



REGIONE
LAZIO

DIREZIONE REGIONALE TERRITORIO, URBANISTICA, MOBILITA' E RIFIUTI
UFFICIO DI STAFF TECNICO-AMMINISTRATIVO

Prot. n. 340060

Roma, li 23 GIU. 2015



Al Comune di Scandriglia
Settore Urbanistica
Scandriglia (RI) - Via Umberto 1, 33 - Cap 02038

p.c. Alla Segreteria della Giunta Regionale
Sede

Oggetto: Comune di Scandriglia (RI).
Variante Generale al Piano Regolatore Generale.
Deliberazione di Consiglio Comunale n. 33 del 11.10.2008.
Approvazione con modifiche, prescrizioni e condizioni.

Deliberazione di Giunta Regionale n. 261 del 5.6.2015

Con la presente si comunica l'avvenuta approvazione della Variante Generale in oggetto indicata.

Codesta Amm.ne comunale, successivamente alla pubblicazione della suddetta D.G.R. sul B.U.R.L. (consultabile on-line all'indirizzo www.regione.lazio.it/bur), potrà fare richiesta di copia degli elaborati, parte integrante della medesima, direttamente presso la Segreteria della Giunta Regionale, Via C. Colombo, 212 - 00145 Roma - Tel. 06-5168/3167-5360.

L'assistente amministrativo
(Dr. Massimiliano Morgia)

Il Responsabile del procedimento
(Arch. Gianni Gianfrancesco)

Il Direttore
(Arch. Manuela Manetti)

3 3 010 2012



GIUNTA REGIONALE

DELIBERAZIONE N. 261

DEL 05/06/2015

PROPOSTA N. 7052

DEL 05/05/2015

STRUTTURA PROPONENTE	Direzione Regionale: TERRITORIO, URBANISTICA, MOBILITA E RIFIUTI Area:		
Prot. n. _____ del _____ OGGETTO: Schema di deliberazione concernente: Comune di Scandriglia (RI). Variante Generale al Piano Regolatore Generale. Deliberazione di Consiglio Comunale n. 33 del 11.10.2008. Approvazione con modifiche, prescrizioni e condizioni.			
_____ (MONTANARO FRANCESCA) _____ (GIANFRANCESCO GIANNI) _____ (M. MANETTI) _____ L' ESTENSORE IL RESP. PROCEDIMENTO IL DIRIGENTE RESPONSABILE IL DIRETTORE REGIONALE			
ASSESSORATO PROPONENTE	POLITICHE DEL TERRITORIO, MOBILITA, RIFIUTI _____ (Civita Michele) L'ASSESSORE		
DI CONCERTO	_____ IL DIRETTORE _____ L' ASSESSORE _____ IL DIRETTORE _____ L' ASSESSORE		
ALL'ESAME PREVENTIVO COMM.NE CONS.RE <input type="checkbox"/>			
COMMISSIONE CONSILIARE: Data dell' esame: con osservazioni <input type="checkbox"/> senza osservazioni <input type="checkbox"/>		VISTO PER COPERTURA FINANZIARIA: <input type="checkbox"/> IL DIRETTORE DELLA DIREZIONE REGIONALE PROGRAMMAZIONE ECONOMICA, BILANCIO, DEMANIO E PATRIMONIO	
SEGRETERIA DELLA GIUNTA		Data di ricezione: 26/05/2015 prot. 277	
ISTRUTTORIA: _____ _____ _____ _____			
_____ IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO		_____ IL DIRIGENTE COMPETENTE	
_____ IL SEGRETARIO DELLA GIUNTA		_____ IL PRESIDENTE	

OGGETTO: Comune di Scandriglia (RI).
Variante Generale al Piano Regolatore Generale.
Deliberazione di Consiglio Comunale n. 33 del 11.10.2008.
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 Scandriglia (RI) è dotato di un P.R.G. approvato con D.G.R. n. 1238 del 13.09.2002;
VISTA la deliberazione consiliare n. 33 del 11.10.2008 con la quale il Comune di Scandriglia ha adottato la Variante Generale al predetto P.R.G.;
PRESO ATTO che, a seguito della pubblicazione, degli atti ed elaborati avvenuta ai sensi e forme di legge, sono state inizialmente presentate, entro i termini, n. 27 osservazioni in ordine alle quali l'Amministrazione Comunale ha formulato le proprie controdeduzioni con deliberazione consiliare n. 6 del 21.02.2009;
CHE successivamente alla citata deliberazione consiliare n. 6/2009 sono pervenute ulteriori n. 28 osservazioni di cui n. 1 osservazione presentata a questa Amministrazione Regionale e in seguito trasmessa al comune di Scandriglia per le opportune valutazioni;
CHE il comune di Scandriglia ha controdedotto, con deliberazione consiliare n. 11 del 23.04.2013 alle sopra citate n. 28 osservazioni pervenute tardivamente;
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. 215/2 reso nella seduta del 20.11.2014, allegato alla presente deliberazione di cui costituisce parte integrante quale Allegato "A", con il quale il predetto Comitato ha ritenuto la Variante in oggetto meritevole di approvazione con le modifiche e le prescrizioni nello stesso riportate, da introdursi d'ufficio ai sensi dell'art. 3 della legge 6 agosto 1967, n. 765;
VISTA la nota n. 83469 del 16.02.2015 con la quale lo stesso C.R.p.T. ha trasmesso al Comune di Scandriglia copia del suddetto voto n. 215/2 del 2014 invitandolo a formulare, in merito alle modifiche apportate, le proprie controdeduzioni ai sensi del citato articolo 3 della L. 765/67;
VISTA la deliberazione consiliare n. 7 del 23.03.2015 con la quale il Comune di Scandriglia ha preso atto, accogliendole integralmente, delle modifiche apportate dal C.R.p.T. con il citato parere n. 215/2/2014;
VISTA la nota n. 273609 del 21.06.2011 con la quale l'Area Difesa del Suolo e Concessioni Demaniali della Direzione Regionale Ambiente ha espresso *parere favorevole*, ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. 380/01, della L.R. 72/75, della D.G.R. Lazio 2649/99, della D.G.R. Lazio 387/09 e della D.G.R. Lazio 545/10, *alla Variante Generale al PRG del Comune di Scandriglia 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. Si conferma quanto previsto nella Carta di Idoneità Territoriale e nella sua Legenda a corredo delle Relazioni Geologica e Vegetazionale se non in contrasto con le previsioni che seguono;
2. Il presente parere è relativo soltanto alle aree in Variante;
3. Sono aree **non idonee** all'edificazione tutte le zone indicate "Aree non idonee all'edificabilità" nelle Tav. G5A "Idoneità Territoriale Aree Urbane Scandriglia Capoluogo-Ponticelli" e G5B "Idoneità Territoriale Aree Urbane Monte Calvo-Maria delle Grazie-Poggio Corese-Via Salaria Km 51 e 52" del progetto di Variante presentato;
4. Al momento e fino a quando non sarà ridotto il loro grado di Rischio da parte dell'Autorità di Bacino del Tevere, sono considerate aree **non idonee** all'edificazione tutte le zone indicate "Area Perimetrata nel P.A.I. come a Rischio elevato R3" nelle Tav. G5A "Idoneità Territoriale Aree Urbane Scandriglia Capoluogo-Ponticelli" del progetto di Variante presentato; queste aree sono state evidenziate in rosso da questa struttura;
5. Ai sensi della DGR Lazio 545/10, il Comune di Scandriglia dovrà redigere entro il 28 dicembre 2011 il Livello 1 di Microzonazione Sismica del proprio territorio;
6. Per ogni Piano attuativo alla seguente Variante e al PRG già approvato dovrà essere richiesto parere ai sensi del DPR 380/01 e della DGR 2649/99;
7. Per tutte le zone classificate Aree Naturali Protette, ZPS, SIC, a Vincolo Idrogeologico e Zona di Protezione delle Sorgenti Capore dovranno essere richieste preventivamente le relative autorizzazioni prima di ogni inizio di opera;
8. Per tutte le zone classificate a Rischio per il Piano di Assetto Idrogeologico dell'Autorità di Bacino del Fiume Tevere dovrà essere obbligatoriamente seguito quanto indicato nelle Norme di Attuazione del Piano medesimo;
9. Preliminarmente alla fase esecutiva di ogni opera, si dovrà procedere obbligatoriamente all'esecuzione di sondaggi geognostici (no penetrometrie) ubicati in maniera da ottenere una visione tridimensionale della situazione geologico-strutturale. Le indagini dovranno accertare in modo puntuale le caratteristiche litologiche e stratigrafiche dei terreni, corredando i relativi progetti esecutivi con esauriente documentazione cartografica, di calcoli relativi alla portanza dei terreni e dell'eventuale calcolo dei cedimenti dei terreni interessati dal bulbo delle pressioni trasmesse dalla costruzione;
10. 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;
11. 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;
12. Ai sensi del comma 8 dell'art. 5 del D.Lgs 258/2000, nelle zone di protezione delle Sorgenti Capore devono essere adottate misure relative alla destinazione del territorio interessato con limitazioni per gli insediamenti civili, produttivi, turistici, agroforestali e zootecnici;
13. Dovrà essere accuratamente organizzata la regimazione delle acque mediante le linee di raccolta, smaltimento e deflusso al fine di evitare fenomeni di erosione. Il sistema di smaltimento delle acque sia opportunamente dimensionato secondo le superfici impermeabili da realizzare e le condizioni pluviometriche del luogo, nonché sia sottoposto a manutenzione periodica; siano limitate al massimo le superfici impermeabilizzate;
14. Di non seguire le indicazioni dei Dott. Agr. V. Gianni e C. Valeriani relative alle specie forestali da impiantare per il verde di arredo indicate a pag. 33 della Relazione vegetazionale;

