

# Regione Lazio

Atti della Giunta Regionale e degli Assessori

Deliberazione 20 dicembre 2016, n. 777

**Comune di Cittaducale (Ri). Piano Regolatore Generale. Deliberazione di Consiglio Comunale n. 19 del 05.04.2007. Approvazione con modifiche, prescrizioni, condizioni e raccomandazioni.**

OGGETTO: Comune di Cittaducale (Ri).  
Piano Regolatore Generale.  
Deliberazione di Consiglio Comunale n. 19 del 05.04.2007.  
Approvazione con modifiche, prescrizioni, condizioni e raccomandazioni.

#### LA GIUNTA REGIONALE

Su proposta dell'Assessore alle Politiche del Territorio, Mobilità  
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;  
VISTA la D.G.R. Lazio 04.10.2016, n. 571;  
PREMESSO che il Comune di Cittaducale (Ri) è dotato di Programma di Fabbricazione approvato con D.P.G.R. Lazio n. 191 del 03.11.1972;  
VISTA la deliberazione consiliare n. 19 del 05.04.2007 con la quale il Comune di Cittaducale ha adottato il Piano Regolatore Generale;  
PRESO ATTO che, a seguito della pubblicazione degli atti ed elaborati avvenuta ai sensi e forme di legge, sono state presentate n. 70 osservazioni nei termini e n. 19 osservazioni fuori detti termini in ordine alle quali il Comune di Cittaducale ha formulato le proprie controdeduzioni con deliberazione consiliare n. 17 del 28.04.2011;  
CHE con successiva deliberazione consiliare n. 16 del 30.04.2013 il Comune di Cittaducale ha provveduto a modificare le condizioni di accoglimento parziale dell'osservazione n. 28 di cui alla D.C.C. n. 17/2011;  
CHE successivamente sono state presentate ulteriori n. 25 osservazioni in ordine alle quali il Comune di Cittaducale ha formulato le proprie controdeduzioni con deliberazione consiliare n. 14 del 10.07.2014;  
COSIDERATO che, nel frattempo, il Comune di Cittaducale ha adottato, con D.C.C. n. 57/2011, e successivamente rettificato e integrato con D.C.C. 53/2012, la Variante urbanistica relativamente alla trasformazione della Zona classificata dal P.d.F. vigente "Zona omogenea "E" Zona rurale di Pianura" e dal P.R.G. in oggetto "Zona agricola "E" a "Zona a servizi F7 – servizi tecnologici";  
CHE la sopra citata variante urbanistica è stata trasmessa per l'approvazione, alla Provincia di Rieti;  
CHE con Deliberazione consiliare n. 35 del 26.08.2013 il Comune di Cittaducale ha disposto, ai sensi dell'art. 19 del D.P.R. 327/01 e s.m.i., l'efficacia della variante urbanistica, di cui alle delibere di Consiglio Comunale n. 57/2011 e n. 53/2012, per decorrenza dei termini previsti per l'approvazione da parte dell'Amministrazione provinciale di Rieti, quale Ente delegato;  
CHE tale Variante puntuale è pertanto recepita dal presente Piano Regolatore Generale;  
RILEVATO che gli atti relativi al Piano Regolatore 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. 225/1 reso nella seduta del 22.10.2015 allegato alla presente deliberazione di cui costituisce parte integrante quale Allegato "A", con il quale il predetto Comitato ha ritenuto che il P.R.G. 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 con la raccomandazione al Comune di produrre, in fase di controdeduzione al Voto stesso, un quadro riassuntivo relativo al dimensionamento del Piano, al netto delle modifiche d'ufficio apportate;

CONSIDERATO che con il citato Voto n. 225/1/2015 il C.R.p.T. ha preso atto della Variante urbanistica, di cui alle richiamate deliberazioni consiliari nn. 57/2011, 53/2012 e 35/2013, che *dovrà essere inserita nelle tavole di zonizzazione del P.R.G. in oggetto e normata dall'articolo "Zona F sottozona F7/R" allegato alla D.C.C. n. 57/2011 come Allegato A;*

VISTA la nota n. 704821 del 18.12.2015 con la quale lo stesso C.R.p.T. ha trasmesso al Comune di Cittaducale copia del suddetto voto n. 225/1 del 2015 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 14.03.2016 con la quale il Comune di Cittaducale ha recepito le modifiche apportate con il citato parere n. 225/1/2015 del C.R.p.T. segnalando, peraltro alcuni refusi e/o errori di trascrizione presenti nel testo del Voto stesso;

VISTO il voto n. 240/1 del 23.06.2016, allegato alla presente deliberazione di cui costituisce parte integrante quale Allegato "B", con il quale il Comitato Regionale per il Territorio, nel prendere atto che Comune di Cittaducale ha recepito le modifiche e provveduto agli adeguamenti di cui al precedente Voto n. 225/1/2015, ha inoltre espresso le proprie conclusioni in merito a quanto segnalato dall'Amministrazione comunale con la citata D.C.C. n. 7/2016;

