2010, relativa all'applicazione del D.Lgs 152/2006, recanti l'esclusione dalle procedure di valutazione ambientale strategica in virtù dell'epoca di adozione avvenuta con DCC n.22 del 22/06/2006, prima della entrata in vigore del decreto stabilita nel 13 febbraio 2008 come previsto nel D.Lgs n.4/2008, e dal paragrafo 1.3 comma 7 lett. o), confermando quanto originariamente adottato con DCC n.40 del 23/12/2005, previa la sua revoca, fatto salvo l'espletamento della "valutazione d'incidenza" ai sensi dell'art.5 del DPR 357/1997.

***Protezione delle aree SIC ZPS***

Pronuncia di valutazione d'incidenza resa ai sensi dell'art.5 del DPR 08/09/97 n.357, con nota prot.91562 del 01/03/2011 dell'Area Conservazione natura e osservatorio regionale per l'ambiente.

***Area protetta "Riserva Naturale regionale Nazzano, Tevere-Farfa"***

Attestazione comunale, resa con nota del 10/03/2011, inoltrata con nota n.689 del 15/03/2011, pervenuta con prot.158168 del 23/04/2013, sulla esclusiva classificazione Agricola del territorio comunale all'interno del perimetro dell'Area protetta.

***Aree archeologiche***

Attestazione comunale, resa con nota del 10/03/2011, inoltrata con nota n.689 del 15/03/2011, pervenuta con prot.158168 del 23/04/2013, sulla non sovrapposizione delle nuove previsioni urbanistiche adottate con i vari vincoli archeologici presenti sul territorio comunale.

***Dotazione servizi attuale e futura per il soddisfacimento degli standard urbanistici***

Attestazione comunale, resa con nota del 10/03/2011, inoltrata con nota n.689 del 15/03/2011, pervenuta con prot.158168 del 23/04/2013, sulla quantità, localizzazione e tipologia delle aree destinate ai servizi pubblici per il soddisfacimento degli standard che risultano sufficienti a garantire i minimi di legge in relazione al dimensionamento di sviluppo decennale.



### **OBIETTIVI DELLA VARIANTE GENERALE AL P.R.G.**

La variante propone:

- la conferma delle previsioni già adottate con DCC n.40 del 23/12/2005, revocata per consentire l'approvazione secondo le indicazioni contenute nelle norme transitorie della LR 38/99 all'art.66, riadottate con DCC n.22 del 22/06/2006, ritenendo di poter semplificare la procedura di approvazione, che però risulta invece essere quella prevista dalla Legge n.1150/42;
- la preservazione della rilevanza ambientale del territorio comunale;
- la conservazione del Centro storico, che grazie alla sua collocazione posta su un crinale ha evitato interventi successivi a quelli originari, stabilendo per il futuro il suo risanamento e la valorizzazione dei suoi caratteri tradizionali;
- la sistemazione a parco urbano del pendio verde posto sotto la piazza del mercato prospiciente l'ingresso del Centro Storico, con la volontà di riprogettare lo spazio della piazza stessa;
- la rielaborazione della collocazione abitativa lungo i crinali stabilendo il completamento ordinato dei tratti ritenuti maggiormente rilevanti;
- la riqualificazione delle aree di più recente espansione;
- la individuazione delle aree di completamento di modesta espansione con la concentrazione dello sviluppo dell'abitato lungo l'asse tra il cimitero e la zona dei campi sportivi lungo la strada delle Cisterne in località Sassone e lungo la strada di Boschetti, cercando di creare un paesaggio urbano qualificato con idonei servizi nelle aree compromesse da una edificazione senza programmazione in aree che presentavano un prevalente carattere agricolo considerato il contesto più ampio in cui si inquadrano i già menzionati crinali;
- la individuazione della direttrice stradale costituita dalla strada Ternana quale migliore localizzazione delle attività produttive e di supporto alle iniziative agricole;
- la individuazione di aree agricole (CE) ad alto frazionamento, di modesta dimensione e di altrettanto modesta ma consolidata compromissione, finalizzata ad una espansione a bassa densità edilizia che sia in grado di mantenere e consolidare la popolazione attualmente presente;
- la individuazione di aree agricole in cui consentire una modesta edificazione residenziale e svolgere attività integrate connesse alla valorizzazione ambientale e scientifica delle attività agricole previa un complesso piano attuativo.

### **PROPOSTA DI VARIANTE PER DESTINAZIONI RESIDENZIALI DATI GENERALI E DIMENSIONAMENTO DEL FABBISOGNO RESIDENZIALE**

Il centro di Torrita Tiberina, circa 50 Km a nord di Roma, si raggiunge tramite l'Autostrada del Sole A1 uscita Fiano romano, o da Prima Porta percorrendo la S.P.Tiberina.

I comuni confinanti sono Filacciano, Montopoli di Sabina (RI), Nazzano e Poggio Mirteto (RI).

La localizzazione del paese è caratterizzata da un posizione altimetricamente dominante sul tratto del Tevere che compie due tortuose anse tra Poggio Mirteto e Nazzano.

La struttura insediativa originaria è molto antica, oggetto di dominazione etrusca e romana, sede di una villa fatta costruire da Agrippina, madre di Nerone, in località Baldacchini, assume l'attuale assetto urbanistico intorno all'VIII secolo d.C., periodo in cui fu eretta la cinta muraria con le torri di segnalazione per difesa contro gli attacchi dei Saraceni.



Oggi si il paese appare come un piccolo Borgo con il centro storico cinto da mura in pietra con accesso attraverso un ponte. Risalta il Castello Baronale, di proprietà comunale, oggi sede di foresteria e centro culturale polivalente.

La Strada Provinciale Tiberina separa in centro storico dal un prospiciente nucleo esterno, più recente. Il cimitero monumentale è sito in posizione elevata in località Colli e da qui parte una viabilità dorsale, che assume il nome di Via dei Monti dopo l'intersezione con la strada provinciale, e che raggiunge l'attuale campo sportivo in posizione opposta rispetto al centro storico ed al nucleo abitato esterno. Si rileva la presenza di una edificazione a case sparse lungo i due crinali lungo i quali si sviluppano la citata Via dei Monti e Via dei Boschetti.

La prevalente vocazione dell'attuale contesto è residenziale e turistico.

L'estensione del territorio comunale è di 10,80 Km<sup>2</sup>.

**Il Comune ospita attualmente una popolazione di 1.080 residenti** con la seguente evoluzione storica.

STORICO - Popolazione Torrita Tiberina 1861-2010 - Evoluzione Residenti

Anno	Residenti	Variazione	Note
1861	0		
1871	479	0,0%	
1881	477	-0,4%	Minimo
1901	697	46,1%	
1911	723	3,7%	
1921	740	2,4%	
1931	751	1,5%	
1936	879	17,0%	
1951	1.139	29,6%	Massimo
1961	1.019	-10,5%	
1971	755	-25,9%	
1981	709	-6,1%	
1991	830	17,1%	
2001	932	12,3%	
2007	1.040	11,6%	
2010	1.080	15,9%	Var % rispetto al 2001

La densità abitativa è pari a 97,5 ab/ Km<sup>2</sup>.



La variante prevede la riclassificazione urbanistica di porzioni di territorio, attualmente agricole, in modo localizzato proponendo nuove aree destinate alla espansione residenziale, allo sport e tempo libero, ai servizi privati o misti, alle attività produttive.

Viene proposta anche la modifica delle N.T.A. e quindi di alcuni parametri delle precedenti classificazioni già diverse dalla agricola.

### ***Fabbisogno e capacità insediativi***

Il fabbisogno che la Variante intende soddisfare tiene conto delle dinamiche demografiche poste in relazione a quelle economiche, che tiene anche conto della particolare esigenza di soddisfare le richieste di una popolazione, così detta, fluttuante attratta dalla natura dei luoghi e facilitata dalla vicinanza alla città di Roma, la quale è in grado di fornire un ampio bacino di utilizzazione saltuaria, ma continuativa, delle residenze disponibili.

La popolazione insediabile nel decennio futuro, riportando il metodo valutativo utilizzato dal progetto, di variante ammonta a:

Popolazione residente	1.000 ab
Incremento tendenziale approssimato al 20%	200 ab
Popolazione fluttuante	150 ab
Incremento tendenziale popolazione fluttuante 30%	360 ab
<b>Totale</b>	<b>1.710 ab</b>

**Il fabbisogno edilizio che la Variante intende soddisfare nel decennio ammonta 66.000 mc da realizzare.**

Tenuto conto della dotazione residenziale attuale così ripartita	
Centro storico (60%)	20.000 mc
Zone residenziali B e C	85.000 mc

**la variante prevede una dotazione residenziale di complessivi 171.000 mc.**

La L.R. 12/06/1975 n.72, stabilisce in  $1.080 \times 1,3 = 1.404$  ab il limite non prescrittivo, ancorché indicativo, di un'ammissibile sviluppo demografico decennale.

Si anticipa che le modifiche zonizzative, di seguito descritte nella presente istruttoria, proposte per motivi di compatibilità paesaggistica, riducono le superfici territoriali delle nuove aree residenziali con una conseguente riduzione di capacità edificatoria.

Le modifiche d'ufficio, come meglio specificato alla fine delle modifiche alla zonizzazione ed alle NTA, riducono approssimativamente, ed in via del tutto indicativa, il dimensionamento del fabbisogno di circa 394 abitanti, di cui 195 in sottozona B, 67 in sottozona Ca e 132 in sottozona CE. Il dimensionamento residenziale viene conseguentemente limitato a  $1.710 - 394 = 1.316$  ab, valore conforme alle indicazioni contenute nella menzionata L.R. n.72/75 (<30%).



### **Servizi pubblici disponibili e standard**

In relazione agli standard a carattere generale (di P.R.G.) si constata che la dotazione di servizi pubblici ad oggi esistenti, già realizzati e di proprietà comunale, sono presenti in quantità tale da soddisfare i limiti legislativi di cui all'art.3 del D.l. n.1444/68 anche considerando l'incremento di popolazione decennale.

Si rilevano le quantità dai calcoli forniti dalla Amministrazione comunale, con nota integrativa del 10/03/2011, che attestano:

a) in zona B la scuola comunale	per l'istruzione	500 mq (solo S cop)
b) in zona B la sede comunale	per attrezzature comuni	300 mq (solo S cop)
c) in zona A il centro polivalente	per attrezzature comuni	200 mq (solo S cop)
d) in sottozona G3	per il verde pubblico	43.536 mq (St)
e) in sottozona specifica G2P	per i parcheggi pubblici	12.909 mq (St) (adiacenti alla scuola)

### **totale servizi pubblici già disponibili**

**57.445 mq**

I dati attestati sono stati forniti al netto del Cimitero Monumentale il quale, comunque, costituisce dotazione di area per attrezzature di interesse comune di cui al D.l. n.1444/68.

La dotazione attestata equivale attualmente, per una popolazione di 1.080 ab, a **53 mq/ab**.