15. Al fine di limitare la perdita di suolo e la diminuzione della superficie infiltrante i futuri progetti in tutte le zone previste dal P.R.G. prevedano che il più possibile della superficie sia coperta da vegetazione;
16. Sia privilegiata, per la vegetazione erbacea prevista nella realizzazione del verde sia pubblico che privato, anche per quella eventuale tra i fori e gli interstizi degli elementi dei parcheggi e dei percorsi pedonali, la ricostituzione spontanea di quella preesistente. In alternativa si proceda alla semina di piante erbacee utilizzando il fiorume raccolto nelle zone contigue al sito dell'intervento;
17. Siano create lungo le sponde dei fossi di ordine primario e secondario fasce di vegetazione arboreo-arbustiva, ampie almeno dieci metri, a partire dal ciglio di sponda, con la doppia funzione di migliorare le condizioni di funzionalità idraulica e di esercitare un'azione di filtro dagli inquinanti. Per la costituzione delle fasce si privilegi l'evoluzione naturale della vegetazione esistente. In alternativa vengano messe a dimora specie autoctone selezionate, in base alle caratteristiche fisiche del sito e ai fattori di stress presenti, tra quelle riportate nell'elenco fornito di seguito;
18. Vengano salvaguardati:
- i. I lembi di bosco che ricadono all'interno delle zonizzazioni dei centri abitati in variante. Si prenda come riferimento per la distribuzione dei boschi di latifoglie nel territorio comunale la Tavola 1 Sezioni A e B – Carta dell'Uso del Suolo. Per la tutela dei lembi di bosco sia prevista una fascia vegetata di protezione degli apparati ipogeo ed epigeo di cinque metri dal limite di incidenza della chioma degli alberi più esterni. Tale fascia potrà essere gestita attraverso l'evoluzione naturale della vegetazione e/o azioni di sfalcio;
 - ii. La vegetazione presente sulle scarpate e tutte le siepi e i filari esistenti che delimitano le proprietà e/o costeggiano le strade;
 - iii. Per quanto possibile gli oliveti. Se ci fosse interferenza con le future previsioni di progetto, le piante vengano espianate e riutilizzate, con tecniche appropriate, per la creazione del verde in altre zone;
 - iv. Per quanto possibile, tutti gli alberi isolati (quelli autoctoni e gli alberi da frutto) e gli arbusti assicurando, attraverso l'utilizzo di tecniche appropriate, che non vengano danneggiati gli apparati radicali e che vengano opportunamente valutati lo stato fitosanitario e le condizioni di stabilità delle piante. Se ci fosse interferenza con le future previsioni di progetto, vengano espianati e riutilizzati, con tecniche appropriate, per la creazione del verde in altre zone;
19. Siano eliminati, nell'impianto ex novo di specie vegetali per il progetto di riqualificazione e/o il verde di arredo, i rischi di inquinamento genetico di quelle autoctone presenti nelle zone limitrofe, attraverso le seguenti soluzioni alternative:
- i. Reperimento in vivai di specie appartenenti a popolazioni di piante locali selezionate, in base alle caratteristiche fisiche del sito e ai fattori di stress presenti, tra quelle riportate di seguito: *Carpinus orientalis*, *Ostrya carpinifolia*, *Ulmus minor*, *Celtis australis*, *Quercus pubescens*, *Quercus cerris*, *Quercus ilex*, *Fraxinus ornus*, *Acer monspessulanum*, *Sorbus domestica*, *Malus sylvestris*, *Pyrus spinosa*, *Paliurus spina-christi*, *Cercis siliquastrum*, *Laburnum anagyroides*, *Tilia cordata*, *Cotinus coggygria*, *Crataegus monogyna*, *Prunus spinosa*, *Rosa canina*, *Rosa sempervirens*, *Adenocarpus samniticus*, *Colutea arborescens*, *Emerus majus subsp. emeroides* (*Coronilla emerus*), *Cytisophyllum sessilifolius*, *Cytisus scoparius*, *Cytisus villosus*, *Spartium junceum*, *Cornus mas*, *Cornus sanguinea*, *Ligustrum vulgare*, *Lonicera caprifolium*, *Buxus sempervirens*, *Berberis vulgaris*, *Juniperus communis*, *Juniperus oxycedrus*, *Pyracantha coccinea*, *Viburnum opulus*;
 - ii. Raccolta di talee e/o materiale di propagazione (semi, selvaggioni, ecc) reperito nella zona nella fase precedente, o immediatamente precedente, a quella della posa in opera o dell'utilizzo;
 - iii. Utilizzo di specie alloctone per le quali non è riconosciuto nessuno stato di invasività (cfr. Celesti –Grapow L., Pretto F., Brundu G., Carli E., Blasi C., 2009. A thematic contribution to

the National Biodiversity Strategy – Plant invasion in Italy an overview. Ministero dell’Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare, Società Botanica Italiana Università di Roma la Sapienza. Roma) e alberi da frutto locali anche nel caso in cui le soluzioni a) e b) non siano attuabili;

20. *Sia valutata l’eventualità di effettuare l’eradicazione/controllo delle specie alloctone invasive presenti come Robinia pseudoacacia (Celesti – Grapow L., Pretto F., Brundu G., Carli E., Blasi C., 2009) rivolgendosi a specialisti del settore e facendo riferimento a metodologie consolidate in campo scientifico;*
21. *Nell’ impianto ex novo di specie vegetali, siano privilegiate quelle resistenti alle fitopatie, a bassa esigenza idrica e che non necessitino di ripetuti interventi di manutenzione;*
22. *Siano utilizzati, in via prioritaria, fertilizzanti naturali e non siano invece utilizzati diserbanti;*
23. *Sia posta, durante la fase di cantiere, particolare attenzione nel prelevare e conservare il terreno vegetale, evitando di mescolarlo con quello dello scavo e, in attesa del riutilizzo, accumularlo in spessori modesti al fine di preservarlo meglio ed evitare compattamenti eccessivi;*
24. *Siano predisposti progetti dedicati alla conservazione e/o realizzazione ex-novo del verde che recepiscano quanto elencato nei punti precedenti e prevedano gli interventi di gestione per guidare il processo di evoluzione spontanea della vegetazione, le specie vegetali alloctone da eradicare e/o controllare, quelle da impiantare, la loro disposizione, le modalità di messa a dimora, un cronoprogramma rigidamente legato ai periodi di utilizzo del materiale vegetale, un piano di manutenzione per la gestione del verde di nuovo impianto, ecc.;*
25. *Dovranno essere asportate completamente le coperture di terreno argillificato, alterato e di riporto, e comunque tutto ed è vietato lo scarico del materiale asportato nelle zone sottostrada, nelle scarpate e lo spargimento sui terreni agricoli. Il materiale di risulta dallo scavo non riutilizzato in loco, dovrà essere smaltito secondo quanto disposto dal D. Lgs 152/06 dalla DGR Lazio 816/06 e dal D. Lgs 4/2008;*
26. *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;*
27. *La realizzazione delle opere potrà avvenire solo a condizione che non sia turbato nel modo più assoluto l’equilibrio esistente dei terreni e l’assetto idrogeologico ed ogni intervento dovrà essere eseguito in conformità con le indicazioni delle circolari e della normativa vigente in tema di costruzioni in zona sismica di seguito riportata:*
 - *D.M. Infrastrutture e Trasporti 14.01.2008 “Norme Tecniche per le Costruzioni”;*
 - *DGR Lazio n. 387 del 22.05.2009 e DGR Lazio n. 545 del 26.11.2010*

Prescrizioni specifiche

Scandriglia

Sia posta particolare cura nell’attuazione delle prescrizioni geologiche al punto 3:

Sia posta particolare cura nell’attuazione delle prescrizioni vegetazionali di cui ai punti:

- n. 18 in relazione agli esemplari arborei e arbustivi appartenenti a specie autoctone presenti sia in forma isolata che in filari e siepi;

- n. 19 in relazione al Fosso San Nicola e al suo affluente di sinistra (vedi Tavola P2a ed Elaborato G5A).

Monte Calvo

Sia posta particolare cura nell’attuazione delle prescrizioni geologiche al punto 3:

Sia posta particolare cura nell’attuazione delle prescrizioni vegetazionali di cui ai punti:

- n. 18 in relazione agli esemplari arborei e arbustivi appartenenti a specie autoctone presenti sia in forma isolata che in filari e siepi;

- n. 19 in relazione al Fosso Prataroni e al suo affluente di sinistra che attraversano le aree D3 e D4 e al Fosso Riana che scorre lungo Valle Santa Maria (vedi Tavola P3c ed Elaborato G5B).

Ponticelli

Sia posta particolare cura nell’attuazione delle prescrizioni geologiche ai punti 3 e 4:

Sia posta particolare cura nell'attuazione delle prescrizioni vegetazionali di cui ai punti:

- n. 18 in relazione ai lembi di bosco che interessano la frazione (vedi Tavola 1 Sezione A – Carta dell'Uso del Suolo) e agli esemplari arborei e arbustivi appartenenti a specie autoctone presenti sia in forma isolata che in filari e siepi;

- n. 19 in relazione al Fosso che coincide con il lato NNE del campo sportivo e quello che coincide con il lato S delle zone identificate dalle sigle F3-01 e B3-4 (vedi Tavola P3b ed Elaborato G5A).

Poggio Corese

Sia posta particolare cura nell'attuazione delle prescrizioni geologiche al punto 3:

Sia posta particolare cura nell'attuazione delle prescrizioni vegetazionali di cui al punto n. 18 in relazione ai lembi di bosco che interessano la frazione (vedi Tavola 1 Sezione A – Carta dell'Uso del Suolo) e agli esemplari arborei e arbustivi appartenenti a specie autoctone presenti sia in forma isolata che in filari e siepi;

S. M. delle Grazie

Sia posta particolare cura nell'attuazione delle prescrizioni geologiche al punto 3:

Sia posta particolare cura nell'attuazione delle prescrizioni vegetazionali di cui ai punti:

- n. 18 in relazione ai lembi di bosco che interessano la frazione (vedi Tavola 1 Sezione A – Carta dell'Uso del Suolo) e agli esemplari arborei e arbustivi appartenenti a specie autoctone presenti sia in forma isolata che in filari e siepi;

- n. 19 in relazione all'affluente di destra del fosso Santa Maria (vedi Tavola P3e ed Elaborato G5B).

VISTA la determinazione n. A04966 del 28.05.2012 con la quale il Dipartimento Istituzionale e Territorio, Direzione Regionale Agricoltura, Area Diritti Collettivi ha determinato:

-Di autorizzare il Comune di Scandriglia al mutamento di destinazione d'uso, limitatamente all'area prevista dall'adottata Variante generale al P.R.G., a zona di pubblico interesse avente destinazione a "servizi" di pubblico interesse, della porzione di terreno di demanio collettivo identificato al Catasto del Comune medesimo al:

FOGLIO	PARTICELLA	SUPERFICIE	DESTINAZIONE
23	133/parte	mq. 20	Zona F6 - Parcheggi pubblici

per una superficie complessiva di **mq. 20**;

-Di procedere alla sdemanializzazione delle aree aventi destinazione a carattere edificatorio, previste 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 successive modifiche e integrazioni, come appresso indicate:

FOGLIO	PARTICELLA	SUPERFICIE	DESTINAZIONE
22	643/parte	mq. 14	Zona A Centro storico
31	333	mq. 147	Zona F5 Verde Privato
22	89	mq. 20	Zona B2 Aree edificate semi – intensive

per una superficie complessiva di **mq. 181**.

-Non sarà possibile dar corso all'attuazione della relativa previsione urbanistica delle terre che risultano occupate, sino a quando non si sarà provveduto alla loro sistemazione conformemente alle disposizioni vigenti in materia.