VISTA la nota n. 36676/A del 14.03.2008 con la quale il Ministero per i Beni e le Attività Culturali, Soprintendenza per il Beni Architettonici e Paesaggistici del Lazio ha fatto conoscere le proprie considerazioni e valutazioni relativamente al P.R.G. in argomento;

VISTA la nota n. 270248 del 22.12.2009 con la quale il Direttore Regionale del Dipartimento Territorio, ha espresso, ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. n. 380/01 e della D.G.R. n. 2649/99, *parere favorevole al Piano Regolatore Generale del Comune di Cittaducale con l'obbligo di attenersi alle seguenti prescrizioni da inserire nell'apposita Delibera Comunale d'Adozione e nelle Norme Tecniche Attuative:*

1. *Per le Aree non Idonee si rimanda alle Prescrizioni Specifiche. Tali inidoneità sono la risultante di condizioni geologiche e geomorfologiche negative per presenza di dissesti, forti acclività, cattive caratteristiche geotecniche dei materiali affioranti ovvero perché inserite nelle aree a Rischio Idrogeologico per il Piano Straordinario delle Aree a Rischio Idrogeologico molto elevato e per il Progetto di Piano per l'Assetto Idrogeologico dell'Autorità di Bacino del Tevere.*
2. *Gli interventi urbanistici previsti nelle aree R3 e R4 sia per la pericolosità di esondazione sia per la pericolosità da frana potranno essere eseguiti ed attuati solo all'avvenuta deperimetrazione da parte dell'Autorità di bacino del Tevere.  
Al momento si considerano aree non idonee.*
3. *Nella fase preliminare alla realizzazione degli interventi urbanistici attuativi si dovrà procedere 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 e verificare, con apposite prove di laboratorio, la presenza di terreni geotecnicamente e sismicamente non compatibili, ottenendo il valore delle  $V_{s30}$  come da normativa vigente al fine dell'individuazione della Categoria del Suolo di Fondazione;*
4. *Tutti i piani attuativi relativi al presente Strumento Urbanistico Generale, dovranno ottenere ex-novo il parere di compatibilità geomorfologica da parte di questa Struttura ai sensi del DPR 380/01 e della DGR 2649/99;*
5. *Inoltre per tutte le aree idonee in fase di piano attuativo, vista la pericolosità sismica della zona e le condizioni geologico-tecniche, è consigliabile far eseguire studi di Risposta Sismica Locale o di Microzonazione Sismica al fine di evidenziare eventuali presenze di zone amplificative del moto sismico;*

6. *Le fondazioni 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;*
7. *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 816/06 e dal D.Lgs 4/2008;*
8. *Siano messe in atto tutte le condizioni di sicurezza atte a garantire la pubblica incolumità, l'integrità dell'ambiente e la stabilità del suolo, 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 edafico per l'arredo del verde;*
10. *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;*
11. *Siano salvaguardate tutte le formazioni boscate; tutti gli elementi di vegetazione lineare, siepi, filari arborei, vegetazione lungo i fossi, dovranno, per quanto possibile, essere salvaguardati;*
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;*
13. *In fase di 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 edafica del terreno ed evitare compattamenti eccessivi, pertanto il metodo di conservazione più efficace dovrebbe consistere nell'accumulo di spessori modesti;*
15. *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;*
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;*
17. *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;*
18. *In generale nelle sistemazioni a verde dovrà essere migliorata la componente vegetale naturale con l'utilizzo di specie arboree ed arbustive fitoclimaticamente compatibili e di maggior valore naturalistico rispetto alle attuali presenze;*
19. *Durante la realizzazione del cantiere e delle opere, qualora minacciassero essenze arboree, sarà necessario proteggere le parti epigee della pianta (colletto, fusto, chiome) per evitare danneggiamenti e salvaguardare l'apparato radicale. Gli accorgimenti da seguire nel caso si realizzi un cantiere in prossimità di formazioni arboree, filari arborei, alberi isolati, sono l'individuazione della zona di protezione dell'albero: si identifica con il metodo del diametro del fusto (zona circolare con raggio pari a 12 volte il diametro del fusto a petto d'uomo) o al limite con l'area d'incidenza della chioma. All'interno di tale zona non devono essere eseguiti lavori meccanici né depositati materiali di lavorazione, la zona dovrà essere segnalata e recintata;*