La stessa equivarrà a saturazione delle previsioni urbanistiche della variante generale, che nel decennio futuro prevede una popolazione di 1.710 ab, a **32 mq/ab**.

In aggiunta alle descritte disponibilità, la variante generale prevede la riclassificazione a **verde pubblico G4** di un vasta area, che nel vigente P.R.G. è classificata come verde privato G4, per una estensione di **42.715 mq**, e altre due aree da destinare a **parcheggi pubblici G2P** per ulteriori **6.900 mq** circa.

Altre superfici aventi classificazione **G2** e **G3** sono previste per l'incremento della suddetta dotazione disponibile, insieme ai servizi derivanti dalla attuazione delle zone sottoposte obbligatoriamente a piano attuativo, che in particolare dovranno opportunamente incrementare i servizi generali e le strutture per l'istruzione. La limitata dotazione procapite di questi ultimi è da confrontare con i minimi previsti nel D.l. 1444/68 i quali, peraltro, nella suddivisione per destinazioni sono indicativi e non prescrittivi.

Le classificazioni di sottozona **G2** e di sottozona **G4** comportano la costituzione di un vincolo preordinato all'esproprio nelle aree che non siano già nella disponibilità della Amministrazione pubblica.

La variante propone altre aree con la valenza di pubblica utilità, zone F "servizi di interesse comune di iniziativa pubblica e privata", suddivisa in sottozone F, F1, F2. Ma i relativi servizi non sono computabili nel calcolo della disponibilità di aree per il soddisfacimento di standard generali, in quanto, possono essere realizzati per iniziativa privata.

L'intervento pubblico, su aree private, potrà eventualmente avvenire solo a seguito della acquisita disponibilità delle aree stesse con procedure non coattive del diritto civile.

L'intervento privato, su aree private, sarà garantito da convenzioni con il Comune.





L'intervento pubblico su aree eventualmente già disponibili dal Comune potrà essere computato come incremento della dotazione sopraindicata.

La classificazione di zona F non comporta, pertanto, la costituzione di un vincolo preordinato all'esproprio. Tale vincolo, in definitiva, non risulta imposto ex ante.

In relazione agli standard locali, in rapporto agli insediamenti residenziali nelle singole zone territoriali omogenee, nelle aree di espansione residenziale, in corso di realizzazione e previste in variante, saranno disponibili aree aggiuntive per servizi pubblici, derivanti dalle acquisizioni previste negli strumenti urbanistici attuativi obbligatori per la loro attuazione.

In relazione agli standard generali, si evidenzia che le aree destinate ai servizi pubblici già esistenti e nella disponibilità del Comune risultano sufficienti a garantire quantitativamente il soddisfacimento dei minimi previsti dalla legge. Per una popolazione insediabile di 1.710 abitanti, la quantità di servizi già disponibili equivale ad una dotazione di circa 32 mq/abitante, che garantisce gli standard complessivi minimi previsti nel D.I. 1444/1968.

A titolo indicativo e non prescrittivo, si rileva che la variante in esame, con le nuove previsioni adottate, incrementa la dotazione attuale di servizi generali di PRG esclusivamente pubblici di 49.615 mq (42.175 mq G4 + 6.900 mq G2P), portando la dotazione a saturazione e comunque a seguito di acquisizione, a complessivi 107.060 mq circa (57.445 mq + 49.615 mq) equivalenti a circa 62 mq/abitante.

### **PROPOSTA DI VARIANTE PER DESTINAZIONI NON RESIDENZIALI**

Oltre all'incremento della capacità insediativa residenziale, la variante prevede anche alcune modifiche della vigente classificazione urbanistica agricola che comportano la dismissione della vocazione originaria per partecipare allo sviluppo socio economico del territorio comunale in virtù delle istanze provenienti dalle forze imprenditoriali locali, e che hanno ottenuto favorevole riscontro nella attività di governo del territorio della Amministrazione comunale.

Vengono così proposti l'incremento di zone per il tempo libero e lo sport, zone per i servizi pubblici, servizi privati o misti, zone per le attività produttive.

### **VIABILITÀ ED INFRASTRUTTURE**

La viabilità principale esistente, comunale e di categoria sovracomunale, non è interessata dalla proposta di Variante in esame. Le nuove zone residenziali e non residenziali vengono ad inserirsi nell'ambito della rete esistente, partecipando alla integrazione della viabilità con la realizzazione delle opere negli strumenti attuativi.

Sono operativi sul territorio i depuratori comunali delle acque reflue che dovranno farsi carico anche degli incrementi dovuti alle nuove realizzazioni, in quanto la proposta non contempla esplicitamente la realizzazione di ulteriori infrastrutture.

Le infrastrutture devono intendersi, , circondate dalle relative fasce di rispetto anche se non esplicitamente graficizzate. All'interno delle fasce l'edificazione è sottoposta a divieto, limitazione o a particolari prescrizioni, secondo le normative applicabili:



<i>cimitero</i>	fascia di rispetto raggio 200 m art.338 del TULLSS, R.D. n.1265 del 1934 art.57 del Reg. di polizia mortuaria, D.P.R. n.285 del 1990
<i>pozzi e sorgenti</i>	fascia di rispetto raggio 200 m art.94 D.Lgs 152/06
<i>depuratore</i>	fascia di rispetto raggio 100 m Delibera 04/02/1977 Comitato dei Ministri per la Tutela delle Acque dall'inquinamento - all.4 - pto 1.2
<i>strade</i>	fascia di rispetto variabile fuori dei centri abitati DPR 16 dicembre 1992, n. 495 - Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada e D.M. 1404/68
<i>linea ferroviaria</i>	fascia di rispetto profondità 30 m art.49 del DPR 11/07/1980 n.753
<i>elettrodotto</i>	fascia di rispetto da stabilire con il calcolo semplificato (Dpa: distanza di prima approssimazione) introdotto con Decreto del Direttore Generale per la Salvaguardia Ambientale del 29/05/2008 "Approvazione della metodologia di calcolo per la determinazione delle fasce di rispetto per gli elettrodotti", (S.O. n. 160 alla G.U. n. 156 del 05.07.2008). D.I. 21/03/1988 n.449 e D.M. 16/01/1991

## VINCOLI

### **Tutela paesistica**

– D.Lgs. n.42/04, art.134 c.1 lett.a)

Il territorio comunale risulta interamente sottoposto a tutela paesaggistica ex Legge n.1497/39, in virtù della D.G.R. n.10591 del 05/12/1989 relativa al comprensorio della Valle del Tevere. L'ambito paesaggistico è regolamentato dal P.T.P. n.4 vigente, approvato ai sensi della L.R. n.24/98, e sottoposto alla disciplina transitoria dettata dalla adozione del P.T.P.R.

In corrispondenza del vincolo le nuove previsioni zonizzative in variante sono soggette alla valutazione di ammissibilità in base alle indicazioni di cui all'art.27 bis della L.R. n.24/98, e dalle eventuali modifiche derivanti dall'accoglimento di osservazioni ai sensi dell'art.23 della stessa di cui alla DCR 41 del 31/07/07 comunque fatte salve.

– D.Lgs. n.42/04, art.134 c.1 lett.b)

Alcune previsioni sono sottoposte al vincolo derivante dalla presenza del corso d'acqua ai sensi del D.Lgs. n.42/04 art.142 c.1 lett.c) :

- fascia di tutela del Fiume Tevere (c058 0001)  
in località Colli della Città, nuova sottozona di espansione **Ca**,  
in località Macchia dei Colli, nuova sottozona di servizi privati recupero dell'esistente **Fr**;



- fascia di tutela del Fosso di Valpignano e di Casanova (c058 0147)  
in località Macchia dei Colli, in prossimità della strada statale di Passo Corese, due nuove sottozone per attività produttiva **DI** intervallate da una nuova sottozona a servizi **FI**.  
Tale fascia è stata ricondotta a 50 m di inedificabilità per il parziale accoglimento di una osservazione presentata dal Comune ai sensi dell'art.23 della L.R. n.24/98, e pertanto irrilevante ai soli fini paesaggistici, nei limiti delle motivazioni relative alla proposta 058106\_P02 di cui alla D.C.R. n.41 del 31/07/2007.
- fascia di tutela del Fiume Farfa (c058 0148)  
in località Colli di S. Giuseppe e Colli di S. Vittore in cui la variante non prevede riclassificazioni urbanistiche mantenendo la classificazione agricola dei suoli.

In corrispondenza delle fasce di tutela dei corsi d'acqua i perimetri di nuova classificazione della Variante in esame devono essere ridimensionati escludendole dalla zonizzazione ovvero ammesse nei limiti delle norme derogatorie previste dalla L.R. n.24/98, dalle N.T.A. del P.T.P. n.4, dalle N.T.A. del P.T.P.R. adottato in regime di salvaguardia e dalle eventuali modifiche derivanti dall'accoglimento di osservazioni ai sensi dell'art.23 della L.R. summenzionata, stessa di cui alla DCR 41 del 31/07/07 comunque fatte salve.

Alcune previsioni sono sottoposte al vincolo derivante dalla presenza di aree boscate ai sensi del D.Lgs. n.42/04 art.142 c.l lett.g):

- in località Colli della Città, verso il confine con Poggio Mirteto, nuova sottozona di espansione **Ca**;
- in loc. Colli Fiori, verso il confine con Montopoli Sabina, nuova sottozona di espansione residenziale a bassa densità edilizia **CE**.

In corrispondenza delle aree boscate i perimetri di nuova classificazione della Variante in esame devono essere ridimensionati escludendole dalla zonizzazione.

Alcune delle previsioni urbanistiche proposte risultano sottoposte al vincolo derivante dalla presenza di usi civici ai sensi del D.Lgs. n.42/04 art.142 c.l lett.h), come risulta dall'elenco di riferimenti catastali nel parere regionale espresso in merito alla variante.

Si conferma per i comprensori interessati il parere favorevole riguardo alla variante in esame, con la prescrizione di inserimento di apposito articolo nelle N.T.A., che garantisca in generale la preservazione dei diritti di uso civico, in applicazione della normativa prevista dalla L.R. n. 6/2005.

Nel territorio sono presenti alcune aree di interesse archeologico ai sensi del D.Lgs. n.42/04 art.142 c.l lett.m) localizzate in beni puntuali e una area più vasta in località Colli Celli. Non si evidenziano nuove proposte zonizzative in corrispondenza delle aree di interesse archeologico, come riportate nel P.T.P.R., ed in questa fase non è stato acquisito alcun parere della competente Soprintendenza.

In tal senso il Comune ha attestato, con nota del 103/2011, che le previsioni in variante non si sovrappongono con i citati vincoli.



In corrispondenza dei beni archeologici, gli interventi di qualsiasi tipo eventualmente ricadenti in area sottoposta a vincolo ai sensi dell'art.13 della L.R. n.24/98, dovranno prevedere il preventivo parere della competente Soprintendenza archeologica.