-Il terreno per il quale è stato autorizzato il solo mutamento di destinazione d'uso, qualora cessino gli scopi, tornerà alla sua originaria destinazione. Qualora il Comune di Scandriglia intendesse procedere alla alienazione dell'area in questione, dovrà richiedere debita autorizzazione alla Regione Lazio a norma della L.R. n°6 del 27/01/2005.

-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

Scandriglia con atto del Consiglio Comunale n°33 del 11/10/2008, da parte della Giunta Regionale del Lazio, con le eventuali modifiche e condizioni imposte dal Settore Tecnico della competente Direzione Regionale Urbanistica e Territorio.

VISTA la determinazione n. A04967 del 28.05.2012 con la quale il Dipartimento Istituzionale e Territorio, Direzione Regionale Agricoltura, Area Diritti Collettivi, relativamente all'autorizzazione al mutamento di destinazione d'uso ed alla alienazione di terreni di demanio collettivo, interessati alla Variante in argomento e appartenenti all'Università Agraria di Ponticelli ha determinato quanto segue:

-Di procedere alla sdemanializzazione delle aree aventi destinazione a carattere edificatorio, previste 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 successive modifiche e integrazioni, come appresso indicate:

FOGLI O	PARTICELLE	SUPERFICI E	DESTINAZIONE URBANISTICA
17	489/parte – 490/parte	mq. 217	Zona B3 – Aree di Completamento semi-intensive
1	68/parte – 23/parte - 101	mq. 21.602	Zona D3 – Aree Produttive di Espansione Industriale
1	23/parte – 127/parte – 128/parte	mq. 17.407	Zona D4 - Aree Produttive di Espansione Artigianale
9 10	23; 351/parte	mq. 3.474	Zona F3a – Attrezzature e Servizi privati
19	63/parte	mq. 158	Zona F4a – Turistico recettiva
1	73/parte - 85/parte	mq. 765	Zona F5 – Verde Privato
1	23/parte	mq. 7.334	Ferrovia
1	Tratto strada Salaria Nuova	mq. 6.923	Viabilità

per una superficie complessiva di mq. 57.880;

-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 Scandriglia con atto del Consiglio Comunale n°33 del 11/10/2008, da parte della Giunta Regionale del Lazio, con gli eventuali modifiche e condizioni imposte dal Settore Tecnico della competente Direzione Regionale Urbanistica e Territorio.

-Non sarà possibile dar corso all'attuazione della relativa previsione urbanistica delle terre che risultano occupate, sino a quando l'Università Agraria di Ponticelli non avrà provveduto alla loro sistemazione nei modi e nei termini prescritti dall'art. 8 della L.R. n°1 del 3 gennaio 1986.

VISTA la nota n. 295418 del 05.07.2012 con la quale la Direzione Regionale Agricoltura, Area Diritti Collettivi ha espresso, ai sensi dell'art. 7 della L.R. n. 59/1995, *parere favorevole alla proposta di Variante Generale al Piano Regolatore del Comune di Scandriglia (Rieti) a condizione che:*

1. Vengano stralciate dal Piano le aree di demanio civico interessate da previsioni di carattere edificatorio e per servizi, 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";

2. Il Comune ottenga il parere favorevole del Settore Tecnico della Direzione Regionale Territorio ed Urbanistica, riguardo alle compromissioni delle aree di demanio civico aventi previsioni a servizi di pubblico interesse, per le quali è già stata rilasciata l'autorizzazione al mutamento di destinazione d'uso, giusta determina dirigenziale n. A04966/2012, per il Comune e n. A04967/2012 per l'Ente Agrario, per il fondo di demanio civico amministrato direttamente dal

Comune stesso, destinato a servizi di pubblico interesse F6 – Parcheggi Pubblici, individuato, nel N.C.T. al Foglio n. 23, particella 133/parte;

3. *Per le restanti aree di demanio civico, amministrare in parte dal Comune ed in parte dall'U.A. di Ponticelli, con destinazione a carattere edificatorio di natura residenziale, artigianale, industriale, turistico – recettiva e ricadenti in Zona A, Zona B3, Zona D3, Zona D4, Zona F3a, Zona F4a, Zona F5, la previsione potrà essere attuata, a seguito della loro alienazione, direttamente dal Comune, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 8 della Legge regionale n. 6 del 27/01/2005, senza ulteriori autorizzazioni e sulla base delle N.T.A. come previste nel presente atto, ad avvenuta approvazione della presente proposta urbanistica, per le quali con i provvedimenti amministrativi sopra indicati si è proceduto ad autorizzare la loro sdemanializzazione;*

4. *Venga declassato a Zona Agricola "E" il terreno avente previsione a Zona B2, in quanto ricadente in area sottoposta a vincoli imposti a tutela di parchi e aree protette, ai sensi dell'art. 8, comma 4, della succitata L.R. n. 1/1986;*

L'autorizzazione al mutamento di destinazione e sdemanializzazione già concesso con le citate D.D. n. A04966/2012 e n. A04967/2012, dovrà essere approvata, ai sensi e per gli effetti del penultimo comma dell'art. 2 della L.R. n. 1/1986, dalla Giunta Regionale del Lazio in sede di approvazione della proposta urbanistica, tenendo conto delle risultanze finali del Settore Tecnico della Direzione Regionale Territorio e Urbanistica;

Eventuali modifiche che apporgerà l'organo tecnico della competente struttura urbanistica, riguardo alla zonizzazione per cui è stato autorizzato il mutamento di destinazione o sdemanializzazione, rende inefficaci i provvedimenti autorizzativi adottati, limitatamente alle parti interessate alle modifiche che saranno eventualmente apportate;

VISTA la nota n. 365021 del 24.08.2012 con la quale la medesima Area della Direzione Regionale Agricoltura ha rilevato alcuni meri errori materiali riportati nei sopra citati parere n. 295418/2012 e determinazione n. A04966/2012 come di seguito specificato:

-Alla pag. 2, lettera B) del parere è stata inserita la particella n. 63 del foglio 1;

-Alla pag. 4 della determinazione è stata riportata la dicitura "foglio 22, particella n. 643/parte" in luogo di "foglio 22 – particella 590/parte";

-Alla pag. 2 del parere ed alla pag. 4 della determinazione è stata riportata la dicitura "foglio 22, particella n. 89 in luogo di "foglio 32 – particella 89";

Relativamente a quest'ultimo terreno, erroneamente inserito tra le aree autorizzate alla sdemanializzazione nella succitata determinazione, si conferma il suo declassamento a Zona Agricola E, così come indicato al punto 4, pag. 3 del parere, in quanto soggetto alle disposizioni di cui all'art. 1 della L.R. n. 11/2005;

VISTA la successiva nota n. 228415 del 27.04.2015 con la quale la Direzione Regionale Agricoltura e Sviluppo Rurale, Caccia e pesca, Area "Territorio Rurale, Credito e Calamità naturali", in riferimento al parere rilasciato con nota n. 295418 del 05.07.2012 ha precisato *che il penultimo capoverso dello stesso deve intendersi così sostituito:*

"L'autorizzazione al mutamento di destinazione d'uso e sdemanializzazione già concesso con le citate D.D. n. A04966 e n. A04967 del 28.05.2012, dei suindicati terreni di proprietà collettiva interessati dalla Variante Generale al P.R.G., aventi previsione a carattere edificatorio o per servizi di pubblica utilità, potrà essere attuata solo ad avvenuta approvazione della proposta urbanistica di che trattasi, da parte della Giunta Regionale del Lazio, ai sensi e per gli effetti dell'ultimo comma dell'art. 2 della L.R. n. 1/86;

VISTA la nota n. 6638 del 14.02.2014 con la quale l'Azienda Unità Sanitaria Locale Rieti, UOC: S.I.S.P., ha espresso parere igienico sanitario favorevole, in merito alla Variante Generale in oggetto, alle seguenti condizioni:

▪ *Ogni successivo strumento urbanistico attuativo (Piano di Lottizzazione, Piano di Recupero. Piano Particolareggiato, Intervento edilizio convenzionato) dovrà essere sottoposto all'acquisizione del parere previsto, così come per legge, da questo Servizio;*

▪ Si dovrà predisporre uno o più elaborati dai quali risulti il coordinamento dello strumento urbanistico già adottato con le determinazioni assunte ai sensi della lettera a) comma 5° della Legge Regionale n. 18 del 03.08.2001 (Zonizzazione Acustica);

▪ **Previsioni da radiazioni ionizzanti:**

Nell'identificazione delle zone nelle quali si intenderà installare sistemi ed impianti radioelettrici, per telefonia mobile, radiodiffusione, ecc. ..., si dovrà fare riferimento, in fase di pianificazione urbanistica e territoriale, alle seguenti normative: Legge n. 36/2001 e D.L.vo n. 259/2003;

▪ **Le norme tecniche di attuazione, dovranno essere integrate con le seguenti disposizioni:**

Rispetto stradale.

Salvo i maggiori vincoli o le indicazioni grafiche all'interno dei nuclei abitati, lungo le strade statali e provinciali, non possono sorgere costruzioni sulle fasce laterali alle strade stesse, per una profondità pari alla misura stabilita per ciascun tipo di strada dal D.Lgs. n. 1404/'68, D.Lgs. n. 285/'92, D.P.R. n. 495/'92 e D.P.R. n. 147/'93 e successive integrazioni e modificazioni, nei casi in cui viene prescritta l'osservanza di tali disposizioni;

Vincoli:

Vincolo Cimiteriale.

Le aree con vincolo cimiteriale sono disciplinate dall'art. 28 legge n. 166 del giorno 01.08.2002 – Edificabilità delle zone limitrofe ad aree cimiteriali;

Vincolo impianto di depurazione.

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

Vincolo salvaguardia acque superficiali e sotterranee.

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

Interventi edilizi diretti.

Nelle zone urbanistiche dove sia ammesso l'intervento edilizio diretto siano rispettati, per gli edifici, i requisiti igienici sanitari di cui al D.M. sanità del 05.07.1975 e successive modificazioni ed integrazioni;

▪ I progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione (rete idrica, rete fognaria, rete fornitura energia elettrica, ecc.) dovranno essere sottoposti all'approvazione dello scrivente Servizio ai sensi dell'art. 228 del R.D. n. 1265/'34 e predisposti secondo le specifiche tecniche impartite dagli Enti Gestori dei Servizi;

▪ Si dovrà procedere una volta concluso l'iter di approvazione dello strumento urbanistico, all'aggiornamento del vigente Regolamento Edilizio. Lo stesso dovrà essere sottoposto all'acquisizione del parere di cui all'art. 230 R.D. 1265/'34 da parte di questo servizio;

▪ **Viabilità e Traffico.**

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

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

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

-Interventi di modifica sulla rete esistente funzionale alla fluidificazione del traffico (rotatorie, sottopassaggi, ecc.);

-Previsioni di mobilità alternativa (piste ciclabili, percorsi pedonali, aree pedonali, ecc.)