20. *Nel caso di interferenza con l'area di protezione ci si deve attenere ai punti seguenti: a) evitare la ricarica del terreno per non causare costipamento dello stesso; b) deve essere assolutamente evitato l'abbassamento del livello del terreno; c) i lavori di scavo devono essere eseguiti a mano tagliando solo le piccole radici in modo netto rispettando le radici più grandi, gli scavi devono restare aperti il meno possibile; d) si devono evitare assolutamente il deposito e lo scarico dei materiali;*
21. *Nel caso sia impossibile osservare le indicazioni sopraelencate è preferibile abbattere l'albero per evitare rischi di crollo e cedimenti. Si suggerisce uno studio dendrostatico con metodologia V.T.A. per la verifica puntuale delle condizioni di stabilità e fitosanitarie delle piante a rischio;*
22. *Il Comune verifichi se la tipologia dell'opera rientra fra quelle inserite per la procedura di Valutazione di Impatto Ambientale o di Verifica di Assoggettabilità o Vincolo Idrogeologico. Nel qual caso richieda, preventivamente alla fase esecutiva, l'autorizzazione da parte dell'Autorità Competente;*
23. *Per le aree inserite in ZPS o SIC ed in cui saranno previsti piani attuativi, l'Amministrazione dovrà attivarsi per richiedere i necessari pareri previsti dalla normativa vigente;*
24. *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 alcune aree siano gravate da questo vincolo;*
25. *Il Comune si impegni a realizzare, o far realizzare dai proprietari, tutte le opere che gli verranno imposte qualora si dovessero verificare situazioni di turbativa dell'ambiente;*
26. *Gli interventi, in considerazione della sismicità della zona, dovranno essere eseguite in conformità con le indicazioni della normativa vigente in tema di costruzioni in zona sismica di seguito riportata (D.M. Infrastrutture 14.01.2008 e DGR Lazio 387/09).*

#### *PRESCRIZIONI SPECIFICHE PER LE SINGOLE AREE*

##### *Area Santa Rufina Nord (Tavola 5A)*

*Sono considerate non idonee all'edificazione le seguenti aree:*

- ✓ *Tutte le AREE NON IDONEE indicate dal Geologo progettista nella Carta di Idoneità Territoriale comprensive di tutte le zone perimetrate come "DISSESTI ATTIVI DI VERSANTE";*
- ✓ *Le AREE PERIMETRATE IN ROSSO da questa struttura sulla Carta di Idoneità Territoriale (Tavola 5A);*
- ✓ *Siano salvaguardati gli esemplari isolati di pioppo e roverella, si consiglia la sostituzione dei muri di recinzione tra le proprietà con delle siepi vegetali. Nelle sottozone D3 dovranno essere realizzate quinte arboree svolgenti funzioni multiple (assorbimento polveri, mascheramento, etc.)*

*Per le aree indicate dal Geologo Progettista a Bassa Idoneità, ogni futuro intervento sarà condizionato a preventivi studi di stabilità dei versanti complessivi ante e post intervento in condizione statica e dinamica e caratterizzati nel dettaglio le pericolosità esistenti.*

##### *Area Santa Rufina Sud (Tavola 5B)*

*Sono considerate non idonee all'edificazione le seguenti aree:*

- ✓ *Le AREE NON IDONEE indicate dal Geologo progettista nella Carta di Idoneità Territoriale;*
- ✓ *Siano salvaguardati gli esemplari arborei lungo le linee di confine dei singoli lotti. Si consiglia la sostituzione dei muri di recinzione tra le proprietà con delle siepi vegetali.*

*Per le aree indicate dal Geologo Progettista a Bassa Idoneità, ogni futuro intervento sarà condizionato a preventivi studi di stabilità dei versanti complessivi ante e post intervento in condizione statica e dinamica e caratterizzanti nel dettaglio le pericolosità esistenti. Nelle zone prossime al fiume Velino è consigliabile una indagine dettagliata che descriva la risposta sismica locale dei terreni.*

##### *Area Cittaducale Capoluogo (Tavola 5C)*

*Sono considerate non idonee all'edificazione le seguenti aree:*

- ✓ *Le AREE NON IDONEE indicate dal Geologo progettista nella Carta di Idoneità Territoriale;*

- ✓ *Le AREE indicate dal Geologo Progettista nella Carta di Idoneità Territoriale come “AREE A RISCHIO ESONDAZIONE DEL RETICOLO PRINCIPALE COME DEFINITA DALL’ABTEVERE ....”;*
- ✓ *Le AREE PERIMETRATE IN ROSSO da questa struttura sulla Carta di Idoneità Territoriale;*
- ✓ *Qualunque altra AREA indicata NON IDONEA dall’Autorità di Bacino del Tevere;*
- ✓ *Salvaguardare, laddove possibile, gli esemplari di olivo da utilizzare per l’arredo del verde, limitare le superfici impermeabilizzate, sostituire ai muri di recinzione tra le proprietà, delle siepi vegetali;*

*Per le aree indicate a Bassa Idoneità dal Geologo Progettista, soprattutto quelle Sud Est del capoluogo a monte della S.S. 4 Salaria, è obbligatorio condizionare ogni futuro intervento a preventivi studi di stabilità di versante complessivi ante e post intervento in condizione statica e dinamica e caratterizzanti nel dettaglio le pericolosità esistenti congiunti ad una indagine che definisca la risposta sismica locale dei terreni.*