– Parchi e riserve

La parte sud del territorio comunale, è interessata dall'Area Naturale Regionale Nazzano, Tevere – Farfa.

Il Comune conferma, con attestato del 10/03/2011, che al fine di garantire la compatibilità della variante in esame con gli indirizzi di conservazione e valorizzazione di parchi, riserve e monumenti naturali, la variante generale ha mantenuto le riclassificazioni urbanistiche proposte esterne al perimetro dell'Area protetta.

All'interno dell'area naturale regionale la variante in esame contempla l'uso agricolo del territorio ad eccezione di una modesta area classificata come zona F servizi di interesse comune di iniziativa pubblica e privata, denominata nella tavola di zonizzazione come Fr, in località Ponticello dove il suffisso "r" indica "recupero" in relazione alla esistenza di immobili da ristrutturare ma che si attua semplicemente come sottozona F non essendo specificatamente normata nelle N.T.A.

In virtù delle vigenti misure di salvaguardia, ai sensi dell'art.8 della L.R. n.29/97, il relativo nulla osta è reso dal Comitato Regionale del Territorio (CRpT) integrato dal dirigente regionale competente in materia di aree naturali.

– D.Lgs. n.42/04, art.134 c.1 lett.c)

Il P.T.P.R. adottato con D.G.R. 556/07 e 1025/07, introduce il bene paesaggistico tipizzato, relativo all'insediamento urbano e al territorio contermini, con il relativo vincolo per la tutela del centro storico che si sovrappone alla riclassificazione proposta, ad est del centro storico, nel comprensorio classificato per il completamento residenziale B.

In corrispondenza del vincolo le nuove previsioni zonizzative in variante sono soggette alla valutazione di ammissibilità in base alle indicazioni di cui all'art.27bis della L.R. n.24/98 e, in regime di salvaguardia, degli artt.29 e 43 delle N.T.A. del P.T.P.R. adottato.

## **TUTELA AMBIENTALE**

– VAS – VIA

La Variante generale non è stata sottoposta alla procedura di verifica di assoggettabilità in materia di VAS, di cui al D.Lgs 03/04/06 n.152 come modificato dai D.Lgs 16/01/2008 n.4 e D.Lgs 29/09/2010 n.8, ed il Comune come Autorità Procedente, ha comunicato alla Autorità Compete l'esclusione dalla procedura ed i relativi motivi prima con nota n.634 del 10/03/2011 e poi con nota integrativa n.1402 del 17/05/2013, indicando che l'adozione è avvenuta prima della entrata in vigore del citato decreto legislativo in materia ambientale.

La variante generale in esame conferma la precedente adozione avvenuta con DCC n.40 del 23/12/2005, prima della pubblicazione del DLgs n.152 del 03/04/2006, la quale, come meglio specificato in premessa, è stata revocata per attivare le procedure approvative previste nella LR 38/99 (introdotte dall'art.70 della LR 4/2006) e riservate a quei piani adottati tra il 31/12/2005 e non oltre la approvazione del PTPG, riadottando le medesime previsioni con DCC 22 del 22/06/2006.



In considerazione delle disposizioni operative in merito alle procedure di VAS approvate con la DGR n.169 del 05/03/2010, considerate la data di riadozione della variante in esame, risalente al 22/06/06, la esclusione dalla attivazione della procedura VAS è contenuta nell'allegato alla DGR n.169 del 05/03/2010 al punto 1.3.7. Tale atto prevede la non assoggettabilità per i Piani/Programmi e le loro varianti che siano stati adottati dall'organo deliberante competente prima della data di entrata in vigore del D.Lgs. n.4 del 12/02/2008 stabilito nel giorno successivo 13/02/2008.

Il Comune sarà tenuto alla eventuale valutazione ambientale, nei casi previsti dai suddetti decreti legislativi, all'atto delle singole e parziali procedure attuative delle previsioni urbanistiche generali.

Sono fatte salve in questa fase le valutazioni di incidenza ai sensi del DPR n.357/97 in merito a Sic e Zps, come di seguito specificato.

– SIC e ZPS

L'intero territorio comunale ricade nell'ambito naturalistico dei fiumi Tevere e Farfa, ed è designato come SIC, sito di importanza comunitario, per la protezione degli habitat naturali e come ZPS, zona di protezione speciale, per la conservazione degli uccelli selvatici.

Il Comune ha richiesto la valutazione d'incidenza, prevista dall'art.5 del DPR 08/09/97 n.357, ai sensi della direttiva 92/43/CEE Habitat, sulle proposte di riclassificazione urbanistica ottenendo con nota prot.91562 del 01/03/2011 la relativa pronuncia.

La nota rileva la opportunità di rinviare alla fase attuativa la valutazione relativa alla sottozona di espansione residenziale **Ca** in località Colli della Città ed alla sottozona di espansione residenziale a bassa densità edilizia **CE** in località Colli Fiori, nonché della zona **F** in località Valle Tortora.

### **ASPETTI GEOMORFOLOGICI E VEGETAZIONALI**

Il Comune di Torrita Tiberina è classificato tra i Comuni sismici, ai sensi della D.G.R. n.766/03, in zona 2 e più recentemente in zona 2B ai sensi della DGR n.387/09. Esso è dotato di microzonazione sismica di Livello I, già validata dalla Regione in data 03/09/2012.

La Regione, con il provvedimento principale citato nella premessa, n.D2/2S/05/184848 Fascicolo 6240 del 19/05/2008, rilasciato ai soli fini dell'art.89 del D.P.R. n.380/01 e della D.G.R. n.2649 del 18/05/99, ha espresso parere favorevole riguardo alla Variante generale di P.R.G. in esame, subordinatamente all'osservanza delle prescrizioni indicate nello stesso parere.

Per quanto attiene le ulteriori nuove previsioni che provengono dalla ammissione delle osservazioni al Comune, di cui alla DCC n.38 del 04/11/2006 di controdeduzione, è stato richiesto ed ottenuto favorevolmente un parere integrativo specifico, con determinazione n.A11504/2012.

Si confermano le prescrizioni del parere generale, n.D2/2S/05/184848 Fascicolo 6240 del 19/05/2008, e del parere integrativo di cui alla determinazione n.A11504/2012, resi entrambi ai soli fini dell'art.89 del D.P.R. n.380/01 e della D.G.R. n.2649 del 18/05/99.

In particolare le prescrizioni che riguardano le limitazioni per inedificabilità delle aree non idonee sono da considerarsi prevalenti sulle considerazioni urbanistiche.

Si confermano, pertanto, per quanto di competenza, le prescrizioni contenute nei citati pareri regionali.



Si ritiene che le prescrizioni riguardanti la inedificabilità delle aree non idonee, per limitazioni geomorfologiche, siano prevalenti sulle considerazioni urbanistiche, e che opportunamente comportino il ridimensionamento di alcune aree sottoposte a nuova classificazione.

Si ritiene opportuno riclassificare a zona agricola quelle aree indicate con tratteggio rosso nella Tavola unica allegata al parere regionale suindicato di seguito indicate, anticipando le successive effettive modifiche d'ufficio:

1. riclassificazione per non idoneità di **parte** dell'area classificata come **sottozona artigianale D in località Macchia dei Colli** a zona Agricola sottozona come la contermina.
2. riclassificazione per non idoneità di **parte** dell'area classificata come **sottozona di espansione residenziale agrotecnica Ca in località Colli della Città** a zona Agricola sottozona come la contermina.
3. riclassificazione per non idoneità di **parte** dell'area classificata come **sottozona di espansione residenziale a bassa densità edilizia CE in località Colli Fiori** a zona Agricola sottozona come la contermina.

Si osserva che il citato parere regionale indica la non idoneità di parte dell'**area classificata come sottozona di espansione residenziale C in località Monti** che è già in fase di attuazione essendo stato approvato l'omonimo Piano di Zona con D.G.R. n.244 del 18/04/2008, successivamente alla adozione della Variante in esame. La previsione è stata approvata con un parere geomorfologico favorevole, prot.29722 Fascicolo 6176 del 19/02/2007 che ha riconosciuto nel dettaglio la idoneità della zona in parziale modifica della valutazione riportata nel precedente (2001) parere allegato alla presente Variante Generale.

Lo stesso avviene per parte dell'**area classificata come sottozona di espansione residenziale C2 in località La Fonte, lungo il tratto urbano della via Tiberina, nominato via Guglielmo Marconi**, di cui il Comune ha anticipatamente deliberato la attuazione adottando un Piano particolareggiato in variante con D.C.C. n.II del 10/04/2007, successivamente alla adozione della Variante in esame, di cui però non risulta sottoposta a nuovo parere geomorfologico di dettaglio, rendendo doverosa anche la seguente modifica:

4. riclassificazione per non idoneità di **parte** dell'area classificata come **sottozona di espansione residenziale C2 in località la Fonte** a zona Agricola sottozona come la contermina.

Le prescrizioni vegetazionali, p.ti 9 e 10 del citato parere, che nella **sottozona Ca** impongono di ridefinire le previsioni urbanistiche in funzione della eventuale presenza di aree boscate è confermata in quanto coincide con la modifica zonizzativa d'ufficio introdotta dove le nuove previsioni risultano paesaggisticamente incompatibili con il vincolo derivante dalla presenza dell'area boscata.

Le prescrizioni inerenti la presenza di uliveti e aree boscate nella **sottozona D in loc. Macchia dei Colli**, non attengono riclassificazioni urbanistiche ma la limitazione delle trasformazioni nel rispetto delle alberature come indicato nella citata L.R. n.37/80. Altrettanto vale nelle **sottozone FI, C2, D2 in loc. La Fonte** e **sottozona B in prossimità del centro abitato**, nelle **sottozone B1, B4, C, FI in loc. Monti**, nonché la **sottozona F** ex polo scolastico a confine con Nazzano nelle quali gli interventi che possono produrre danni agli uliveti dovranno essere progettati nel rispetto delle procedure previste nell'art.9 della L.R. n.37/80.



Il Parere integrativo conferma l'idoneità delle aree individuate dalle proposte di zonizzazione contenute nelle osservazioni, pervenute al Comune ai sensi dell'art.10 della L.1150/42, le quali, pertanto, possono essere prese in considerazione al pari di quelle già individuate in sede di adozione.

### **ASSETTO IDROGEOLOGICO**

Come già rilevato nel parere regionale geomorfologico ai sensi dell'art.89 del D.P.R. n.380/01, si evidenziano aree di rischio idraulico nelle porzioni di territorio interessato dalla variante in esame in prossimità del Fiume Tevere in località Ponticello sottozona Fr.

In generale gli interventi ricadenti nelle aree perimetrare dal PAI, sia che siano sottoposti a piani attuativi che diretti, devono essere adeguati alle norme tecniche del P.A.I. dell'Autorità di Bacino del Tevere. Gli strumenti urbanistici preventivi e gli interventi diretti, riguardanti tali aree, devono essere dotati di parere idrogeologico e autorizzazione idraulica delle autorità competenti secondo le indicazioni del Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico PSI.