- Limitazione della circolazione di tutte o di alcune categorie di veicoli nei centri abitati, potenziamento del trasporto pubblico;
- Verifica di conformità della zonizzazione acustica con le previsioni di Piano relative alla viabilità e al traffico;

▪**Relazione Geologica.**

Si dovrà ottemperare a quanto previsto nella relazione geologica del luglio 2008 ed in particolare al punto 8 "pericolosità e vulnerabilità del territorio" (8.1, 8.1.2, 8.2.), punto 9 "zonazione per l'idoneità territoriale" (9.1, 9.1.1, 9.1.2, 9.1.3, 9.2, 9.2.1, 9.2.2, 9.2.3, 9.2.4, 9.3);

VISTA la nota n. 1544 del 29.03.2014, acquisita al protocollo regionale al n. 192361 del 31.03.2014, con la quale il Responsabile dell'Ufficio Tecnico del comune di Scandriglia, facendo riferimento alla *Delibera di Giunta Regionale n. 169 del 05 marzo 2010 "Disposizioni operative in merito alle procedure di VAS"*, punto 1.3.7 Lett. P, ha dichiarato che la variante al P.R.G. di che trattasi, non è assoggettata a VAS dal momento che l'iter dello stesso è in uno stato di avanzamento tale da non consentire in alcun modo l'adeguato svolgimento delle procedure di VAS, inoltre i Piani/Programmi devono essere valutati "all'atto dell'elaborazione e dell'adozione", e dal dettato della norma nazionale che la recepisce: "La fase di valutazione è effettuata durante la fase preparatoria del piano o del programma ed anteriormente alla sua approvazione" (art. 11, comma 3, del D.Lgs. 152/06)";

VISTA la nota n. 1544 del 29.03.2014, acquisita al protocollo regionale al n. 192388 del 31.03.2014, con la quale il Responsabile dell'Ufficio Tecnico del comune di Scandriglia ha dichiarato che i centri abitati, di cui alla suddetta Variante Generale, non ricadono all'interno delle Zone di Protezione Speciale (ZPS) e nelle Zone Speciali di Conservazione (ZSC) né all'interno delle delimitazioni dei SIC (Siti di Importanza Comunitaria).

Le zone interessate dalle suddette aree sono tutte all'interno del parco Regionale dei Monti Lucretili e nelle zone agricole e non interessano i centri abitati;

RITENUTO di condividere e fare proprio il parere del C.R.p.T. reso con Voto n. 215/2 del 20.11.2014 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 Scandriglia (RI) con deliberazione consiliare n. 33 del 11.10.2008, secondo i motivi, con le modifiche e le prescrizioni contenuti nel parere del Comitato Regionale per il Territorio reso con voto n. 215/2 del 20.11.2014, 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:

- A1a – Inquadramento territoriale;
- A1b – Territorio Comunale;
- A2 – Rapporto tra territorio e struttura insediativa;

- A3a – Viabilità Settore Ovest;
- A3b – Viabilità Settore Est;
- A4a – Attrezzature sociali e pubbliche - Scandriglia;
- A4b – Attrezzature sociali e pubbliche – Ponticelli;
- A5 – Reti tecnologiche;
- A6a – Proprietà Comunali – Settore Ovest;
- A6b – Proprietà Comunali – Settore Est;
- A7a – Vincoli Territoriali – Elementi di interesse storico, artistico, archeologico, paesaggistico – Settore ovest;
- A7b – Vincoli Territoriali – Elementi di interesse storico, artistico, archeologico, paesaggistico – Settore est;
- A7c – Vincoli territoriali – Previsioni del PTPR sul territorio comunale – Sistemi ed ambiti del Paesaggio;
- A7d – Vincoli Territoriali – Previsioni del PTPR sul territorio comunale – beni paesaggistici;
- A7e – Vincoli territoriali – Previsioni del PTPR sul territorio comunale – beni patrimonio naturale e culturale;
- A8 – Vincolo idrogeologico;
- A9a – Usi civici Settore Ovest;
- A9b – Usi Civici Settore Est;
- A10a – Attuazione PRG – Scandriglia;
- A10b – Attuazione PRG – Ponticelli;
- A10c – Attuazione del PRG – Montecalvo;
- A10d – Attuazione PRG – Poggio Corese;
- A10e – Attuazione PRG – S. Maria delle Grazie;
- P1a – Zonizzazione territorio Comunale – settore Ovest;
- P1b – Zonizzazione territorio comunale – Settore Est;
- P2a – Zonizzazione centri abitati – Scandriglia;
- P2b – Zonizzazione centri abitati – Ponticelli;
- P2c – Zonizzazione centri abitati – Montecalvo;
- P2d – Zonizzazione centri abitati – Poggio Corese;
- P2e – Zonizzazione centri abitati – S. Maria delle Grazie;
- P3a – Zone Omogenee: Dimensionamento – Cubature e superfici esistenti e di progetto – Scandriglia;
- P3b – Zone Omogenee: Dimensionamento – Cubature e superfici esistenti e di progetto – Ponticelli;
- P3c – Zone Omogenee: Dimensionamento – Cubature e superfici esistenti e di progetto – Montecalvo;
- P3d – Zone Omogenee: Dimensionamento – Cubature e superfici esistenti e di progetto – Poggio Corese;
- P3e – Zone Omogenee: Dimensionamento – Cubature e superfici esistenti e di progetto – S. Maria delle Grazie;
- R1 - Relazione Generale;
- R2 - Norme Tecniche di attuazione.

e nei seguenti elaborati di cui al parere, in premessa riportato, n. 273609 del 21.06.2011 della Direzione Regionale Ambiente:

- Tav. G5A “Carta delle Idoneità Territoriali Aree Urbane Scandriglia Capoluogo-Ponticelli”
- Tav. G5B “Carta delle Idoneità Territoriali Aree Urbane Monte Calvo di sotto-Maria delle Grazie-Poggio Corese-Via Salaria Km 51 e 52”

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.

Copia

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

Copia

COMITATO REGIONALE PER IL TERRITORIO
Voto n.215/2 del 20 novembre 2014

ALLEGATO A

Relatore
Arch. Valter Campanella

OGGETTO: Comune di SCANDRIGLIA (RI)
D.C.C. n.33 del 11/10/2008
Variante Generale al Piano Regolatore Generale
L. n.1150/42

IL COMITATO

Vista la nota n.2596 del 05/06/2009, assunta al protocollo con n.105906 in data 08/06/2009, con la quale il Comune di Scandriglia (RI) ha presentato, per esame e parere, alla Regione Lazio, Dipartimento Territorio, Direzione Regionale Territorio e Urbanistica, gli atti e gli elaborati relativi all'adottata Variante Generale al P.R.G.

Vista la nota n.105906 del 18/06/2009 con cui l'Area Amministrativa di Supporto della Direzione Regionale Territorio e Urbanistica, ha richiesto documentazione integrativa al Comune di Scandriglia (RI).

Vista la nota n.2622 del 22/06/2012, pervenuta alla Direzione Regionale Territorio e Urbanistica in data 06/07/2012 e assunta al protocollo con n.296895, con la quale il Comune di Scandriglia (RI) ha trasmesso la documentazione integrativa richiesta.

Vista la nota prot. n.304121 del 11/07/2012, con la quale l'Ufficio di Staff Tecnico – Amministrativo di Supporto e Controllo di Gestione della Direzione Regionale Territorio e Urbanistica, ha trasmesso all'Area Urbanistica e Copianificazione Comunale (Prov. FR – LT – RI - VT) l'intera documentazione relativa alla Variante Generale al P.R.G. in oggetto per il seguito di competenza.

Vista la nota prot. n.304121 del 31/07/2012 con la quale l'Area Urbanistica e Pianificazione Comunale (Prov. FR-LT-RI-VT) della Direzione Regionale Territorio e Urbanistica, ha richiesto ulteriori integrazioni e chiarimenti al Comune di Scandriglia;

Vista la nota della Direzione Regionale Territorio e Urbanistica, Area Urbanistica e Pianificazione Comunale (Prov. FR-LT-RI-VT) prot. n.105906-12 del 04/03/2013, con la quale è stato effettuato un sollecito alla richiesta di integrazioni e chiarimenti;

Vista la nota n.1544 del 29/03/2014, pervenuta alla Direzione Regionale Territorio, Urbanistica, Mobilità e Rifiuti in data 31/03/2014 e assunta al protocollo con n.192388, con la quale il Comune di Scandriglia (RI) ha trasmesso l'ulteriore documentazione integrativa richiesta.

Vista la nota acquisita agli atti con prot. n.639825 del 18/11/2014 con la quale l'Area Urbanistica e Copianificazione comunale (prov. RM-RI-VT), della Direzione Regionale Territorio, Urbanistica, Mobilità e Rifiuti, ha trasmesso al Comitato Regionale per il Territorio la relazione tecnica istruttoria, unitamente agli atti ed elaborati, in merito alla Variante Generale al PRG adottata dal Comune di Scandriglia (RI), per il prosieguo dell'iter di approvazione ai sensi della L n.1150/42.

Esaminati gli atti e gli elaborati.
Sentito il Relatore.

PREMESSO CHE

Il Comune di Scandriglia (RI) è dotato di P.R.G. approvato con D.G.R. 1238 del 13/06/2002 pubblicato sul BUR n. 33 del 30/11/2002 suppl. 4.

Con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 33 del 11/10/2008, l'amministrazione comunale ha adottato la presente Variante Generale al P.R.G., avverso la quale sono state presentate 27 osservazioni, che sono state controdedotte con la Deliberazione del Consiglio Comunale n. 6 del 21/02/2009.

Successivamente sono state presentate al Comune di Scandriglia ulteriori 27 osservazioni, che sono state esaminate e controdedotte con successiva Deliberazione del Consiglio Comunale n. 11 del 23/04/2013.