*Area Cesoni-Caporio-San Vittorino (Tavola 5D)*

*Sono considerate non idonee all’edificazione le seguenti aree:*

- ✓ *Le AREE NON IDONEE indicate dal Geologo progettista nella Carta di Idoneità Territoriale;*
- ✓ *Le AREE indicate dal Piano di Assetto Idrogeologico dell’Autorità di Bacino del Tevere come R3 e R4 (sia per frane sia per esondazione). L’Amministrazione Comunale dovrà tenere conto di quanto prescritto dalle Norme di Salvaguardia dell’ABTevere per gli interventi in tali aree;*
- ✓ *Le AREE PERIMETRATE IN ROSSO da questa struttura sulla Carta di Idoneità Territoriale;*
- ✓ *Nelle zone di espansione che non saranno interessate da edificazione ed urbanizzazione, e all’interno dei singoli lotti, sarà opportuno mantenere gli esemplari di olivo già esistenti, limitare le superfici impermeabilizzate, sostituire ai muri di recinzione tra le proprietà, delle siepi vegetali;*
- ✓ *Dovranno essere salvaguardati gli esemplari di querce, olivo e salice presenti nelle aree di interesse, gli spazi da destinare a verde pubblico dovranno conservare le specie arboree (fruttiferi e non) già esistenti. Si consiglia la sostituzione dei muri di recinzione tra le proprietà con delle siepi vegetali. Nelle sottozone D1 dovranno essere realizzate quinte arboree svolgenti funzioni multiple (assorbimento polveri, mascheramento, etc.).*

*Per le aree indicate a Bassa Idoneità dal Geologo Progettista è obbligatorio condizionare ogni futuro intervento a preventivi studi di stabilità di versante complessivi ante e post intervento in condizione statica e dinamica e caratterizzanti nel dettaglio le pericolosità esistenti congiunti ad una indagine che definisca la risposta sismica locale dei terreni.*

*Area Micciani-Pendenza (Tavola 5E)*

*Sono considerate non idonee all’edificazione le seguenti aree:*

- ✓ *Le AREE NON IDONEE indicate dal Geologo progettista nella Carta di Idoneità Territoriale comprensive di tutte le zone perimetrate come DISSESTO ATTIVO DI VERSANTE;*
- ✓ *Le AREE indicate dal Piano di Assetto Idrogeologico dell’Autorità di Bacino del Tevere come R3 e R4 (sia per frane sia per esondazione). L’Amministrazione Comunale dovrà tenere conto di quanto prescritto dalle Norme di Salvaguardia dell’ABTevere per gli interventi in tali aree;*
- ✓ *Le AREE PERIMETRATE IN ROSSO da questa struttura sulle Carte di Idoneità Territoriale;*
- ✓ *Per la sottozona C61 confinante con un bosco di latifoglie si dovranno prevedere azioni svolte alla tutela del bosco, anche durante la fase di cantiere, per la zona C62 destinata a parcheggio si consiglia di utilizzare gli esemplari arborei già esistenti per l’ombreggiamento del parcheggio, limitare le superfici impermeabilizzate, sostituire ai muri di recinzione tra le proprietà, delle siepi vegetali;*

*Per le aree indicate a Bassa Idoneità dal Geologo Progettista è obbligatorio condizionare ogni futuro intervento a preventivi studi di stabilità di versante complessivi ante e post intervento in condizione statica e dinamica e caratterizzanti nel dettaglio le pericolosità esistenti congiunti ad una indagine che definisca la risposta sismica locale dei terreni.*

*Area Grotti-Calciola (Tavola 5F)*

*Sono considerate non idonee all'edificazione le seguenti aree:*

- ✓ *Le AREE NON IDONEE indicate dal Geologo progettista nelle Carte di Idoneità Territoriale;*
- ✓ *Le AREE indicate dal Geologo Progettista nelle Carte di Idoneità Territoriale come "FASCE DI ESONDAZIONE DEL RETICOLO SECONDARIO LEGATO AL FIUME SALTO";*
- ✓ *Le AREE PERIMETRATE IN ROSSO da questa struttura sulle Carte di Idoneità Territoriale;*
- ✓ *Le AREE indicate dal Piano di Assetto Idrogeologico dell'Autorità di Bacino del Tevere come R3 e R4 (sia per frane sia per esondazione). L'Amministrazione Comunale dovrà tenere conto di quanto prescritto dalle Norme di Salvaguardia dell'ABTevere per gli interventi in tali aree;*
- ✓ *Dovranno essere assolutamente salvaguardati gli esemplari arborei isolati (querce) con fusto di diametro superiore ai 40 cm, limitare le superfici impermeabilizzate, sostituire ai muri di recinzione tra le proprietà, delle siepi vegetali;*
- ✓ *Gli interventi di mitigazione previsti saranno oltre quelli di carattere generale: limitare le superfici impermeabilizzate, sostituire ai muri di recinzione tra le proprietà, delle siepi vegetali, piantumare essenze arboree idonee in sostituzione di quelle che verranno estirpate durante i lavori.*

*Per le aree indicate a Bassa Idoneità dal Geologo Progettista è obbligatorio condizionare ogni futuro intervento a preventivi studi di stabilità di versante complessivi ante e post intervento in condizione statica e dinamica e caratterizzanti nel dettaglio le pericolosità esistenti congiunti ad una indagine che definisca la risposta sismica locale dei terreni.*