In particolare si ritiene che la sottozona Fr ricadente in zona A di PSI sia da riclassificare ad agricola con la sottozona contermine, in quanto le trasformazioni possibili in tale sottozona non sono comunque compatibili con la sicurezza idraulica.

Le N.T.A. dovranno contenere apposite indicazioni introdotte come modifiche d'ufficio per gli interventi ricadenti nelle aree interessate dal PAI, come di seguito descritto nelle modifiche d'ufficio.

### **CONSIDERATO CHE**

In merito al dimensionamento della capacità insediativa atta al soddisfacimento del fabbisogno residenziale si rileva che a fronte di una popolazione residente di 1.080 abitanti il P.R.G. come modificato dalla variante in esame propone una espansione corrispondente ad un incremento decennale di 630 nuovi insediabili, così per complessivi 1.710 abitanti.

Tale previsione comporta un incremento del 58% c.a. appare in origine sovradimensionata in virtù dei dettami della L.R. n.72/75 che, all'art. 4, prevede tra i vincoli territoriali che l'incremento di popolazione ipotizzato non debba superare il 30% di quella già residente, salvo che sussistano documentate situazioni di fatto che impongano previsioni più ampie.

Fatte le successive valutazioni, si ritiene che la proposta di Variante possa essere ritenuta comunque ammissibile considerando:

- le modifiche zonizzative introdotte d'ufficio, ai sensi dell'art.3 della legge n.765 del 06/08/1967, le quali diminuiscono le superfici territoriali dei nuovi insediamenti residenziali riducendo, conseguentemente, l'incremento demografico di previsione decennale inizialmente sovradimensionato, portandolo a circa il 23%, tenuto anche conto dell'incremento dovuto all'accoglimento delle osservazioni di rilievo;
- la limitazione della dotazione procapite di calcolo proposta a 100 mc/ab;
- l'obiettivo limitato incremento di cubatura;
- l'idea di sviluppo a base della variante;
- le modeste dimensioni del Comune;
- l'andamento demografico comunque tendenzialmente crescente.



## CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO OGGETTO DI VARIANTE

Il P.R.G. come modificato dalla Variante in esame, prevede la seguente complessiva zonizzazione del territorio comunale che ha una estensione di 10,8 Km<sup>2</sup> pari a 10.800.000 mq.

- **Zone Residenziali** per una estensione complessiva di circa 1.088.352 mq (circa 108 Ha) di cui 756.852 mq a destinazione propria e 331.500 mq come sottozona CE comprendente le zone agricole ad alto frazionamento fondiario, finalizzate al mantenimento e consolidamento della popolazione esistente come indicato nella L.R. n.38/99.

**Zona A** centro storico, in cui sono consentiti solo interventi minori in assenza di strumento attuativo che dovrà essere approvato in forma unitaria.

**Zona B** completamento edilizio, comprendente le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, in cui le costruzioni siano state edificate regolarmente ovvero siano stati oggetto di indipendente condono edilizio. La attuazione della zona avviene per intervento diretto.

**sottozona B** (semplicemente B e non B5 come erroneamente indicato nella legenda della tavola di zonizzazione) per il completamento delle aree libere con  $I_f = 0,3$  mc/mq,  $V_{max} = 600$  mc, 2 piani f.t.,  $H_{max} = 6,5$  m e una lunghezza massima del fronte limitata a 20 m.

**sottozona B1** da considerare satura con la possibilità di completamento delle volumetrie abitabili per sopraelevazione dell'esistente con tetto a falde sopra i lastrici solari.

**sottozona B2** in cui la attuazione avviene secondo l'approvato PdL in località Sassone

**sottozona B3** in cui la attuazione avviene secondo l'approvato PdL in località Cisterne

**sottozona B4** da considerare satura con la possibilità, una tantum, di ampliamento delle cubature fino al 10% del volume esistente, nel rispetto del  $R_c = 0,4$  mq/mq e  $H_{max} = 7,5$  m.

**Zona C** espansione residenziale

**sottozona C** attuabile con Piani di Zona ai sensi della L. n.167/62, con  $I_t = 0,5$  mc/mq

**sottozona C1** in cui viene confermata la validità del vigente Piano di Zona in località Cesa

**sottozona C2** attuabile con Piani di lottizzazione e Piani particolareggiati con  $I_t = 0,3$  mc/mq

**sottozona Ca centro agrotecnico – residenziale bioclimatico** ( St circa 336.528 mq ) attuabile con unico piano attuativo che incentri l'edificazione alla bioarchitettura ed all'uso di energia da fonti rinnovabili, per la realizzazione di un mercato agroalimentare, di una zona scientifica, di strutture ricettive per anziani, di strutture agrituristiche e residenze nel limite del 20% della massima cubatura realizzabile, con  $I_t = 0,1$  mc/mq.

**sottozona CE di espansione residenziale a bassa densità edilizia**, ( St circa 331.500 mq ) individuata con i criteri di cui all'art.55 della L.R. n.38/99 nelle zone agricole che presentano un alto frazionamento fondiario e un elevato stato di compromissione, tale da suggerirne la riorganizzazione urbanistica con il completamento a ridosso dell'esistente, attuabile con un piano attuativo, con  $I_F = 0,05$  mc/mq su lotti minimi di 5.000 mq. Non viene indicata alcuna limitazione della densità territoriale.





- **Zone Produttive** per una estensione complessiva di circa 76.100 mq

Zona D attività artigianali e commerciali

sottozona D (semplicemente D) attuabile per piano attuativo con IT = 1,5 mc/mq con destinazione prevalentemente artigianale.

sottozona D1 attuabile per piano attuativo con IT = 2 mc/mq con destinazione prevalentemente commerciale e artigianale.

sottozona D2 attuabile per piano attuativo con IT = 0,6 mc/mq con destinazione prevalentemente commerciale e artigianale (distinguendosi dalla precedente per localizzazione).

- **Zone agricole** per l'intero territorio non diversamente zonizzato, circa 10.043.148 mq - CE

Zona E agricola

sottozona E1 agricola produttiva, in cui gli interventi consentiti sono quelli finalizzati allo svolgimento e potenziamento delle attività agricole, attuabili direttamente con IF = 0,05 mc/mq, Rc = 20%, senza indicazione di lotto minimo.

sottozona E2 agricola colture e tipologie protette, in cui gli interventi sono direttamente attuabili su lotti minimi di 3 Ha, con IF = 0,01 mc/mq con volume limitato a Vm = 900 mc.

sottozona E3 agricola boschiva, dove si è ritenuto consentire interventi su lotti di estensione di almeno 50 Ha con indice IF = 0,003 mc/mq con volume limitato a Vm = 900 mc.

La norma tecnica di attuazione delle zone agricole deve essere adeguata ai parametri fondamentali della L.R. n.38/99 e ss.mm.ii nonché di tutela delle aree boscate, come proposto con apposita modifica alle NTA.

- **Zone per Servizi** per una estensione complessiva di circa 286.730 mq

In premessa è richiamato il calcolo della dotazione di servizi pubblici generali già disponibili che da soli sono comunque in grado di superare la dotazione minima sia per la popolazione attuale che la futura, tenuto conto dell'incremento derivante dalla variante generale in esame.

I dati sono stati forniti al netto del Cimitero Monumentale il quale, comunque, costituisce anch'esso una dotazione di *area per attrezzature di interesse comune* di cui al D.I. n.1444/68.

Zona F servizi di interesse comune di iniziativa pubblica e privata attuabile con interventi diretti. Gli interventi di iniziativa privata devono essere sottoposti a convenzione con il Comune stabilendo le finalità e le modalità di conduzione.

La destinazione degli interventi è limitata ad alcune tipologie, che sinteticamente sono le strutture scolastiche e di ricerca con relative strutture complementari, i servizi pubblici o con finalità pubblica, i parcheggi, le attrezzature per il tempo libero e lo sport, attrezzature sociali e culturali.

Per tutta la Zona, la natura mista pubblica e privata non consente di annoverare a priori le aree così classificate nei servizi pubblici finalizzati al soddisfacimento dello standard minimo di cui al DI 1444/68, il quale, pertanto, deve essere soddisfatto a prescindere da tali aree. Da tale condizione consegue anche il fatto che non sia imposto dal PRG il relativo vincolo preordinato all'esproprio.



La sottozona F non compare esplicitamente nella zonizzazione ma è riconoscibile con la indicazione Fr

<u>sottozona F / Fr</u>	Iff = 1,30 mc/mq
<u>sottozona F1</u>	Iff = 0,30 mc/mq
<u>sottozona F2</u>	Iff = 0,10 mc/mq

#### Zona G aree verdi pubbliche e private

Per la sottozona G1, e per le porzioni di sottozona G3 che non risultino già nella disponibilità del Comune, la natura mista pubblica e privata non consente di annoverare a priori le aree così classificate nei servizi pubblici finalizzati al soddisfacimento dello standard minimo di cui al DI 1444/68, il quale, pertanto, deve essere soddisfatto a prescindere da tali aree. Da tale condizione consegue anche il fatto che, nelle menzionate sottozone, non sia imposto dal PRG il relativo vincolo preordinato all'esproprio.

sottozona G1 verde privato vincolato in cui gli interventi non devono prevedere nuove quote residenziali, ma solo strutture per il deposito e il rimessaggio nonché accessori per le costruzioni esistenti. Le prevalente caratteristica è il mantenimento ed il potenziamento dell'attuale vegetazione.

sottozona G2 verde attrezzato e parcheggi in cui sono ubicati i relativi interventi di iniziativa pubblica annoverabili nella dotazione di cui al DI 1444/68.

sottozona G3 verde attrezzato di destinazione pubblica e privata in cui sono realizzabili impianti per lo sport, attrezzature per giochi dei bambini con sistemazioni, attrezzature e servizi di supporto alla attività prevalente compresi bar e chioschi, non realizzabili separatamente. L'intervento di iniziativa privata deve essere convenzionato con il Comune prevedendo tempi di realizzazione, modalità di gestione con divieto di riservare le attrezzature all'uso privato.

Tali servizi, a meno della struttura sportiva che risulta già nella disponibilità della Amministrazione comunale, non vengono annoverati nella dotazione finalizzata al rispetto degli standard normativi di cui al DI 1444/68.

sottozona G4 verde pubblico in cui sono localizzate le aree pubbliche con specifica destinazione di giardini armonicamente inseriti nell'ambiente con possibilità di modesta edificabilità con un IFF = 0,08 mc/mq.

### **INNOVAZIONI INTRODOTTE CON LA VARIANTE GENERALE**

La variante al P.R.G. comprende tutte le aree già zonizzate nel vigente strumento urbanistico generale e propone la revisione del perimetro del centro storico, la riclassificazione di un'area sita a confine con Nazzano attualmente destinata ad attività produttive (D) per servizi di interesse comune (F), la riclassificazione di territorio agricolo per varie destinazioni di seguito descritte.