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

Atti Amministrativi

- Domanda di approvazione prot. 2596 del 05/10/2009 pervenuta in data 08/06/2009 prot. 105906;
- D.C.C. n. 33 del 11/10/2008 di adozione della Variante al PRG;
- Avviso di deposito;
- Certificato di avvenuta pubblicazione dell'avviso di deposito all'Albo Pretorio;
- Manifesto di pubblicazione;
- Registro protocollo osservazioni;
- Osservazioni;
- D.C.C. n. 6 del 21/02/2009 di Controdeduzioni alle osservazioni;
- D.C.C. n. 11 del 23/04/2013 di Controdeduzioni alle ulteriori osservazioni;

Elaborati grafici allegati alla D.C.C. n. 33 del 11/10/2008;

- A1a – Inquadramento territoriale;
- A1b – Territorio Comunale;
- A2 – Rapporto tra territorio e strutture insediative;
- A3a – Viabilità Settore Ovest;
- A3b – Viabilità Settore Est;
- A4a – Attrezzature sociali e pubbliche - Scandriglia;
- A4b – Attrezzature sociali e pubbliche – Ponticelli;
- A5 – Reti tecnologiche;
- A6a – Proprietà Comunali – Settore Ovest;
- A6b – Proprietà comunali – Settore Est;
- A7a – Vincoli Territoriali – Elementi di interesse storico, artistico, archeologico, paesaggistico – Settore ovest;
- A7b – Vincoli Territoriali – Elementi di interesse storico, artistico, archeologico, paesaggistico – Settore est;
- A7c – Vincoli territoriali – Previsioni del PTPR sul territorio comunale – Sistemi ed ambiti del Paesaggio (Tav. A);
- A7d – Vincoli Territoriali – Previsioni del PTPR sul territorio comunale – beni del patrimonio naturale e culturale (Tav. B);
- A7e – Vincoli territoriali – Previsioni del PTPR sul territorio comunale –beni del patrimonio naturale e culturale (Tav C).
- A8 – Vincolo idrogeologico;

- A9a – Usi civici Settore Ovest;
- A9b – Usi Civici Settore Est;
- A10a – Attuazione PRG – Scandriglia;
- A10b – Attuazione PRG – Ponticelli;
- A10c – Attuazione del PRG – Montecalvo;
- A10d – Attuazione PRG – Poggio Corese;
- A10e – Attuazione PRG – S.Maria delle Grazie;
- P1a – Zonizzazione territorio Comunale – settore Ovest;
- P1b – Zonizzazione territorio comunale – Settore Est;
- P2a – Zonizzazione centri abitati – Scandriglia;
- P2b – Zonizzazione centri abitati – Ponticelli;
- P2c – Zonizzazione centri abitati – Montecalvo;
- P2d – Zonizzazione centri abitati – Poggio Corese;
- P2e – Zonizzazione centri abitati – S.Maria delle Grazie;
- P3a – Zone Omogenee – Dimensionamento – Cubature esistenti e di progetto – Scandriglia;
- P3b – Zone Omogenee – Dimensionamento – Cubature esistenti e di progetto – Ponticelli;
- P3c – Zone Omogenee – Dimensionamento – Cubature esistenti e di progetto – Montecalvo;
- P3d – Zone Omogenee – Dimensionamento – Cubature esistenti e di progetto – Poggio Corese;
- P3e – Zone Omogenee – Dimensionamento – Cubature esistenti e di progetto – S.Maria delle Grazie;
- Relazione Generale;
- Norme Tecniche di attuazioni.
- Parere ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. 380/01 (ex art. 13 della L. 64/1974) e della DGR n. 2649 del 18/05/1999 rilasciato dalla Regione Lazio, Difesa del suolo e Concessioni demaniali Prot. n. 273609 del 21/06/2011.
- Parere ai sensi dell'art 7 della L.R. 59/1995 (usi civici) rilasciato dalla Regione Lazio Direzione Regionale Agricoltura – Area Diritti Collettivi protocollo n. 295418/DA/10/19 del 05/07/2012 riferimento ai fogli n. 2598 del 05/06/2009 e n. 5756 del 16/12/2010.
- Parere ai sensi dell'art. 7 della L.R. 59/1995 (usi civici), rilasciato Direzione Regionale Agricoltura – Area Diritti Collettivi protocollo n. 365021 del 24/08/2012 a rettifica del parere prot. 295418/DA/10/19 e determinazione n. A04966. Errata corrige.
- Parere Igienico Sanitario AUSL di Rieti Dipartimento di Prevenzione prot. 6638 del 14/02/2014;
- Dichiarazione SIC ZPS prot.1544 del 29/03/2014;
- Dichiarazione di non assoggettabilità a VAS prot. 1544 del 29/03/2014;

Si rileva quanto segue:

Dati generali del Comune

Il Comune di Scandriglia (RI) ha una estensione territoriale pari a 63,06 Km² ed ai fini sanitari dipende dalla A.S.L. di Rieti.

Il territorio comunale è compreso tra un'altitudine che varia da quota 209 m.l. a quota 1.368 m.l. Il capoluogo è posto ad una quota di 535 metri s.l.m., Monte Calvo 403 metri, Ponticelli 340 metri, Poggio Corese 344 metri, Santa Maria delle Grazie 378 metri.



Il territorio comunale confina con i Comuni di: Nerola (RM), Poggio Nativo (RI), Poggio Moiano (RI) Colle di Tora (RI), Pozzaglia Sabino (RI), Orvinio (RI), Percile (RM), Licenza (RM), Monte Flavio (RM), Montorio Romano (RM).

Precedentemente alla adozione della presente Variante Generale il Comune era dotato di un Piano Regolatore approvato con DGR n. 1238 del 13/09/2002 pubblicato sul BUR suppl. ordinario n. 4 al BUR n. 33 del 30/11/2002.

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

Popolazione Residente al 1971	1.945 ab.
Popolazione Residente al 1981	1.823 ab.
Popolazione Residente al 1991	2.097 ab.
Popolazione Residente al 2001	2.426 ab.
Popolazione Residente al 2011 (31/12/2011)	3.127 ab.
Popolazione Residente al 2012 (31/07/2012)	3.188 ab.

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

Massacci - Scalette,-Monte Calvo di Sotto	233 ab.
Ponticelli	515 ab.
Scandriglia	1.208 ab.
Poggio Corese	248 ab.
Santa Maria delle Grazie	116 ab.
Case Sparse	106 ab.
Totale	2.426 ab.

Il numero delle famiglie al (1991) risultava pari a 956 unità

Il numero delle famiglie al (2001) risultava pari a 1.116 unità

Incrementi e variazione della Popolazione

1981/1991	= + 15,03 %
1991/2001	= + 15,68 %
2001/2011	= + 28,89 %

Il numero di componenti per famiglia è pari a 2,17 a fronte di un 2,48 della media provinciale.

Patrimonio edilizio (al 2001)

Abitazioni occupate	1.116
Stanze occupate	4.529

Indice di affollamento 0,53 (2.426 abitanti/4.529 stanze occupate), rispetto ad una media provinciale di 0,57 (147.410 abitanti /257.062 stanze).

Attualmente la dotazione di stanze per abitante nel Comune di Scandriglia è di 1,86 vani a persona (4.529 stanze occupate/residenti 2.426 al 2001).

Il Comune di Scandriglia è classificato sismico sottozona sismica 2 B per la DGR 387/09 e quindi soggetto all'acquisizione del parere di all'art. 89 del DPR 380/2001 e della D.G.R. 2649/1999.

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

Pianificazione Paesaggistica – Vincoli

A seguito dell'adozione del PTPR sono in vigore le misure di salvaguardia del PTPR e dei PTP vigenti cui all'art. 7 delle Norme del PTPR medesimo. In particolare tali misure di salvaguardia precisano che, per quanto attiene la ricognizione dei beni paesaggistici, si fa riferimento alle perimetrazioni contenute nelle tavole B del PTPR adottato.

Da tale ricognizione risulta che il territorio comunale di Scandriglia è in gran parte sottoposto a vincolo paesaggistico ed è ricompreso nel PTP n. 6/1, 7/1, 8/1, "Monti Lucretili" (il cui testo coordinato delle N.T.A. è stato approvato con D.G.R. n. 4478 del 30/07/1999).

Il Comune risulta interessato dalla presenza di vincoli di cui al Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio D.lgvo 22/01/2004, n. 42, per la presenza:

- art. 134 comma 1 lettera a) e art. 136:
 - 136 del citato Decreto Legislativo, per effetto del DM. 22/05/1985 (c057_038) – "Monti Lucretili" e DM 15/10/1985 (c057_040) - DGR 3307 del 16/06/87 BUR n. 27 del 30/09/1987, (annullata con sentenza TAR Lazio n. 2236/1996).
- art. 142 (già art. 1 della Legge 431/85 punti: c, d, f, g, h, m,), per la presenza di beni diffusi e dall'art. 136, per effetto di:
- Corsi d'acqua iscritti negli elenchi di cui al R.D. 11.12.1933 n. 1775: (Art. 7. L.R. 24/98 e art. 142 Comma 1 lett. c D.lgvo 42/2004):
 - c057_0145 Fosso di Valle Cupa
 - c057_0148 Fiume Farfa e Fosso Rumiano;
 - c057_0149 Fosso Corese, Linguessa e Nerola;
 - c057_0150 Fosso di Valle Ovara;
 - c057_0151 Fosso delle Capore e di Santa Maria e di Sant'Angelo;
 - c087_0187 Torrente Licenza o Peteccia;
 - c057_0308 Sorgenti Mola Vecchia;
 - c057_0779 Fosso Riana;
- Montagne superiori ai 1200 m.l. d 057- 039, d 057- 051, d 057- 052, d 057- 054, d 057- 056, d 057- 078; (art. 142 Comma 1 lett. d D.lgvo 42/2004);
- F042 – Parco Naturale Regionale "Monti Lucretili" approvato con DCR n. 612 del 02/02/2000 BUR n 20/04/2000 n. 11 supplemento 4 (art. 142 Comma 1 lett. f D.lgvo 42/2004);
- Aree boscate (art. 142 Comma 1 lett. f D.lgvo 42/2004);
- Aree di uso civico (art. 142 Comma 1 lett. h D.lgvo 42/2004):
- art. 134 comma 1, lettera c D.Lgs 42/2004 (individuazione dei beni tipizzati):
 - CS 318 (insediamenti urbani storici e territori contermini in una fascia di 150 metri,

- Tp (beni puntuali diffusi, testimonianza dei caratteri identitari archeologici e storici e relativa fascia di rispetto di 100 metri) Tp 057_681, Tp 057_682, Tp 057_683, Tp 057_684.
- TI 0324- 0004 (beni lineari, testimonianza dei caratteri identitari archeologici e storici e relativa fascia di rispetto di 100 m.l.);

È inoltre presente un Sito di interesse Comunitario (IT 6030031 – Monte Pellecchia) e Zona di Protezione Speciale (IT 6030029 Monti Lucretili).

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

Il territorio comunale di Scandriglia risulta vincolato in gran parte per la presenza del vincolo paesaggistico derivante dal Decreto Ministeriale, ma anche per la presenza di beni diffusi pertanto sono cogenti le normative specifiche di classificazione di tutela del PTP n. 6/1- 7/1 8/1.