VISTA la successiva nota n. 16972/2S/05 del 01.02.2010 con la quale il Direttore Regionale del Dipartimento Territorio ha espresso parere favorevole alla revisione parziale del parere precedentemente espresso con nota n. 270248 del 22.12.2009, con l'obbligo di attenersi alle seguenti prescrizioni da inserire nell'apposita Delibera Comunale d'Adozione e nelle Norme Tecniche Attuative:

1. *Per la sola zona della frazione di Grotti di Cittaducale indicata dal Geologo Progettista nella Carta di Idoneità Territoriale (Tav. F5) come "FASCIA DI ESONDAZIONE DEL RETICOLO SECONDARIO LEGATO AL FIUME SALTO" si trasforma la non idoneità stabilita con la seguente prescrizione: "qualunque intervento attuativo ed edificatorio sarà possibile solo dopo il collaudo dei lavori da parte dell'ARDIS per la riduzione del rischio esondazione". Rimane inteso che tutti i piani attuativi dovranno ottenere il parere ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. 380/01 e della D.G.R. 2649/99.*
2. *Per tutte le altre aree del territorio comunale rimane vigente il precedente parere al P.R.G. n. 270248 del 22.12.2009;*

VISTA la nota n. 485538 del 09.11.2012 con la quale il Direttore Regionale Agricoltura ha espresso, ai sensi dell'art. 7 della L.R. n. 59/1995, *parere favorevole in merito alla proposta di Piano Regolatore del Comune di Cittaducale a condizione che venga aggiunto, all'interno delle N.T.A., l'articolo di seguito riportato:*

**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 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 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 1766/1927.*

*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, essi potranno essere oggetto di Permesso di Costruire, a seguito della loro alienazione che dovrà avvenire nei modi e nei termini di cui all'articolo 8 della Legge regionale n. 6 del 27/01/2005.*

*Per i terreni di demanio collettivo che risultano edificati, in possesso di occupatori, si applicano le stesse norme cui all'articolo 8 della citata L.R. n. 6 del 27/01/2005.*

*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 27/01/2005.*

*Gli strumenti urbanistici attuativi delle proposte contenute del P.R.G., che dovessero interessare dei fondi sui quali sono state attivate procedure di legittimazione o di liquidazione dell'uso per renderli edificabili, dovranno essere interessati dalle prescrizioni contenute nel P.T.P. di competenza.*

VISTA la nota n. 1478 del 02.02.2012 con la quale il Ministero per i Beni e le Attività Culturali, Soprintendenza per i Beni Archeologici del Lazio ha espresso quanto segue relativamente al P.R.G. in oggetto:

*“In merito alle aree di interesse archeologico – verificate le zone individuate nella relazione preliminare a firma della Soc. Archeostudio e nelle Tav. 8A, 8B, 9A e 9B, allegate al P.R.G. in oggetto – si segnali che agli atti d'archivio di quest'Ufficio risultano interessate da presenze archeologiche, oltre a quelle riportate negli allegati su citati, le seguenti località:*

- *Loc. Grotti, insediamenti d'epoca antica (grotte e ripari preistorici) e medievale; presenze d'età romana (pavimento in opus spicatum), lungo la strada Cittaducale-Grotti;*
- *Via Salaria nell'intero territorio comunale, dove sono stati rinvenuti nel corso del tempo diversi avanzi dell'antico tracciato viario, localizzati secondo l'indicazione del vecchio chilometraggio;*
- *Loc. Ortali, resti di strutture termali d'epoca romana, sulle quali si è impostato un edificio di culto cristiano.*

*Con riferimento alle aree sopra individuate, tanto quelle già comprese negli allegati del succitato P.R.G., quanto quelle segnalate da questa Soprintendenza, si richiede che tutti gli interventi, sia di carattere privato che pubblico, relativi a nuove costruzioni, opere su fabbricati già esistenti o a*

*servizio di essi, demolizioni e/o ricostruzioni, piantumazione di essenze, etc., vengano sottoposti al rilascio di parere preventivo da parte della Scrivente.*

*In base alla legge di tutela, i lavori eseguiti nelle zone di interesse archeologico dovranno essere autorizzati dalla Soprintendenza per i Beni Archeologici del Lazio e dovranno essere eseguiti secondo le direttive impartite dalla medesima, anche con l'impiego di personale esterno all'Amministrazione, i cui oneri graveranno direttamente sulla committenza.*

*Resta inteso che per le restanti aree del territorio comunale, nell'eventualità di ritrovamenti storico – archeologici durante l'esecuzione di qualsiasi tipo di opera, permane l'obbligo di attenersi scrupolosamente all'articolo 90 del D.Lgs 42/2004.*

*Per quanto concerne le zone identificate come F8 (parco archeologico) e T (panoramica o turistica), deve essere prevista un'idonea progettazione di tutti i tipi di interventi – ivi compresi quelli di restauro, valorizzazione o ripristino conservativo – da sottoporre a preventiva approvazione di quest'Ufficio e/o degli altri Enti competenti”;*

*VISTA la nota n. 9929 del 20.04.2012 con la quale l'Azienda Unità Sanitaria Locale Rieti, Dipartimento di Prevenzione, UOC: Servizio ISP ha espresso, parere igienico sanitario favorevole 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 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*