Alcune di queste aree sono state anticipatamente previste in strumenti attuativi in variante al vigente P.R.G., ai sensi dell'art.4 della L.R. n.36/87, in data successiva alla adozione della presente variante generale assumendo prevalenza su quest'ultima anche a prescindere dalle considerazioni e contenute in questa relazione istruttoria.



**Le novità introdotte dalla variante in esame sono in sintesi quelle di seguito descritte.**

- Riduzione della vigente **Zona A**, con modifica del perimetro del nucleo storico ,stabilendo il diverso valore storico architettonico del nucleo originario e del contesto antropico più recente che assume la classificazione di Zona B.
- Riclassificazione di alcune aree che nel vigente P.R.G. sono agricole ma che risultano prive della originaria vocazione ed in parte compromesse da edificazione consolidata la cui regolarità prescinde dalla nuova classificazione assunta dalle aree ed è rinviata alle specifiche procedure di regolarizzazione (condono edilizio):

### **Zona B**

Sottozona B (erroneamente indicata in legenda come B5, dove dovrà, quindi, apportarsi la correzione: B5 = B)

- in adiacenza del centro abitato (a est), lungo Via G. Marconi, tratto urbano della S.P. Tiberina;
- lungo via Contrada Boschetti;

Sottozona B1

- lungo via dei Monti in adiacenza della s.z. B4;

Sottozona B4

- lungo via dei Monti in ampliamento della già esistente s.z. B;

### **Zona C**

Sottozona C

- lungo via dei Monti in adiacenza della s.z. B4;

Sottozona C2

- lungo via G. Marconi (S.P. Tiberina) in adiacenza al centro abitato;

Sottozona Ca

- in località Colli della Città;

Sottozona CE

- in località Colli Fiori – Valle Carbona

**Si stima che le riclassificazioni in zone B e C producono la disponibilità di 1.050 nuove stanze (o vani).**

Tale disponibilità è da considerarsi ridimensionata dalle modifiche introdotte d'ufficio, ai sensi dell'art.3 della legge n.765 del 06/08/1967, alla zonizzazione che riduce le superfici territoriali delle aree di nuova classificazione, e contestualmente dall'incremento derivante dall'accoglimento di alcune osservazioni.

### **Zona D**

Sottozona D per le attività artigianali

- ampliamento in prossimità della preesistente zona;

Sottozona D1 per le attività commerciali e artigianali

- ampliamento in prossimità della preesistente zona;

Sottozona D2 per le attività commerciali e artigianali

- ampliamento in prossimità della preesistente zona.



### **STANDARD E SERVIZI PUBBLICI**

La dotazione di servizi pubblici, previsti nella variante in esame, soddisfa le necessità della previsione insediativa complessiva di P.R.G..

I dati sono stati forniti al netto del Cimitero Monumentale il quale, comunque, costituisce anch'esso una dotazione di *area per attrezzature di interesse comune* di cui al D.I. n.1444/68.

Come meglio descritto in premessa, la popolazione insediabile nel decennio dispone attualmente di una dotazione di servizi equivalente superiore ai valori minimi di standard previsti nel D.I. 1444/1968 stabiliti in 18mq/ab, con ulteriore incremento a seguito di acquisizione delle previsioni di sottozona G4 e G2 di esclusiva competenza pubblica.

La dotazione già disponibile equivarrà a saturazione delle previsioni urbanistiche adottate nella variante generale, che nel decennio futuro prevede una popolazione di 1.710 ab, a 32 mq/ab.

### **COMPATIBILITÀ CON I VINCOLI PAESAGGISTICI E AMBIENTALI**

Si ritiene, in generale, che le zonizzazioni proposte siano condivisibili ad esclusione di quanto espressamente richiamato nelle successive modifiche d'ufficio.

Le **nuove previsioni** comportano la riclassificazione di aree che nel vigente P.R.G. risultano agricole, ricadono tutte nell'ampio comprensorio vincolato, relativo alla Valle del Tevere, come descritto in premessa, e vengono valutate dal punto di vista della tutela paesaggistica come ammissibili o meno in virtù della eventuale applicazione della deroga al generale divieto di riclassificazione previsto **dall'art.27bis della L.R. 24/98** e dalla DGR 601/2006.

Le **nuove previsioni** appaiono, quindi, in parte compatibili ed in parte non compatibili con le norme di tutela del vigente P.T.P. n.4, e del P.T.P.R. adottato, considerate le disposizioni della L.R. 24/98 e le modifiche introdotte per l'accoglimento di osservazioni ai sensi dell'art.23 della stessa.

**Tutte le aree già classificate nel vigente P.R.G. come aree non agricole**, vengono confermate dal punto di vista urbanistico, ancorché sottoposte a parziali modifiche, in quanto compatibili con i corrispondenti vincoli paesaggistici esistenti alla approvazione del PRG (PTP), in virtù della applicabilità dell'art.62 delle NTA del PTPR adottato.

**Sono fatte salve le tutele dei beni vincolati per legge**, rispettando i divieti di trasformazione dei luoghi imposti dal P.T.P. n.4 e dal P.T.P.R. adottato in ottemperanza della L.R. 24/98 in relazione alle aree coperte da boschi e alle fasce di rispetto dei corsi d'acqua aventi natura giuridica di acqua pubblica, nei limiti e nelle forme stabiliti dagli artt. 6 e 7 della citata L.R.

In corrispondenza dei vari vincoli paesaggistici, si rilevano le seguenti situazioni puntuali.

Per i seguenti comprensori si ritengono applicabili le **deroghe** previste dall'art.27/bis della L.R. n.24/98. Pertanto le relative proposte zonizzative risultano compatibili con la disciplina di tutela, prescrivendo che gli interventi direttamente attuabili e gli strumenti attuativi siano sottoposti ad autorizzazione o parere paesaggistici, previa redazione di studio di inserimento paesaggistico (S.I.P.).



- Si considerano, pertanto, paesaggisticamente **ammissibili**, :

**in località contrada Boschetti**

1. la **zona B**, per il completamento residenziale, (erroneamente indicata in legenda come B5, dove dovrà, quindi, apportarsi la correzione: B5 = B);
2. la **zona G2P**, per i parcheggi pubblici, in corrispondenza della suddetta zona B;

**lungo via dei Monti**

3. la **zona B4**, per il completamento residenziale, in ampliamento dell'esistente analoga zona;
4. la **zona B**, per il completamento residenziale, in ampliamento della precedente derivante dall'accoglimento della osservazione n.15, con la particolarità dell'obbligo dello strumento attuativo;
5. la **zona B**, per il completamento residenziale, in ampliamento della precedente derivante dall'accoglimento delle osservazioni n.2 e n.9 di modesta entità in relazione alle previsioni adottate, con la particolarità dell'obbligo dello strumento attuativo;
6. la **zona FI**, per i servizi di iniziativa pubblica-privata anche con l'ampliamento di cui all'accoglimento della osservazione n.3, e la **zona F**, a seguito dell'accoglimento della osservazione n.13, di modesta entità in relazione alle previsioni adottate;
7. la **zona C**, per l'edilizia residenziale, nei limiti delle prescrizioni del parere geomorfologico così come rinnovato per la zona di dettaglio descritto nella premessa, come previsto nel PP DGR 244/2008;
8. la **zona B4**, per il completamento residenziale, di nuova proposizione in un'area di ricucitura;
9. la **zona BI**, per il completamento residenziale, di nuova proposizione in un'area di ricucitura come la precedente;

**lungo il tratto urbano della via Tiberina, nominato via Guglielmo Marconi, in località La Fonte:**

10. la **zona D2**, per le attività produttive, in ampliamento della zona analoga già prevista nel vigente PRG;
11. la **zona C2**, per l'edilizia residenziale, limitatamente alla parte geomorfologicamente idonea alla edificazione;
12. la **zona C2**, in ampliamento della precedente derivante dall'accoglimento della osservazione n.10, fatte salve le limitazioni di idoneità all'edificazione stabiliti nel parere regionale, ex art.89 DPR 280/01;
13. la **zona B**, per il completamento residenziale, compresa nella fascia di tutela del centro storico, come indicata nella Tav.A del PTPR adottato, nella sola parte che viene indicata paesaggio degli insediamenti urbani, come già previsto dal parziale accoglimento della relativa osservazione presentata ai sensi dell'art.23 della L.R. n.24/98. La considerazione vale anche e per quanto attinente per l'osservazione n.8 che è stata accolta dal comune ma che deve essere ridimensionata come sopra indicato e come riportato nelle modifiche alla zonizzazione.

**in località macchia dei Colli sulla riva sx del Tevere, in prossimità della SS di Passo Corese, a confine con Poggio Mirteto:**

14. la **zona D**, per le attività artigianali, limitatamente alla parte la parte libera dal vincolo di area boscata, la parte boscata, invece, non può essere oggetto di variante come indicato successivamente;



15. la **zona DI**, per le commerciali/artigianali, come già in parte approvata con DCC n.8 del 16/03/2007, per la parte esclusa dal vincolo del Fosso Valpignano e Casanova, in coerenza con il parziale accoglimento della osservazione comunale n.058106\_P02, presentata ai sensi dell'art.23 della L.R. n.24/98, di cui alla DCR 41/2007, specificando la prevalenza del perimetro così come previsto dello strumento attuativo già approvato con DCC 8/2007 in corso di attuazione;
16. la **zona FI** per i servizi di iniziativa pubblico privata, in ampliamento della analoga zona adottata, derivante dall'accoglimento dell'osservazione n.l.

Tutti i suddetti comprensori sono disciplinati, dal regime vincolistico derivante dal **P.T.P. n.4**, come "zona a trasformabilità limitata" art.5/B del testo coordinato delle NTA, approvate con D.G.R. n.4474/1999, e, in regime di salvaguardia, anche dal **P.T.P.R adottato**, in gran parte come "paesaggio agrario di rilevante valore" art.27 delle relative NTA.