Il PTP 6/1-7/1-8/1 prevede per il territorio comunale di Scandriglia prevede differenti classificazioni:

- I Livello di Tutela -Zona A 1 tutela assoluta e A 2 Tutela Primaria (art. 18 NTA);
- II Livello di Tutela – Sottozona B/1 e sottozona B/2 (art. 19 NTA);
- III Livello di Tutela – Zona C del PTP sottozona C/0 e C/1 (art. 20 NTA);
- IV Livello di Tutela – Zona D (art. 21 delle NTA)

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

- Art. 21 Paesaggio Naturale;
- Art. 22 Paesaggio Naturale Agrario;
- Art. 23 Paesaggio Naturale di Continuità;
- Art. 24 Paesaggio Agrario di Rilevante Valore;
- Art. 25 Paesaggio Agrario di Valore;
- Art. 27 Paesaggio degli Insediamenti Urbani;
- Art. 28 Paesaggio degli Insediamenti in evoluzione;
- Art. 29 Paesaggio dei Centri e Nuclei Storici con relativa fascia di Rispetto;
- Art. 35 Protezione dei Corsi delle acque pubbliche;
- Art. 49 Aree o Punti di Visuali;

I paesaggi del PTPR sono stati riportati in quanto ricadenti nell'ambito del territorio comunale di Scandriglia, e sono cogenti in quanto la maggior parte delle frazioni ricadono all'interno del DM 22/05/1985e della DGR 3307 del 16/06/87. Solo la frazione di Poggio Corese, e minime porzioni di Ponticelli e di Monte Calvo di Sotto, non sono comprese nel vincolo dichiarativo di cui sopra, ma sono interessate in parte da vincoli di beni diffusi per i quali vale la specifica normativa.

Il vigente PRG è stato approvato con DGR 1238 del 13/09/2002 pubblicato sul BUR n. 33 suppl. 4 del 30/01/2002. È opportuno ricordare che il PRG è stato approvato con l'applicazione dell'art. 36 bis

della L.R. 24/98 (così come modificato dalla LR 6/99), che consentiva l'approvazione "nei casi in cui si riscontrino erronee delimitazioni dei beni e dei territori sottoposti a vincolo o contraddittorietà della specifica normativa del PTP".

Con l'approvazione del PRG del 2002 sono state quindi effettuate delle perimetrazioni sulla base della cartografia del PRG in scala più dettagliata di quanto non fosse consentito dalla cartografia del PTP 6/1-7/1-8/1, tali perimetrazioni hanno meglio definito i confini delle varie classificazione di PTP.

Nella fase delle consultazioni con gli enti locali per la redazione del PTPR, stabilita dall'art. 23, comma 1 della LR 24/98, l'A.C. ha presentato osservazioni in merito a diverse aree ricomprese nella Variante per la proposta di modifica delle classificazioni per zona dei PTP dei vincoli paesaggistici.

La Regione Lazio con la Deliberazione Consiglio Regionale 31 luglio 2007, n. 41, pubblicata sul BURL n.6 del 14 febbraio 2008, che ha modificato i PTP vigenti esclusivamente con le variazioni delle porzioni di territorio interessate dalle proposte comunali accolte, ha valutato e accolto parzialmente le proposte in questione, identificate nell'Allegato 3C del PTPR.

L'art. 65 delle NTA del PTPR al comma 3, prevede che le osservazioni accolte o parzialmente accolte prevalgono sulla disciplina di tutela e di uso del "Paesaggio" del P.T.P.R.

La presente Variante Generale al PRG è stata quindi predisposta cercando di rispettare i principi sopra descritti. Non tutte le zonizzazioni però sono conformi al PTP vigente e al PTPR adottato e pertanto si sono rese necessarie modifiche d'ufficio.

Concertazione Paesaggistica

Nei casi di non conformità paesaggistica ci possono essere alcune situazioni di limitata entità che consentono la concertazione tra le aree di Pianificazione Paesaggistica e Pianificazione Urbanistica in quanto ricadono in aree con un livello di Tutela Limitata di cui alla DGR 601/2006 e nello specifico le Zone B 3 di PTP vigente. Delle cinque frazioni comunali del Comune di Scandriglia: Poggio Corese, Monte Calvo di Sotto, Scandriglia, Santa Maria delle Grazie e Ponticelli questa possibilità di concertazione si ritrova in parte soltanto nella frazione di Ponticelli.

La frazione di Poggio Corese è soggetta esclusivamente a vincoli di beni diffusi, mentre per le frazioni di Scandriglia, Santa Maria delle Grazie e Monte Calvo le classificazioni di PTP poste in adiacenza alle zone C di PTP (edificato esistente) hanno un livello di tutela che non può essere considerato minimo in quanto sono Zone A 2 (in minima parte Santa Maria delle Grazie) e Zone B 2 (per la maggior parte degli altri casi).

Le Varianti di limitata estensione come nel caso in argomento sono consentite dalla legge regionale 24/1998 e nello specifico dall'art. 27 comma 1 bis " *In deroga a quanto previsto nel comma 1, nelle zone definite dagli strumenti urbanistici vigenti come E, ai sensi del D.M. 1444/68, le varianti nei casi in cui le stesse ricadano in aree di scarso pregio paesistico classificate dai PTP vigenti con il livello minimo di tutela, di limitata estensione e adiacenti a zone legittimamente edificate.*"

La norma transitoria dell'art. 63 delle NTA del PTPR permette di valutare la Variante al PRG in quanto in alcuni casi ricorrono le condizioni dello stesso articolo. Infatti diverse nuove aree zonizzate oggetto della presente Variante Generale ricadono in aree di scarso pregio paesistico dal PTP vigente cioè in tutela limitata ed inoltre sono ubicate immediatamente a ridosso delle aree urbanizzate. Mentre per altre aree ove non ricorrono tali condizioni verranno stralciate e ricondotte a zona agricola.

La valutazione di compatibilità delle previsioni urbanistiche ai fini paesaggistici, è stata effettuata ai sensi delle disposizioni dell'art. 63 del PTPR adottato che consente varianti, fatte salve le modalità di tutela delle aree tutelate per legge, soltanto nei casi in cui le stesse ricadano contemporaneamente:



- a) in aree di scarso pregio paesistico classificate dai PTP vigenti con il livello minimo di tutela, secondo le indicazioni e come definite e individuate ai sensi dell'art. 27 bis della LR 24/98 dalla ricognizione effettuata con la DGR n. 601 del 26.09.2006 (BURL 30 I I 2006 n.33);
- b) nei seguenti Paesaggi del PTPR adottato: Paesaggio urbano e in evoluzione; Paesaggio agrario di continuità, agrario di valore, agrario di rilevante valore o, nel caso ricadano in altri paesaggi individuati dal PTPR esclusivamente se immediatamente a ridosso delle aree urbanizzate perimetrale dal PTPR.

Alla luce di quanto sopra pertanto le varianti urbanistiche che interessano aree di nuova proposizione fuori del perimetro del vigente PRG, non comprese nelle osservazioni al PTP (art. 23, comma 1 della LR 24/98) non sono concertabili e non potranno essere approvate. Si intendono accolte quelle modifiche zonizzative per le quali ricorre il livello minimo di tutela del PTP vigente (Zone B3 di PTP) o ad esse contigue, e che possiedono i requisiti di cui all'art. 63 del PTPR in quanto poste in aree immediatamente adiacenti ad aree urbanizzate. La concertazione si intende applicata anche alle osservazioni che ricadono in questa casistica e di seguito descritte. Per le varie zone oggetto di concertazione si ritiene che le stesse possano assumere la classificazione di paesaggio degli insediamenti in evoluzione ai fini del PTPR.

Per quanto concerne i pareri acquisiti si precisa che:

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

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

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

In merito alle Zone SIC e ZPS si rappresenta che tali Zone sono destinate a Zona agricola e non sono previsti interventi nella stessa.

In merito alla porzione del Capoluogo di Scandriglia che ricade nel perimetro del Parco dei Monti Lucretili, la stessa porzione non è stata oggetto di Variante rispetto al PRG Vigente.

CONSIDERATO CHE

Il territorio Comunale di Scandriglia si sviluppa tra la Salaria e i Monti Lucretili.

La popolazione è concentrata principalmente nel Capoluogo e nella frazione di Ponticelli, e in misura minore nella frazioni di Monte Calvo di Sotto (Osteria Nuova), Poggio Corese, e Santa Maria delle Grazie.

La presenza della Via Salaria a ridosso della frazione di Monte Calvo di Sotto (Osteria Nuova) e la vicinanza della stazione ferroviaria di Fara in Sabina - Passo Corese a circa ha generato un aumento del pendolarismo con la città di Roma con un aumento demografico e la conseguente necessità di reperire nuove aree da destinare all'edificazione. Infatti è nella frazione di Monte Calvo che si concentra la maggiore richiesta abitativa, dove la presente Variante individua il maggior numero di nuove aree da destinare alla residenza e sono state anche accolte le osservazioni al PTP.

Le previsioni della presente Variante Generale al PRG, come già in precedenza detto, sono poste in adiacenza alle zonizzazioni vigenti, al riguardo si condivide la scelta ubicativa finalizzata ad individuare aree all'interno del contesto urbanizzato. Allo stesso tempo si rileva che alcune zonizzazioni proposte non possono ritenersi accettabili, in quanto non in linea con le normative del PTP vigente.

Alla luce di quanto sopra esposto le modifiche d'ufficio sono mirate alla riclassificazione di alcune aree che saranno ricondotte alla originaria destinazione agricola.

La presente Variante Generale al P.R.G. è stata redatta, nel complesso, nel rispetto della legge 17/08/1942 n. 1150 e successive modificazioni e integrazioni ma non sempre nel rispetto della L.R. 24/98, e riconferma sostanzialmente le scelte programmatiche effettuate nel PRG approvato nel 2002.

Alcune aree risultano non idonee geologicamente, talune sono di limitata estensione, mentre altre sono derivanti dallo strumento urbanistico vigente e destinate a zona di espansione. Si ritiene pertanto di poter mantenere la destinazione urbanistica delle aree non idonee (e quindi la relativa volumetria afferente), in considerazione del fatto che i nuovi volumi potranno essere collocati fuori delle zone non idonee.

Dimensionamento

Nel calcolare il dimensionamento della Variante generale al PRG del Comune di Scandriglia occorre considerare che gran parte delle volumetrie delle attuali zone B I sono state realizzate con il P.D.F. e indici di 1,0 e 2,0 mc/mq..

Successivamente il PRG approvato nel 2002 aveva ridotto gli indici delle zone B che quindi erano compresi da 0,30 mc/mq. a 1,00 mc/mq..

La presente Variante Generale al PRG ha previsto indici compresi tra 0,30 mc/mq. e 1,00 mc/mq..

Dalla relazione e dagli elaborati grafici si evince che la presente Variante Generale al PRG prevede un incremento di circa 1.439 abitanti, a cui corrisponde un incremento pari al 45,13 % (1.439 nuovi abitanti/3.188 residenti al 31/07/2012). Le volumetrie di progetto sono state calcolate a 100 mc/ab.

Tale valore supera il parametro del 30% di cui alle L.R. 72/75. Al riguardo occorre rilevare che le volumetrie insediabili sono state calcolate sia sulle zone B (800 abitanti) che sulle zone C (639 abitanti).