*Nella 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, DPR n° 495/92, DPR 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 mt. 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 da disposto dall'art. 94 del D.Lgs n° 152/06 e successive integrazioni e modificazioni e 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 DM Sanità del 05.07.1975 e successive modificazioni ed integrazioni;*

##### **INDICE DI PIANTUMAZIONE**

*L'indice di piantumazione dovrà essere così applicato:*

*Zona di completamento B1-B2-B3-B4: indice di piantumazione di 1p/100 mq di area non edificata;*

*Zona di Espansione C1-C2-C3: indice di piantumazione di 1p/150 mq di area non edificata;*

*Zona D Lavorazioni artigianali: indice di piantumazione di 1p/200 mq di area non edificata;*

*Zona F1-F2 Aree e Servizi di uso pubblico: indice di piantumazione di 1p/150 di area libera;*

- *Zona F – Attrezzature e impianti di interesse generale.*

*Nella redazione di progetti attuativi di interventi nella zona F, si dovrà tener conto che il sistema verde anche a prescindere dal rispetto degli standard specifici di Legge, sia funzionale e finalizzato ad assicurare non solo azioni più ampiamente riconosciute e valorizzate (sociali, ricreative, paesaggistiche, idrogeologiche, ecc), ma anche quelle, non sempre considerate, di valenza tipicamente igienico-sanitaria, quali: il contenimento dell'inquinamento acustico ed atmosferico, l'influenza sugli aspetti microclimatici, la regolazione dell'equilibrio ossigeno-anidride carbonica;*

- *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 TULLSS 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 TULLSS 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 al quale si aggiungono monossido di carbonio (CO), ossido di Azoto (Nox) e ossidi di Zolfo (SO<sub>2</sub>).*

*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;*

VISTA la nota n. 5390 del 27.04.2015, indirizzata alla competente Direzione Regionale, con la quale il Responsabile del Settore V - Manutenzione del Comune di Cittaducale ha attestato e comunicato che *l'approvazione del P.R.G. non risulta assoggettata a VAS poiché adottata dall'organo competente prima della data di entrata in vigore del D.Lgs. 4/2008 e si trova in uno stato di avanzamento tale da non consentire in alcun modo l'adeguato svolgimento delle procedure di VAS, in quanto i Piani/Programmi devono essere valutati "all'atto dell'elaborazione e dell'adozione" e del 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 152/05);*

RITENUTO di condividere e fare propri i pareri del C.R.p.T. resi con Voto n. 225/1 del 22.10.2015 e n. 240/1 del 23.06.2016 che costituiscono parte integrante della presente deliberazione quali Allegato "A" e Allegato "B";

CONSIDERATO che il Comune di Cittaducale è compreso nell'elenco dei Comuni colpiti dagli eventi sismici iniziati il 24.08.2016;

CHE, in considerazione della situazione di particolare disagio in cui versa la popolazione colpita dal sisma, è stata disposta con D.G.R. Lazio n. 571 del 04.10.2016, così come previsto dal Decreto del Presidente della Regione Lazio n. T00178 del 25.08.2016, la sospensione dei procedimenti amministrativi riguardanti, tra l'altro, il governo del territorio;

CHE, tuttavia, come indicato dal punto 2 della citata D.G.R. Lazio n. 571/2016, è stata disposta l'esclusione dall'efficacia del provvedimento di sospensione per quei procedimenti che abbiano effetti ampliativi della sfera giuridica degli interessati;

CHE il Comune di Cittaducale, con D.C.C. n. 42 del 09.11.2016, ha espressamente richiesto la prosecuzione dell'iter approvativo del P.R.G. in oggetto "*...per dare la possibilità all'Ente di adottare azioni a tutela della pubblica e privata incolumità*";

Ritenuto quindi poter procedere all'iter approvativo del Piano Regolatore Generale del Comune di Cittaducale;

### DELIBERA

Per le motivazioni espresse in premessa, che formano parte integrante e sostanziale della presente deliberazione, di approvare il Piano Regolatore Generale del Comune di Cittaducale (Ri) adottato con deliberazione consiliare n. 19 del 05.04.2007, secondo i motivi e con le modifiche contenuti nei pareri del Comitato Regionale per il Territorio resi con voto n. 225 /1 del 22.10.2015 e n. 240/1 del 23.06.2016 che costituiscono parte integrante della presente deliberazione quale Allegato "A" e Allegato "B", con le prescrizioni, condizioni e raccomandazioni 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" e nell'allegato "B" del presente provvedimento.