- Non si ritiene applicabile la deroga di cui al punto precedente per le seguenti aree, che pertanto risultano **non ammissibili** per incompatibilità paesaggistica:

**lungo il tratto urbano della via Tiberina, nominato via Guglielmo Marconi, a est del centro storico**

17. la **zona B**, per il completamento residenziale, compresa nella fascia di tutela del centro storico come indicata nella Tav.A del PTPR adottato, in cui viene proposto il completamento fatte salve le limitazioni e le prescrizioni, valide in regime di salvaguardia, di cui all'art.43 delle NTA di PTPR, inclusi gli ampliamenti di cui all'accoglimento dell'osservazione n.14. Sono fatte salve le modeste porzioni incluse nel paesaggio degli insediamenti urbani come già indicato per le situazioni ammissibili;
18. la **zona FI** in località La Fonte, che corrisponde all'area boscata come indicata nel PTPR;

**In località macchia dei Colli sulla riva sx del Tevere, in prossimità della SS di Passo Corese, a confine con Poggio Mirteto:**

19. la **zona D**, per le attività artigianali, nella modesta porzione sottoposta al vincolo di area boscata;
20. la **zona D**, per le attività artigianali, in ampliamento della analoga zona già prevista in adozione, derivante dall'accoglimento della osservazione n.11, corrispondente all'area boscata come indicata nel PTPR;
21. la **zona FI**, per i servizi di iniziativa pubblica-privata, sottoposta al vincolo del Fosso Valpignano e Casanova, come previsto nel parziale accoglimento della osservazione comunale n.058106\_P02, presentata ai sensi dell'art.23 della L.R. n.24/98, di cui alla DCR 41/2007;

**In località Colli Fiori, verso il confine con Montopoli Sabina, est del fiume Tevere:**

22. la **zona CE**, per la espansione residenziale a bassa densità edilizia, in parte soggetta al vincolo derivante dalla presenza dell'area boscata, come individuato nel PTPR adottato, in parte aree non idonee all'edificazione come prescritto nel parere regionale reso ai sensi dell'art.89 del DPR 380/01, interamente non ammissibile per la mancanza dei requisiti necessari alla applicazione della deroga di cui all'art.27bis della L.R. n.24/98 che prevede la limitata estensione e l'adiacenza a zone legittimamente edificate.



**In località Colli della Città, verso il confine con Poggio Mirteto, tra il fiume Tevere ed il fiume Farfa:**

23. la **zona Ca**, per l'espansione residenziale, per parte soggetta al vincolo derivante dalla presenza dell'area boscata, come individuato nel PTPR adottato, in parte aree non idonee all'edificazione come prescritto nel parere regionale reso ai sensi dell'art.89 del DPR 380/01, interamente non ammissibile per la mancanza dei requisiti necessari alla applicazione della deroga di cui all'art.27bis della L.R. n.24/98 che prevede la limitata estensione e l'adiacenza a zone legittimamente edificate.

Tali comprensori sono disciplinati, dal regime vincolistico derivante dal **P.T.P. n.4**, come "zona di trasformabilità limitata" art.5/B del testo coordinato delle NTA approvate con D.G.R. n.4474/1999, e, in regime di salvaguardia, anche dal **P.T.P.R adottato**, in parte come "paesaggio agrario di rilevante valore", in parte "paesaggio naturale di continuità", in parte "paesaggio naturale", rispettivamente art.24, art.23 e art.21 delle NTA.

Le proposte non ammissibili corrispondono a quelle che risultano interessate dalla presenza di beni tutelati per legge come la fascia di rispetto dei corsi d'acqua o le aree boscate, disciplinate dagli artt.7 e 10 della L.R. n.24/98, artt.35 e art.38 delle NTA di PTPR, ritenendo non applicabile la deroga di cui all'art.27bis della L.R. n.24/98.

**In località Macchia dei Colli:**

24. la nuova sottozona **Fr**, per i servizi privati con recupero dell'esistente fatta salva la sola parte già classificata come zona di recupero R nel PRG previgente che mantiene la classificazione proposta con la prescrizione di area satura senza incrementi volumetrici, come indicato nelle proposte di modifica.

Tale comprensorio ricade per intero all'interno della fascia di tutela del Fiume Tevere, nonché nell'Area Naturale Regionale Nazzano, Tevere – Farfa che non si è espresso in merito.

In tale area sono comunque consentiti gli interventi sull'esistente nei limiti della disciplina di tutela paesaggistica, previo parere del competente organo di tutela dell'Area naturale.

Per quanto attiene la compatibilità con l'eventuale vincolo derivante dalla presenza di **usi civici** ai sensi del D.Lgs. n.42/04 art.142 c.1 lett.h), la disciplina applicabile quella di cui all'art.8 del P.T.P.n.4, all'art.11 della L.R. n.24/98, all'art.39 del P.T.P.R. adottato. Considerato che fanno capo ai Comuni le più recenti attribuzioni di cui alla L.R. n.6/2005, le zonizzazioni che risultano ancora oggetto del vincolo specifico sono ammissibili nei limiti indicati nel parere regionale in materia, come sopra riportato, con la disciplina introdotta d'ufficio a modifica dell'art.13 delle NTA della adottata variante generale, come riportato nell'apposito paragrafo.

In merito alla presenza di **aree di interesse archeologico**, non risulta acquisito alcun parere della competente Soprintendenza. Per tali aree vigono comunque le prescrizioni di cui all'art.13 della L.R. n.24/98 e ss.mm.ii. nonché all'art.10 del T.C. delle n.t.a. del P.T.P n.4.. Qualunque tipo di intervento eventualmente ricadente in tali aree, e su immobili comunque vincolati ex. L.1089/39, dovrà essere sottoposto a parere preventivo ai sensi del D.Lgs. n.42/04 nonché della competente Soprintendenza. Tale prescrizione è contenuta nella disciplina introdotta d'ufficio a modifica dell'art.13 delle NTA della adottata variante generale, come riportato nell'apposito paragrafo.



Ai sensi del comma 2 dell'art.10 della Legge n.1150/42, al fine di riportare le previsioni urbanistiche al rispetto della tutela paesaggistico/ambientale, **questo Comitato Regionale per il Territorio, anche in considerazione di quanto già espresso nella relazione istruttoria, ritiene opportuno inserire le seguenti modifiche zonizzative e/o delle NTA e integrazioni alla Variante Generale al PRG adottata** come indicato nelle successive considerazioni:

## **MODIFICHE ALLA ZONIZZAZIONE**

Si precisa che le proposte di nuova classificazione o riclassificazione contenute nella variante in esame non possono costituire regolarizzazione e sanatoria ad alcun titolo di opere non regolarmente realizzate ovvero che non siano state già oggetto regolarizzazione. Il riconoscimento delle eventuali situazioni di abusivismo diffuso devono essere affrontate dalla Amministrazione comunale secondo le procedure previste dalla L.R. n.28/80.

### **In merito agli aspetti urbanistici**

Preso atto delle motivazioni si condividono in generale le scelte zonizzative che, confermando le indicazioni di sviluppo del vigente P.R.G., utilizzano il territorio agricolo a ridosso dell'originario tessuto urbano sia in relazione alle residenze che ai servizi ed alle attività produttive, proponendo due nuovi interventi residenziali e la zona artigianale, nelle aree poste a valle in prossimità del contesto già antropizzato, cercando di sfruttare le modeste porzioni di territorio non sottoposte a tutela integrale.

### **In merito alla natura geomorfologica dei luoghi**

Il territorio comunale è interamente inserito in zona sismica 2B ai sensi della DGR n.387/09, ed è dotato di microzonazione sismica di Livello I già validata dalla Regione in data 03/09/2012.

Si confermano le prescrizioni del parere generale, n.D2/2S/05/184848 Fascicolo 6240 del 19/05/2008, reso ai sensi art.89 del DPR 380/01 e D.G.R. n.2649/99, in particolare le prescrizioni che riguardano la inedificabilità delle aree non idonee per limitazioni geomorfologiche, ritenendo le stesse prevalenti sulle considerazioni urbanistiche.

Le nuove previsioni che derivano dalla ammissione delle osservazioni pervenute al Comune e inserite con la DCC n.38 del 04/11/2006 di controdeduzioni, sono state correttamente sottoposte a valutazione integrativa, ravvisandone la idoneità come confermato nel parere specifico DD n.A11504/2012 di cui si confermano le prescrizioni.

### **In merito agli aspetti paesaggistici ed ambientali**

Si ritiene che le varianti proposte siano generalmente condivisibili nel caso di aree aventi attuale destinazione diversa da quella agricola anche se vincolata.

Nel caso siano riferite ad aree attualmente agricole vincolate, sono ammissibili soltanto se le stesse ricadono in ambiti di scarso pregio paesistico, così classificati dal P.T.P. n.4 in base alla ricognizione di cui alla D.G.R. n.601 del 26/10/2006, per l'applicazione della deroga prevista dal comma 2 dell'art.27bis della L.R. 06/07/1998 n.24.

**In definitiva** la variante generale adottata ha indicato nuove classificazioni urbanistiche in alcune porzioni di territorio che il vigente P.R.G. classifica come agricole e che sono sottoposte a diversi vincoli, risultando incompatibili con questi ultimi, anche considerando le eventuali deroghe previste nelle normative. Quindi, in base alle motivazioni contenute nelle precedenti considerazioni di





compatibilità con le prescrizioni geomorfologiche e con i vari vincoli paesaggistici ed ambientali, si propone quanto segue:

**1:** si propone la parziale riclassificazione **da zona B a zona agricola**, sottozona come la contermine, della porzione vincolata dalla fascia di tutela del centro storico come indicata nella Tav.A del PTPR adottato del comprensorio **lungo il tratto urbano della via Tiberina, nominato via Guglielmo Marconi**. Non sono, pertanto, accoglibili le **osservazioni n.8 e n.14** che andranno anch'esse riclassificate a zona agricola. Sono comunque fatte salve le proposte classificazione a zona B nelle modeste porzioni indicate come insediamenti urbani nella citata Tav.A del PTPR, con le limitazioni di localizzazione di eventuali nuovi interventi previste nell'art.43 delle NTA di PTPR, escludendo, quindi per 30 m dal centro storico la possibilità di nuove edificazioni.

**2:** si propone la parziale riclassificazione **da zone DI ed FI a zona agricola**, sottozona come la contermine, della porzione vincolata del comprensorio **in località macchia dei Colli sulla riva sx del Tevere, in prossimità della SS di Passo Corese, a confine con Poggio Mirteto**, in corrispondenza della fascia di tutela del Fosso Valpignano e Casanova, per la parte non accolta di cui alla osservazione comunale n.058106\_P02, presentata ai sensi dell'art.23 della L.R. n.24/98, di cui alla DCR 41/2007, tenuto conto di quanto contenuto, e compatibile con il vincolo, nella approvazione del Piano attuativo di cui alla DCC n.8 del 16/03/2007.

**3:** si propone la parziale riclassificazione **da zona D a zona agricola**, sottozona come la contermine, della modesta porzione vincolata in corrispondenza dall'area boscata del comprensorio **in località macchia dei Colli sulla riva sx del Tevere, in prossimità della SS di Passo Corese, a confine con Poggio Mirteto**, anche della analoga zona derivante dall'accoglimento della **osservazione n.11**, corrispondente all'area boscata come indicata nel PTPR.

**4:** si propone la riclassificazione **da zone CE a zona agricola**, sottozona come la contermine, **in loc. Colli Fiori, verso il confine con Montopoli Sabina, est del fiume**.

**5:** si propone la riclassificazione **da zone Ca a zona agricola**, sottozona come la contermine, **in località Colli della Città, verso il confine con Poggio Mirteto, tra il fiume Tevere ed il fiume Farfa**.

**6:** si propone la parziale riclassificazione **da zona Fr a zona agricola**, sottozona come la contermine, della porzione non già classificata nel vigente PRG (come zona R) per la parte corrispondente alla fascia di tutela del Fiume Tevere e ricadente all'interno nell'Area Naturale Regionale Nazzano, Tevere – Farfa, nonché anche indicata come area a rischio idraulico secondo le classificazioni dal PAI vigente, **in località Macchia dei Colli**.