Qualora si dovesse prendere come parametro non i teorici 100 mc/ab, ma un più realistico valore di 130 mc/ab., avremmo un numero di abitanti di 1.146 unità (149.000 mc./130) che rapportato ai residenti porterebbe ad un valore di 35,94 % (1.146/3.188), valore più in linea con quanto previsto dalla LR 72/75.

Inoltre sono state previste modifiche d'ufficio per motivi di natura paesaggistica che hanno ridotto la capacità insediativa

A seguito delle modifiche d'ufficio la volumetria insediabile diminuisce di 5.294 mc. e pertanto il dimensionamento si riduce al **43,50%** calcolando a 100 mc/abitanti e **33,46%** calcolando 130 mc./ab.

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

- L'attuale dotazione pro capite a Scandriglia è pari a 1,86 vani ad abitante (4.529 stanze occupate/2.426 residenti al 2001), considerando solo i vani occupati e i residenti, senza tener conto né delle abitazioni disponibili come seconde case, né delle eventuali abitazioni non idonee.
- L'andamento demografico del Comune ha un valore positivo continuo e nell'ultimo decennio è pari a + 28,89% con un trend di crescita che non si riscontra nella provincia di Rieti. Il fenomeno migratorio è dovuto alla vicinanza con Roma e ai favorevoli collegamenti: Autostrada A 1 (Fiano Romano), Ferrovia a Fara in Sabina Passo Corese, linee Cotral.
- Il frazionamento delle proprietà non permette lo sfruttamento di tutte le volumetrie in quanto alcune sono residue e non tutte sono su lotti liberi.

Alla luce delle considerazioni sopra espresse si ritiene condivisibile l'incremento del 43,50% ridotto a 33,46% risultante dalle modifiche d'ufficio di seguito apportate.

Standard Urbanistici

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

Dalla relazione si rileva che lo stesso, calcolando un numero di vani totali di 8.059 vani teorici complessivi, è pari a 26,61 mq./abitante

Tuttavia da una indagine più realistica sugli abitanti effettivamente insediabili 4.371 abitanti (di cui 2.932 esistenti + 1.471 da insediare) la dotazione è pari a 49,06 mq/abitante così ripartita.

F 1 SERVIZI PUBBLICI	39.190 MQ.	8,97 MQ/AB.
F 2 VERDE PUBBLICO	119.097 MQ.	27,25 MQ/AB.
F 6 PARCHEGGI	56.180 MQ.	12,85 MQ/AB.
TOTALE	214.467 MQ.	49,06 MQ/AB.

Tale dotazione, considerata la superficie totale delle aree destinate a servizi pubblici, pari a 214.467 mq. e in rapporto ai 4.371 **abitanti** insediabili della Variante, ammonta a 49,06 mq (214.467/4.371) pro capite, a cui andranno aggiunti quelli dei piani attuativi.

La rappresentazione grafica della Variante è stata sviluppata in maniera sufficientemente chiara e le scelte zonizzative risultano chiaramente comprensibili, anche se non tutte risultano condivisibili per alcuni contrasti con il PTP e PTPR.

Le successive modifiche d'ufficio saranno volte a contenere tali difformità.

Il testo delle norme tecniche di attuazione composto da 60 articoli, pur essendo predisposto in forma chiara e corretta, deve essere integrato o modificato, al fine di consentire una maggiore salvaguardia del territorio.



Proposta di Parere

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

Si giunge all'approvazione della presente Variante Generale al P.R.G. attraverso specifiche *modifiche da introdurre d'ufficio* ai sensi dell'art. 3 della legge 06/08/1967 n. 765, tali da non comportare innovazioni che mutino la struttura dello stesso P.R.G. con i relativi criteri di impostazione. Le suddette modifiche sono finalizzate a garantire una maggiore salvaguardia del territorio, la compatibilità con le L. R. n. 24 del 1998, con la L.R. 38/1999, con la L.R. 72/75.

Le modifiche zonizzative introdotte d'ufficio così come risultano negli elaborati grafici allegati al presente parere, sono state effettuate tenendo conto di quanto contenuto nel PTP e nel PTPR, e della concertazione di cui alla DGR 601/2006 e dell'art. 63 delle NTA del PTPR.

Le previsioni della Variante Generale al P.R.G. di Scandriglia valutate positivamente in sede di concertazione ai sensi dell'art. 63 delle NTA del PTPR, sentita l'area di pianificazione paesaggistica, sono di seguito specificate.

Località Ponticelli

- **Zona B 3 -3 – Completamento**

La nuova zona B di (4.248 mq) risulta vincolata dal DM 22/05/1985

Tale area è posta al di fuori della perimetrazione del vigente PRG, in zona B 3 di PTP vigente, e nel PTPR ed è classificata come paesaggio agrario di valore.

Trattandosi di un'area di completamento adiacente ad altre aree edificate si ritiene di poter accogliere la richiesta della destinazione urbanistica.

Previsione concertata ai sensi dell'art. 63 delle NTA del PTPR attribuendo il paesaggio degli insediamenti in evoluzione.

- **Zona F 5 – 2 Verde Privato**

La nuova zona F 5 di (10.779 mq) risulta vincolata dal DM 22/05/1985

Tale area è posta al di fuori della perimetrazione del vigente PRG, in zona B 3 di PTP vigente, e nel PTPR ed è classificata come paesaggio agrario di valore.

Trattandosi di un'area adiacente ad altre aree edificate si ritiene di poter accogliere la richiesta della destinazione urbanistica.

Previsione concertata ai sensi dell'art. 63 delle NTA del PTPR attribuendo il paesaggio degli insediamenti in evoluzione.

Questo Comitato Regionale per il Territorio, anche in considerazione di quanto già espresso nella relazione istruttoria, ritiene opportuno inserire le seguenti modifiche e integrazioni al Piano adottato:

MODIFICHE ALLA ZONIZZAZIONE

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

Di seguito si rappresentano le zone che dovranno essere riclassificate:

Località Scandriglia

- Modifiche alle Zone B

La Zona **B 2** foglio 32 particella 89 di mq. 20, risulta vincolata dal DM 22/05/1985, posta all'interno del Parco dei Monti Lucretili dovrà essere declassata a Zona **E** agricola concordemente a quanto contenuto nel parere degli Usi Civici, in quanto non può essere autorizzato il mutamento di destinazione d'uso.

- Modifiche alle zone D

La nuova **zona D 2 – 2** di 1.960 mq., risulta vincolata dal DM 22/05/1985 e dalla fascia di rispetto dei 150 m.l. del centro storico. Tale area è posta al di fuori della perimetrazione del vigente PRG, in zona B 2 di PTP vigente, e nel PTPR ed è classificata come paesaggio agrario di rilevante valore.

Si rileva che è in parte edificata, e rientra in parte nelle osservazioni dell'art. 23 del PTP, pertanto si ritiene di poter lasciare la destinazione solo alla porzione edificata con un aumento di 5,00 m. come distacco dal confine del fabbricato, con l'esclusione di quella libera che dovrà mantenere la destinazione di **zona E** agricola come la contermina. E' ammesso un ampliamento del 20 % delle volumetrie esistenti per ristrutturazione e adeguamento delle strutture esistenti.

Località Monte Calvo di Sotto

- Modifiche alle zonizzazioni poste nella fascia di rispetto del Fosso Riana.

La presente variante generale al PRG per le aree poste a ridosso del fosso Riana (che sono vincolate sia per la fascia di rispetto del corso d'acqua che per il DM 22/05/1985) prevede alcune destinazioni di zona B ed F. Trattandosi di aree precedentemente agricole non risulta possibile riclassificare la porzione posta nella fascia di rispetto dei 50 m.l. dall'argine di detto corso d'acqua.

Pertanto tutte le aree comprese nella fascia di rispetto del fosso Riana per una fascia di 50 m.l. dall'argine dovranno essere riclassificate **Zona E** agricola. (La cubatura insediabile è pari a 0).

Località Ponticelli

- Modifiche alle zone B

La nuova zona **B 3 – 4** di 5.894 mq. è posta a margine della vecchia Salaria risulta vincolata dal DM 22/05/1985 e dalla fascia di rispetto della vecchia Salaria (linee archeologiche tipizzate). Classificata come zona B zona B 3 di PTP vigente nel PTPR è classificata come paesaggio agrario di valore ed è anche interessata dalle aree o punti di visuali art. 49 del PTPR.

Tale area non appare idonea all'edificazione in quanto presenta uno spessore limitato e comporterebbe diversi accessi sulla vecchia Salaria. Inoltre non consentirebbe il rispetto dei 50 m.l. dalla strada come previsto dal comma 6 dell'art. 49 del PTPR. Pertanto l'intera area dovrà mantenere l'attuale destinazione di **zona E** agricola. (La cubatura da detrarre è pari a 1.768 mc.).

- Modifica alle Zonizzazioni poste nei pressi del Cimitero.

In quest'ambito vincolato dal DM 22/05/2985 ricadono alcune zonizzazioni di nuova proposizione che risultano vincolate dal DM 22/05/1985. Il PTP le classifica zona B 2 di PTP e il PTPR le classifica

come Paesaggio Agrario di Rilevante Valore.

Tali aree sono **B 4 - I** (3.168 mq.), **C 4 - I** (4.408 mq.), **F 2 - 7** (4.256 mq), **F 6 - 9** (911 mq.) e **F 6 - 10** (755 mq.); non risultando compatibili con il PTP dovranno mantenere la loro destinazione attuale di **zona E** agricola.

(La cubatura da detrarre per la zona C 4 è pari a 3.526 mc.).

- Modifiche alle zone F 3 a - I.

La nuova zona **F 3 a - I** di 4.447 mq. è posta a margine della vecchia Salaria risulta vincolata dal DM 22/05/1985 e dalla fascia di rispetto della vecchia Salaria (linee archeologiche tipizzate). Classificata come zona B 3 di PTP vigente nel PTPR è classificata come paesaggio agrario di valore ed è anche interessata dalle aree o punti di visuali art. 49 del PTPR.

Tale area non appare idonea all'edificazione in quanto presenta uno spessore limitato da non consentire il rispetto dei 50 m.l. dalla strada come previsto dal comma 6 dell'art. 49 del PTPR. Pertanto l'intera area dovrà mantenere l'attuale destinazione di **zona E** agricola.

Località Santa Maria delle Grazie

- Modifiche alle Zone F

La nuova zona **F 4 - a I** di 15.317 mq., risulta vincolata dal DM 22/05/1985. Tale area è posta al di fuori della perimetrazione del vigente PRG, in zona B 2 di PTP vigente, e nel PTPR ed è classificata come paesaggio agrario di rilevante valore.

Si rileva che la destinazione proposta è in contrasto con le disposizioni di tutela: tale perimetrazione viene, quindi, stralciata e riclassificata in **zona E** agricola.