Il Piano è vistato dal Dirigente pro tempore dell'Area Urbanistica e Copianificazione Comunale (Prov. Rm-Ri-Vt) della Direzione Regionale Territorio, Urbanistica, Mobilità nei seguenti elaborati:

- TAV. 1 Estratto dal PTPG Rieti: Aree di tutela ambientale
- TAV. 2 Estratti dal PTPG Rieti: Sistemi di sviluppo locale – Reti di accessibilità e poli produttivi e terziari
- TAV. 3 Estratto dal PTPG Rieti: Sistemi di sviluppo locale – Valorizzazione paesaggistica, ambientale e turistica
- TAV. 4 Estratto dal PTPG Rieti: Sistema provinciale delle acque
- TAV. 5 Estratto dal PTPG Rieti: PdT 2 - Interpretazione delle dinamiche territoriali
- TAV. 6 Estratto dal PTPG Rieti: PdT 2- Velino - Valutazione dello stato ambientale e delle pressioni antropiche
- TAV. 7 Estratto dal PTPG Rieti: PdT 2 - Linee guida dello schema progettuale
- TAV. 8A Zone e siti archeologici e storico monumentali
- TAV. 8B Zone e siti archeologici e storico monumentali
- TAV. 9A Vincoli archeologici e storico monumentali
- TAV. 9B Vincoli archeologici e storico monumentali
- TAV. 10A Vincoli paesistici
- TAV. 10B Vincoli paesistici
- TAV. 11A Usi civici

- TAV. 11B Usi civici
- TAV. 12 PTP Ambito 5: Classificazione delle aree ai fini della tutela – estratto dal P.T.P. rappresentato su Carta Tecnica Regionale
- TAV. 13 PTP Ambito 5: Modifiche comunali di alcune aree ai fini della tutela – proposta di modifica rappresentata su Carta Tecnica Regionale
- TAV. 14A Vincolo idrogeologico e bradisismo
- TAV. 14B Vincolo idrogeologico e bradisismo
- TAV. 15A Aree geologicamente non idonee - estratto dalla carta di edificabilità del territorio
- TAV. 15B Aree geologicamente non idonee - estratto dalla carta di edificabilità del territorio
- TAV. 16A Infrastrutture del territorio
- TAV. 16B Infrastrutture del territorio
- TAV. 17A Struttura della proprietà
- TAV. 17B Struttura della proprietà
- TAV. 18 Contenuti del P.d.F. e loro stato di attuazione: Cittaducale (centro)
- TAV. 19 Contenuti del P.d.F. e loro stato di attuazione: Santa Rufina
- TAV. 20 Contenuti del P.d.F. e loro stato di attuazione: Grotti
- TAV. 21 Contenuti del P.d.F. e loro stato di attuazione: Frazione di Pendenza
- TAV. 22 Contenuti del P.d.F. e loro stato di attuazione: Calcariola
- TAV. 23 Contenuti del P.d.F. e loro stato di attuazione: Frazione di Micciani
- TAV. 24 Contenuti del P.d.F. e loro stato di attuazione: Villa Grotti
- TAV. 25 Contenuti del P.d.F. e loro stato di attuazione: Frazione di Cesoni
- TAV. 26 Contenuti del P.d.F. e loro stato di attuazione: Frazione di Caporio
- TAV. 27 Contenuti del P.d.F. e loro stato di attuazione: Frazione di San Vittorino
- TAV. 28 Zonizzazione e quantificazione delle previsioni insediative: Cittaducale centro
- TAV. 29A Zonizzazione e quantificazione delle previsioni insediative: Santa Rufina nord
- TAV. 29B Zonizzazione e quantificazione delle previsioni insediative: Santa Rufina sud
- TAV. 30 Zonizzazione e quantificazione delle previsioni insediative: Cesoni - Caporio -San Vittorino
- TAV. 31 Zonizzazione e quantificazione delle previsioni insediative: Grotti - Villa Grotti - Calcariola
- TAV. 32 Zonizzazione e quantificazione delle previsioni insediative: Micciani - Pendenza
- TAV. 33A Zonizzazione territoriale
- TAV. 33B Zonizzazione territoriale
- TAV. 33C Zonizzazione territoriale
- Relazione generale
- Norme Tecniche di Attuazione
- Dimensionamento del P.R.G.

e nei seguenti elaborati di cui al parere espresso, con nota n. 270248 del 22.12.2009, dal Direttore Regionale del Dipartimento Territorio:

- TAV. 5A Carta della edificabilità del territorio, S. Rufina Nord
- TAV. 5C Carta della edificabilità del territorio, Cittaducale Capoluogo
- TAV. 5D Carta della edificabilità del territorio, Cesoni, Caporio, S. Vittorino
- TAV. 5E Carta della edificabilità del territorio, Micciani, Pendenza
- TAV. 5F Carta della edificabilità del territorio, Grotti, Calcariola

I pareri acquisiti dalle amministrazioni competenti nel corso del procedimento dovranno essere allegati integralmente alle N.T.A. del 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.



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

**COMITATO REGIONALE PER IL TERRITORIO**  
**Voto n.225/I del 22 ottobre 2015**

**ALLEGATO A**

Istruttore  
Arch. Michele Angelo Carboni

**OGGETTO:** Comune di CITTADUCALE (RI)  
D.C.C. n.19 del 05/04/2007  
Piano Regolatore Generale  
L. n.1150/42

**IL COMITATO**

Vista la nota n.577 del 16/01/2012, assunta al protocollo con n.19447 in data 17/01/2012, con la quale il Comune di Cittaducale (RI) ha presentato, per esame e parere, alla Regione Lazio, Direzione Regionale Territorio e Urbanistica, gli atti e gli elaborati relativi all'adottato Piano Regolatore Generale.