**La parte ammissibile, che corrisponde nella sua estensione alla previgente zona R, deve essere considerata satura, senza possibilità di eventuali adeguamenti volumetrici all'indice edificatorio applicabile alle zone F.**

Sono quindi consentiti solo gli interventi sull'esistente, nei limiti della disciplina di tutela paesaggistica e di tutela dell'area naturale protetta (Fiume Tevere e Area Naturale) e nei limiti di quanto consentito nelle norme del PAI, previa acquisizione dei relativi pareri.



**7:** si propone la parziale riclassificazione **da sottozona C2 zona agricola**, come la contermina, della porzione non idonea alla edificabilità, che il parere geomorfologico regionale reso, ai sensi dell'art.89 del DPR n.380/01, in data 19/05/2008, sulla variante generale, **lungo il tratto urbano della via Tiberina, nominato via Guglielmo Marconi, in località La Fonte**. È fatto salvo quanto eventualmente rivalutato o modificato da specifico parere geomorfologico di dettaglio reso sul piano attuativo anticipatamente adottato in variante al vigente PRG (PdZ La Fonte D.C.C. n.11 del 10/04/2007).

**8:** si propone la riclassificazione **da zona FI a zona agricola**, sottozona come la contermina, della zona **FI**, per i servizi di iniziativa pubblica-privata, posta in fregio in **località la Fonte** corrispondente alla area boscata come indicata nel PTPR.

## MODIFICHE ALLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Viste le premesse e le precedenti considerazioni,  
si ritiene opportuno proporre la introduzione delle seguenti modifiche alle N.T.A. adottate.

### **Art.9** Zona C espansione residenziale

Si propone di aggiungere dopo il primo capoverso il seguente periodo:  
"I piani attuativi dovranno garantire standard adeguati ai minimi previsti dal D.I. 1444/68"

#### Zone agricole:

In attesa del completo adeguamento della disciplina delle zone agricole che tenga in particolare conto i dettami dell'art.53 della L.R. n.38/99, ed al fine di garantire comunque il corretto svolgimento delle attività agricole e le connesse possibili trasformazioni del territorio, nel rispetto della vigente normativa regionale, è opportuno modificare l'articolo 11, inserendo all'inizio del testo adottato il seguente primo comma, ed il sottoarticolo 11.1, ove meno restrittivo, con le successive modifiche essenziali:

### **Art. 11** Zona E - Zona Agricole

Si propone di aggiungere un primo comma:

- "L'articolo ed il successivo sottoarticolo dettano la disciplina delle zone agricole e devono ritenersi integrati dal testo della normativa regionale in materia, introdotto dalla L.R. n°38 del 22/12/1999, così come modificata dalle vigenti modifiche ed integrazioni. L'articolo ed il sottoarticolo devono ritenersi, pertanto, soppressi laddove eventualmente in contrasto con detta legge. ..."

### **Art. 11.1** Sottozone

Nella Zona EI agricola produttiva:

gli indici di zona, come adottati, devono intendersi modificati e sostituiti con quanto consentito dall'art.55 della L.R. n.38/99, anche in modo prevalente con quanto indicato al punto b) della osservazione dell'U.T. n.4.



Nella Zona E2 agricola colture e tipologie protette:  
sono mantenuti gli indici di zona, come adottati, che risultano, più restrittivi dell'art.55 della L.R. n.38/99, ove non in contrasto.

Nella zona E3 Agricola boschiva:  
sostituire l'intero testo della disciplina di zona, come adottato, con il seguente nuovo testo:

*“Sono le aree coperte da boschi cedui di querce ed altre essenze tipiche della valle. Allo scopo di mantenere integro il patrimonio in tale aree prevale la disciplina di vincolo delle aree boscate in quanti beni tutelati per legge. In tale aree qualunque intervento è limitato a quanto consentito dalla disciplina contenuta nell'art.10 della L.R. n.24/99, nell'art.6 del TC delle NTA del PTP n.4 e nell'art.38 delle NTA di PTPR.”*

#### **Art.12** Aree di rispetto

Si propone di stralciare l'ultimo sottoarticolo denominato “Fascia di rispetto dei corsi d'acqua” essendo comunque prevalente la disciplina di tutela prevista dalla LR.24/98, dal PTP e dal PTPR, per il rispetto dei corsi d'acqua. I

#### **Art.13** Zone sottoposte a vincoli speciali

Al fine di garantire il corretto svolgimento delle trasformazioni nel rispetto della tutela ambientale, archeologica e in materia di usi civici, è opportuno modificare l'articolo inserendo alla fine del testo adottato i seguenti commi:

##### **TUTELA AMBIENTALE**

- *Il territorio comunale ricade nell'ambito naturalistico dei fiumi Tevere e Farfa, ed è designato come SIC, sito di importanza comunitario, per la protezione degli habitat naturali e come ZPS, zona di protezione speciale, per la conservazione degli uccelli selvatici.  
In tali ambiti gli strumenti attuativi del P.R.G. e gli interventi devono essere sottoposti alla preventiva valutazione d'incidenza, prevista dall'art.5 del DPR 08/09/97 n.357, in attuazione della direttiva 92/43/CEE Habitat, come previsto nel parere dell'autorità competente rilasciato per la variante generale (adottata con D.C.C. n.22 del 22/06/2006).*
- *Gli strumenti urbanistici attuativi del P.R.G. dovranno essere preventivamente oggetto di valutazione di assoggettabilità o di procedura di valutazione, nei casi e nelle forme previste dal D.Lgs 03/04/06 n.152, come modificato dai D.Lgs 16/01/2008 n.4 e D.Lgs 29/09/2010 n.8, secondo le indicazioni delle fonti normative regionali vigenti.*

*Per le aree ricadenti all'interno della Riserva Naturale Nazzano - Tevere Farfa, le destinazioni di zona e le relative norme contenute nel Piano di Assetto approvato dal Consiglio Regionale con Deliberazione n.22 del 20 giugno 2012 (Bur n.40 SO n.1 e n.2 del 23/08/2012), prevalgono sulle corrispondenti prescrizioni di PRG ai sensi della L.R. n.29/97, art.26, c.6.*



#### TUTELA ARCHEOLOGICA

- *In caso di verifica della presenza di beni archeologici, ed in caso di immobili vincolati ex. L. n.1089/39, qualunque tipo di intervento dovrà essere sottoposto a parere o autorizzazione preventivi della competente Soprintendenza archeologica, ed eventualmente ad autorizzazione ai sensi del D.Lgs. n.42/04.*

#### AREE RICOMPRESSE NEL PIANO DI ASSETTO IDROGEOLOGICO PAI

- *Gli interventi ricadenti nelle aree perimetrate dal P.A.I. riconosciute di rischio idrogeologico, devono essere adeguati alle norme tecniche del P.A.I. dell'Autorità di Bacino del Tevere. Gli strumenti urbanistici preventivi e gli interventi diretti, riguardanti tali aree, devono essere dotati di parere idrogeologico ovvero autorizzazione idraulica delle autorità competenti secondo le indicazioni del Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico PSI, approvato con D.P.C.M. 03/09/1998, e ss.mm.ii."*

#### AREE DI DEMANIO E PRIVATE GRAVATE DA USI CIVICI

*Rientrano tra i beni di uso civico e pertanto sono soggetti alle presenti norme:*

- a) *le terre assegnate, in liquidazione dei diritti di uso civico e di altri diritti promiscui, in proprietà esclusiva alla generalità dei cittadini residenti nel territorio di un Comune o di una Frazione anche se imputate alla titolarità di detti Enti;*
- b) *le terre possedute da Comuni o Frazioni soggette all'esercizio degli usi civici e comunque oggetto di dominio collettivo delle popolazioni;*
- c) *le terre possedute a qualunque titolo da Università ed Associazioni agrarie comunque denominate";*
- d) *le terre pervenute agli Enti di cui alle precedenti lettere a seguito di scioglimento di promiscuità, permuta con altre terre civiche, conciliazioni regolate dalla legge 10.06.1927 n°1766, scioglimento di Associazioni agrarie, acquisto ai sensi dell'art. 22 della citata legge n.1766/27;*
- e) *le terre pervenute agli Enti medesimi da operazioni e provvedimenti di liquidazione o estinzione di usi civici comunque avvenute;*
- f) *le terre private gravate da usi civici a favore della popolazione locale per i quali non sia intervenuta la liquidazione ai sensi della legge n.1766/27.*

*Le terre di demanio collettivo appartenenti al Comune non possono essere interessate da edificazione o da utilizzazione non compatibile con la gestione collettiva delle stesse ai fini agro-silvo-pastorali. Non sono utilizzabili per il conseguimento di eventuali lotti minimi, imposti dallo strumento urbanistico per l'edificazione, anche ove si ipotizzi che la stessa sia posizionata all'esterno della parte sottoposta a vincolo essendo tali aree interessate solo dalle indicazioni contenute nella legge n.1766 del 1927.*

*Qualora, ai fini di un ordinato sviluppo urbanistico del Comune, vengano interessati terreni appartenenti al demanio civico, gestiti direttamente dal Comune, con previsioni di opere pubbliche, si dovranno attivare le procedure autorizzative di cui all'art. 12 della Legge n°1766 del 16/06/1927.*

*Qualora, sempre ai fini di un ordinato sviluppo edificatorio, la previsione di destinazione ad uso edificatorio di natura residenziale, turistica, commerciale, artigianale o industriale, riguardi terreni di demanio collettivo, non edificato, sia esso gestito direttamente dal Comune o in possesso di occupatori, esse potranno essere oggetto di Concessione Edilizia, a seguito della loro alienazione che dovrà avvenire nei modi e termini di cui agli articolo 8 della Legge regionale n°6 del 27/10/2005.*

*Per i terreni di demanio collettivo che risultano edificati, in possesso di occupatori, si applicano le stesse norme di cui all'art. 8 della citata L.R. n.6/2005.*



Non possono essere comunque alienati i terreni di proprietà collettiva di uso civico ricadenti in aree sottoposte a vincoli imposti sulla base di leggi statali e regionali a tutela dei parchi e delle aree protette nazionali, regionali e provinciali, dei monumenti naturali, dei siti di importanza comunitaria e delle zone a protezione speciale.

Per i terreni, invece, di natura privata gravati da diritti civici, le norme contenute nel presente piano, si applicano ad avvenuta liquidazione degli usi civici in conformità delle disposizioni di cui all'art. 7 della Legge n° 1766 del 16/06/1927, ovvero art. 4 della Legge regionale n°6 del 07/01/2005.