Precisazioni di alcune aree poste ai margini dei confini di zona del PTP.

Località Scandriglia

- Precisazioni sulle Zone B

- La nuova **zona B 3 - 2** di 10.631 mq., risulta vincolata dal DM 22/05/1985. Tale area è posta al di fuori della perimetrazione del vigente PRG. in zona B 2 di PTP vigente, e nel PTPR ed è classificata come paesaggio degli insediamenti in evoluzione. Si rileva che è in gran parte edificata, pertanto si ritiene di poter lasciare la destinazione in quanto posta in adiacenza del confine del PRG vigente e con una volumetria insediabile limitata.

- La nuova **zona B 3 - 3** di 5.500 mq., risulta vincolata dal DM 22/05/1985. Tale area è posta in minima parte al di fuori della perimetrazione del vigente PRG, in zona B 2 di PTP vigente, e nel PTPR ed è classificata come paesaggio degli insediamenti in evoluzione. Si rileva che è in gran parte edificata, pertanto si ritiene di poter lasciare la destinazione in quanto posta in adiacenza al confine del PRG vigente e senza ulteriore volumetria insediabile.

- Precisazioni sulle Zone F

- La nuova **zona F 4 a - I** di 5.011 mq., risulta vincolata dal DM 22/05/1985. Tale area è posta in parte al di fuori della perimetrazione del vigente PRG, in zona B 2 di PTP vigente, e nel PTPR ed è classificata come paesaggio degli insediamenti in evoluzione. Si rileva che è in gran parte edificata, pertanto si ritiene di poter lasciare la destinazione in quanto posta in adiacenza al confine del PRG vigente.



La nuova **zona F 5 - 10** di 12.111 mq., risulta vincolata dal DM 22/05/1985. Tale area è posta in parte al di fuori della perimetrazione del vigente PRG, in zona B 2 di PTP vigente, e nel PTPR ed è classificata in parte come paesaggio agrario di rilevante valore e in parte come paesaggio degli insediamenti in evoluzione. Considerato che trattasi di una destinazione di verde privato si ritiene di poter lasciare la destinazione in quanto posta in adiacenza al confine del PRG vigente.

Località Monte Calvo di Sotto

• Precisazioni alle zone B

Le due zone **zona B 3 - 1** di (11.278 mq.) e **Zona B 3 - 2** di (17.052 mq.).

Tale aree di nuova proposizione risultano vincolate dalla fascia di rispetto della vecchia Salaria (linee archeologiche tipizzate), nonché da beni puntuali diffusi archeologici con la fascia di rispetto di 100 m.l. (tp 057_0680 e tp 057_681).

Tali aree risultando edificate solo in parte dovranno essere sottoposte a piano attuativo e dovranno acquisire il parere della Soprintendenza archeologica.

• Modifiche alle zone B

La nuova **zona B 2 - 7** di 5.500 mq., posta tra la vecchia Salaria e la Nuova Salaria risulta vincolata dalla fascia di rispetto della vecchia Salaria (linee archeologiche tipizzate).

L'area risulta di limitato spessore, ed è edificata solo in parte, pertanto si ritiene di poter lasciare la destinazione, con la condizione che la porzione libera dovrà essere sottoposta a piano attuativo e dovrà acquisire il parere della Soprintendenza archeologica.

Località Ponticelli

• Precisazioni alle zone B

Le due zone **zona B 3 - 1** di (13.041 mq.) e **Zona B 3 - 2** di (15.640 mq.).

Tale aree la prima riclassificata dal PRG vigente la seconda di nuova proposizione risultano vincolate dal DM. 22/05/1985 ma compatibili con i livelli di tutela paesaggistica risultando edificate solo in parte dovranno essere sottoposte a piano attuativo.

Località Santa Maria delle Grazie

• Precisazioni alle zone F

La nuova zona F 5 - 3 di 1.594 mq., risulta vincolata dal DM 22/05/1985. Tale area è posta al di fuori della perimetrazione del vigente PRG, a confine della Zona C e della zona A di PTP vigente, e nel PTPR ed è classificata come paesaggio naturale di continuità.

Si rileva che è in parte edificata, si ritiene pertanto di poter lasciare la destinazione proposta con l'esclusione di nuove volumetrie.



MODIFICHE ALLE N.T.A.

art. 23 – Zone residenziali di completamento B

All’VIII capoverso, la dicitura :

“È consentito, per tutte le zone B, un incremento del 10% del volume assentito, per adeguamento igienico sanitario”.

Dovrà essere sostituita con:

“È consentito, nelle zone B I, un incremento del 10% del volume assentito, per adeguamento igienico sanitario”.

art. 26 – Zona B 3 – Aree di completamento.

Alla fine dell’articolo aggiungere:

“Le zone B 2 – 7, B 3 – 1 e B 3 – 2 di Monte Calvo dovranno essere attuate con Piano Attuativo e previo parere della Soprintendenza archeologica.

Le Zone B 3 – 1 e B 3 – 2 di Ponticelli dovranno essere attuate con Piano Attuativo”.

Sono da intendersi stralciate e sostituite le NTA che risultassero in contrasto con sopravvenute disposizioni di legge o con i pareri acquisiti, anche se non espressamente richiamate e segnalate.

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

OSSERVAZIONI

Ai sensi dell’art. 9 della Legge 1150/1942, avverso la Variante al P.R.G. sono state presentate osservazioni sia nei termini che fuori termine, e le stesse sono state esaminate dal Consiglio Comunale con le D.C.C. n. 6 del 21/02/2009 e successiva D.C.C. n. 11 del 23/04/2013.

In merito alle stesse si ritiene di poter procedere nei termini seguenti:

Per le seguenti osservazioni si ritiene di poter condividere le determinazioni assunte dall’Amministrazione comunale di cui alla sopracitata DCC n.6/2009 di controdeduzioni per le seguenti osservazioni:

- Oss. n. 1 - Pellegrini Iseno;
- Oss. n. 3 - Bandini Rita;
- Oss. n. 4 - Borgia Mirella e Maria Pia;
- Oss. n. 5 - Salciccia Giuseppina, D’Attila Claudio e Simonetta;
- Oss. n. 6 - Angeloni Filiberta;
- Oss. n. 8 - Giovannini Peppino;
- Oss. n. 9 - Feroci Giovanni;
- Oss. n. 10 - Taddei Miranda;
- Oss. n. 11 - Serenella Raimondo e Cavalloni Caterina;
- Oss. n. 12 - Rocchetti Renato;

Oss. n. 14 - Ufficio Tecnico Comunale;
Oss. n. 17 - Roberti Stefano;
Oss. n. 18 - Massimiani Cesare;
Oss. n. 19 - Ventura Massimo;
Oss. n. 20 - Feroci Mario;
Oss. n. 21 - De Gregori Omero;
Oss. n. 22 - De Gregori Giovanna;
Oss. n. 23 - De Gregori Giovanna;
Oss. n. 24 - Ussarini Ugo;
Oss. n. 25 - Iacobelli Aurelio;
Oss. n. 26 - D'Ubaldo Giancarlo;
Oss. n. 27 - Bianchi Gustavo;

Le seguenti osservazioni di cui alla sopracitata DCC n.6/2009 di controdeduzioni si intendono determinate come di seguito descritto:

- Oss. n. 2 – Germani Stefano. Si intende accolta in parte per la porzione compresa nel perimetro del precedente PTP come rilevabile dalle tavole del PRG vigente, mentre si intende non accolta per la porzione posta al fuori di detto perimetro in quanto in contrasto con le esigenze di tutela paesaggistica.
- Oss. n. 7 – Roberti Mario Si intende accolta come zona B;
- Oss. n. 13 – De Santis Rodolfo. Non è accoglibile in quanto contrasta con le esigenze di Tutela del PTP (Zona B2) e PTPR.
- Oss. n. 15 – Palocci Mauro. Non è accoglibile in quanto in contrasto con le esigenze di tutela del PTP (Zona B2) e PTPR.
- Oss. n. 16 – Palmieri Giuseppa. L'osservazione è accoglibile in parte secondo quanto contenuto nelle modifiche d'ufficio e nella concertazione, e secondo quanto contenuto nelle successive osservazioni dalla stessa presentate fuori termine.

Per le seguenti osservazioni si ritiene di poter condividere le determinazioni assunte dall'Amministrazione comunale di cui alla sopracitata DCC n.11/2013 di controdeduzioni per le seguenti osservazioni:

- Oss. n. 1 – Taddei Miranda;
Oss. n. 2 – Palmieri Adriano;
Oss. n. 3 – Palmieri Marcella e Ferrante Marcello;
Oss. n. 4 – Feroci Marisa;
Oss. n. 5 – Roberti Stefano;
Oss. n. 7 – Serenella Raimondo e Cavalloni Caterina;
Oss. n. 8 – Palmieri Giuseppa;
Oss. n. 9 – Angeloni Osvaldo;
Oss. n. 10 – Gamberoni Metelis;
Oss. n. 11 – Mitelli Maria;
Oss. n. 12 – Greco Giuseppe;
Oss. n. 12 bis – Salsiccia Giuseppina e altri;
Oss. n. 13 – Fioroni Maura;



Oss. n. 14 – Massimiani Gino;
Oss. n. 15 – Rao Angela Maria;
Oss. n. 16 – Carosi Federico ed Emiliano;
Oss. n. 17 – Ufficio Tecnico Comunale;
Oss. n. 18 – De Gregori Omero;
Oss. n. 19 – Palmieri Giuseppa;
Oss. n. 21 – Vagnoni Gloria;
Oss. n. 22 – Righi Delfino;
Oss. n. 23 – Mitelli Maria;
Oss. n. 25 – Fiorentini Vincenzina;
Oss. n. 27 – Pochini Atonia.

Le seguenti osservazioni di cui alla sopracitata DCC n.11/2013 di controdeduzioni si intendono determinate come di seguito descritto:

Oss. n. 6 – Picchioni Maria Clorinda. Si intende non accolta in quanto in contrasto con le esigenze di tutela paesaggistica;
Oss. n. 20 – Serenella Raimondo. Si intende accolta in parte per la porzione dentro la perimetrazione del vecchio PRG;
Oss. n. 24 – Rodolfo Paparello. Si intende non accolta in quanto interessa una destinazione di Piano ASI e quindi sovraordinata al PRG;
Oss. n. 26 – Santoboni Valeria. Si intende non accolta in quanto in contrasto con le esigenze di tutela paesaggistica.

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

PARERE

che la Variante Generale del Comune di Scandriglia (RI), adottata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 33 del 11/10/2008

SIA MERITEVOLE DI APPROVAZIONE

con le modifiche e prescrizioni sopra riportate da introdursi d'ufficio ai sensi **dell'art. 3 della legge n.765/67.**

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

Il Presidente del C.R.p.T.
f.to (Manuela MANETTI)