#### AREE DI ATTENZIONE GEOMORFOLOGICA

I pareri regionali rilasciati ai sensi dell'art.89 del D.P.R. n.380/2001 e della D.G.R. n.2649/99 con prot.D2/2S/05/184848 Fascicolo 6240 del 19/05/2008, costituente il parere originario, e successiva determinazione n.A11504 del 12/11/2012, costituente il parere integrativo sulle osservazioni accolte, costituiscono parte integrante delle presenti NTA con l'obbligo di attenersi alle prescrizioni in essi contenuti nella fase attuativa del PRG.

#### INFRASTRUTTURE

Le infrastrutture devono intendersi, circondate dalle relative fasce di rispetto anche se non esplicitamente graficizzate. All'interno delle fasce l'edificazione è sottoposta a divieto, limitazione o a particolari condizioni, secondo le prescrizioni normative applicabili:

- |                   |  |
|-------------------|--|
| cimitero          | <p>fascia di rispetto raggio 200 m<br/>         art.338 del TULLSS, R.D. n.1265 del 1934<br/>         art.57 del Reg. di polizia mortuaria, D.P.R. n.285 del 1990<br/>         L'eventuale riduzione della fascia finalizzata all'ampliamento del cimitero e gli eventuali interventi ammessi in deroga potranno essere approvati previo espletamento delle procedure previste nel TULLSS</p>                    |
| pozzi e sorgenti  | <p>fascia di rispetto raggio 200 m<br/>         art.94 D.Lgs 152/06</p>  |
| depuratore        | <p>fascia di rispetto raggio 100 m<br/>         Delibera 04/02/1977 Comitato dei Ministri<br/>         per la Tutela delle Acque dall'inquinamento - all.4 – pto 1.2</p>   |
| strade            | <p>fascia di rispetto variabile fuori dei centri abitati<br/>         DPR 16 dicembre 1992, n. 495 - Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada e D.M. 1404/68</p>  |
| linea ferroviaria | <p>fascia di rispetto profondità 30 m<br/>         art.49 del DPR 11/07/1980 n.753</p>   |
| elettrodotto      | <p>fascia di rispetto da stabilire con il calcolo semplificato (Dpa: distanza di prima approssimazione) introdotto con Decreto del Direttore Generale per la Salvaguardia Ambientale del 29/05/2008 "Approvazione della metodologia di calcolo per la determinazione delle fasce di rispetto per gli elettrodotti", (S.O. n. 160 alla G.U. n. 156 del 05.07.2008). D.I. 21/03/1988 n.449 e D.M. 16/01/1991."</p> |



### **RETTIFICA DELLA LEGENDA DEGLI ELABORATI GRAFICI**

Devono essere rettificata le *legende* degli elaborati grafici provvedendo ad aggiornare, la corrispondenza tra richiamo delle zone e retini descrittivi, secondo le indicazioni delle N.T.A., correggendo con zona B quella erroneamente elencata come B5, e zona F quella erroneamente indicata come Fr e correggendo la legenda della Zona B4, che indica +10% nella TAV.04 e +20% nella TAV.02, indicando per tale zona la percentuale +10%, come stabilito nell'art.8.1 zona B4 delle NTA con la modifica d'ufficio derivante dall'accoglimento dell'osservazione 4.

### **RIDIMENSIONAMENTO DELLA CAPACITÀ RESIDENZIALE DEL PRG PER EFFETTO DELLE RICLASSIFICAZIONI E DELLE MODIFICHE PROPOSTE E MANTENIMENTO DELLA DOTAZIONE DEI SERVIZI PUBBLICI GENERALI**

Le riclassificazioni proposte riguardanti zonizzazioni con capacità edificatoria residenziale, comportano una conseguente riduzione del dimensionamento di PRG adottato.

Approssimativamente, a titolo meramente indicativo e non prescrittivo, le previsioni residenziali subiscono le seguenti **rilevanti** diminuzioni:

- ✓ 65.000 mq ( con  $I_f = 0,3$  mc/mq ), in zona B di cui al punto 1, corrispondenti a 195 abitanti complessivamente insediabili.
- ✓ 331.500 mq, su 331.500 mq ( con  $I_t$  circa 0,04 mc/mq calcolato in modo approssimato dal previsto  $I_f = 0,05$  mc/mq ridotto del 20% ), in zona CE di cui al punto 4, corrispondenti a 132 abitanti circa complessivamente insediabili.
- ✓ 336.528 mq ( con  $I_t = 0,1$  mc/mq di cui 20% residenziale ), in zona Ca di cui al punto 5, corrispondenti a 67 abitanti circa complessivamente insediabili.

In totale 394 abitanti circa, da sottrarre alla previsione adottata di 1.710 abitanti che, si riduce a circa 1.316 abitanti complessivi a saturazione, pari ad un incremento di circa il **22 %** rispetto ai residenti attuali stabiliti in 1.080 abitanti, valore ricondotto ai limiti indicati dalla L.R. n.72/75 (<30%).

Si rileva che i servizi pubblici generali stabiliti in fase di adozione non risultano modificati dalle proposte di riclassificazione.

La disponibilità attuale di servizi per 57.445 mq, comporta una dotazione di 53 mq/ab circa riferita alla popolazione attuale di 1.080 ab e di 43 mq circa riferita alla popolazione di saturazione di 1.316 mq.

Incrementando la dotazione attuale dei servizi con le acquisizioni previste in PRG per ulteriori 49.615 mq (G2P e G4) la dotazione aumenterà a 81 mq/ab riferita alla popolazione di saturazione di 1.316 mq.

L'accoglimento dell'osservazione più rilevante, la n.15, comporta un ampliamento delle previsioni zonizzative di zona B (0,3 mc/mq) per circa 24.000 mq, pari ad un insediamento a saturazione di 72 abitanti circa, compensa la riduzione della omologa zona all'interno della fascia di rispetto del centro storico, di circa 19.000 mq equivalente a 57 abitanti circa, che in totale porterebbero l'incremento decennale al **23%**.



## OSSERVAZIONI

Riguardo alle osservazioni si rileva che sono pervenute al Comune: tredici osservazioni numerate da 1 a 13 a cui si aggiungono due emendamenti del Consiglio Comunale stesso, descritti nella delibera ove sono stati numerati insieme alle osservazioni, con i numeri 14 e 15. Il Comune, con D.C.C. n.38 del 04/11/2006, ha controdedotto le suddette osservazioni, come elencate in delibera, localizzate e graficizzate nella tavola ad essa allegate.

Il Comune ha anche ricevuto due osservazioni fuori termine che ha provveduto a controdedurre con specifica ulteriore D.C.C. n.13 del 19/07/2008.

Sono, inoltre, tardivamente pervenute direttamente alla Regione le osservazioni di seguito elencate:

n	richiedente	data	prot.	dati catastali		destinazione urbanistica		
				Fgl	Particelle	P.R.G. vigente	Variante generale	Richiesta
1	Di Giulio Ennio	24/04/2009	76317			B4/agricola	B4/agricola	B
2	Forconi Giuliano	17/08/2009	160044	2	203/299	B3	B3	B3 con incremento del volume esistente

La prima è stata tardivamente controdedotta dal Comune, che l'ha accolta, con D.C.C. n.13 del 19/07/2008, mentre la seconda non risulta controdedotta dal Comune.

Pertanto, la osservazione di *Di Giulio Ennio*, così come l'altra tardivamente controdedotta di *Rosa Di Mei* *Ciro*, vengono ricomprese nella valutazione delle osservazioni già esaminate dal Comune, mentre la osservazione di *Forconi Giuliano* viene rimessa alla eventuale ulteriore valutazione comunale, riservandosi, se necessario, di esprimersi in merito successivamente, prima della approvazione della variante.

Nei limiti e con le prerogative contemplate nelle ipotesi dell'art.10 della L. n.1150/42, riscontrata la coerenza di comportamento in relazione alle richieste, si concorda in generale con le controdeduzioni del Comune, di cui alle Delibere del Consiglio Comunale n.38 del 04/11/2006 e n.13 del 19/07/2008, che respingono le osservazioni n.5 e n.7 ed accolgono tutte le restanti, ritenendo opportuno inserire **le sole seguenti parziali modifiche:**

**osservazione n.4** dell'ufficio tecnico, **accolta dal comune** è da ritenersi **parzialmente accoglibile rigettando** il suo **punto a)** riferito alla zona EI in quanto in contrasto con le prevalenti modifiche d'ufficio alle NTA;

**osservazione n.10** (ampliamento zona C2 La Fonte) **accolta dal comune**, anche in relazione alle previsioni già adottate con DCC 11/2007, è da ritenersi **parzialmente accoglibile** nei limiti della idoneità all'edificazione da confermare con specifico parere regionale ex art.89 DPR 380/01, come già indicato nelle modifiche alla zonizzazione in merito alla zona C2 di cui l'osservazione costituisce ampliamento;

**osservazione n.12, accolta dal comune**, è da ritenersi **non accoglibile** in quanto il suo accoglimento contrasta con quanto descritto nel punto c) dell'osservazione n.4, dell'ufficio tecnico,



che specifica la discordanza delle percentuali indicate nelle legende delle tavole in corrispondenza della Zona B4 che è definitivamente stabilita nel 10% dall'art.8.1 delle NTA.

**osservazione n.8** (emendamento consiliare), **accolta dal comune** e relativa all'ampliamento della zona B adottata, è da ritenersi **parzialmente accoglibile** nella sola modesta parte riconosciuta come insediamenti urbani nella tavola A del PTPR adottato, per la generale incompatibilità paesaggistica con la tutela della fascia di rispetto del centro storico, bene tipizzato introdotto dal PTPR stesso.

**osservazione n.11**, **accolta dal comune** e relativa all'ampliamento della zona D in località macchia dei Colli in prossimità della SS di Passo Corese, è da ritenersi **non accoglibile** in quanto in contrasto con la tutela paesaggistica della corrispondente area boscata come indicata nel PTPR, in analogia a quanto prescritto per analoga modesta porzione della zona D adottata nello stesso comprensorio;

**osservazione n.14** (emendamento consiliare), **accolta dal comune** e relativa all'ampliamento della zona B adottata, è da ritenersi **non accoglibile** per la generale incompatibilità paesaggistica con la tutela della fascia di rispetto del centro storico, bene tipizzato introdotto dal PTPR stesso;

**osservazione n.15** (emendamento consiliare), **accolta dal comune** e relativa all'ampliamento della zona B, da ritenersi **accoglibile** a condizione che l'intervento edilizio diretto sia assistito da Convenzione per la cessione delle aree a standard.

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

### **PARERE**

che la Variante Generale al Piano Regolatore di Torrita Tiberina (RM), adottata con Delibera del Consiglio Comunale n.22 del 22/06/2006,

### **SIA MERITEVOLE DI APPROVAZIONE**

nel rispetto delle prescrizioni riportate nei pareri elencati in premessa e con le modifiche contenute nelle precedenti considerazioni, da introdursi d'ufficio ai sensi dell'**art.3 della legge n.765 del 06/08/1967**.

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

**Il Vicepresidente del C.R.p.T.**  
*f.to (Maria Luisa SALVATORI)*