Vista la nota n.19447 del 27/01/2012 con cui l'Ufficio di Staff *Tecnico - Amministrativo di Supporto e Controllo di Gestione* della Direzione Regionale Territorio e Urbanistica, ha richiesto documentazione integrativa al Comune di Cittaducale (RI) e ha trasmesso all'Area *Urbanistica e Copianificazione Comunale (Prov. FR - LT - RI - VT)* l'intera documentazione relativa al Piano Regolatore Generale in oggetto per il seguito di competenza.

Vista la nota n.6436 del 02/05/2012, pervenuta alla Direzione Regionale Territorio e Urbanistica in data 03/05/2012 e assunta al protocollo con n.191534, con la quale il Comune di Cittaducale (RI) ha trasmesso la documentazione integrativa richiesta.

Vista la nota acquisita agli atti con prot. n.19447/12 del 21/05/2015 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 al Piano Regolatore Generale adottato dal Comune di Cittaducale (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**

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

Il Dirigente dell'Area Urbanistica e Copianificazione Comunale in data Gennaio 2013 nomina il funzionario istruttore Arch. Michele Angelo Carboni, ai sensi dell'art.14 della L.R. 08/11/77 n°43, per la istruttoria tecnica.

Il progetto del Piano Regolatore Generale trasmesso dall'Amministrazione Comunale di Cittaducale (RI) si compone dei seguenti atti amministrativi ed elaborati tecnici:



### Atti Amministrativi

- AMM/1 Domanda di approvazione;
- AMM/2 Deliberazione del Consiglio Comunale N. 19 del 05.04.2007 ad oggetto “Adozione “Piano Regolatore Generale”;
- AMM/3 Avviso di Deposito;
- AMM/4 Certificato di avvenuta pubblicazione dell’avviso di deposito all’albo pretorio;
- AMM/5 Certificato di avvenuta pubblicazione dell’avviso di deposito in luoghi pubblici e di pubblica frequenza;
- AMM/6 Gazzetta ufficiale della Repubblica Italiana del 12 aprile 2007 – parte seconda;
- AMM/7 Certificato di avvenuta pubblicazione dell’avviso di deposito sui quotidiani di larga diffusione e sulla gazzetta ufficiale;
- AMM/8 Certificato di avvenuto deposito degli atti progettuali in libera visione al pubblico con l’indicazione delle osservazioni presentate;
- AMM/9 Registro protocollo delle osservazioni;
- AMM/10 Osservazioni in originale;
- AMM/10bis Deliberazione del Consiglio Comunale n°65 del 29-11-2010 ad oggetto “Recepimento del PTPG nella procedura di formazione del PRG”;
- AMM/11 Deliberazione del Consiglio Comunale n°17 del 28-04-2011 ad oggetto “Controdeduzioni alle osservazioni pervenute sull’adozione del PRG del Comune di Cittaducale”;
- AMM/12 Parere al PRG della Regione Lazio Area Difesa del Suolo ai sensi dell’art. 89 del DPR 380/2001 e della deliberazione di Giunta regionale n°2649 del 18/05/1999; Revisione parere al PRG ai sensi dell’art. 89 del DPR 380/2001 e della DGR n°2649 del 18/05/1999;
- AMM/13 (USI CIVICI) relazione ed elaborati tecnici analisi territoriale, (vedi deliberazione di adozione n. 9 del 05/04/2007) - Attestazione del responsabile del settore urbanistica;
- AMM/14a Richiesta parere Soprintendenza Beni Archeologici e Beni Ambientali - Parere Beni Ambientali Prot. 36676/A del 14/03/2008;
- AMM/1d Richiesta parere preventivo AUSL Prot. 352 del 11/01/2012.

### Elaborati grafici

- |            |   |                 |
|------------|---|-----------------|
| • TAV. 1   | Estratto dal PTPG Rieti: Aree di tutela ambientale  | Scala 1:100.000 |
| • TAV. 2   | Estratto dal PTPG Rieti: Sistemi di sviluppo locale (1)   | Scala 1:100.000 |
| • TAV. 3   | Estratto dal PTPG Rieti: Sistemi di sviluppo locale (2)   | Scala 1:100.000 |
| • TAV. 4   | Estratto dal PTPG Rieti: Sistema provinciale delle acque  | Scala 1:100.000 |
| • TAV. 5   | Estratto dal PTPG Rieti: Interpretazione delle dinamiche territoriali                                   | Scala 1:25.000  |
| • TAV. 6   | Estratto dal PTPG Rieti: PdT 2 Velino - Valutazione dello stato ambientale e delle pressioni antropiche | Scala 1:25.000  |
| • TAV. 7   | Estratto dal PTPG Rieti: Linee guida dello schema progettuale   | Scala 1:25.000  |
| • TAV. 8A  | 88888A888A - Zone e siti archeologici e storico monumentali   | Scala 1:10.000  |
| • TAV. 8B  | 8B8B Zone e siti archeologici e storico monumentali   | Scala 1:10.000  |
| • TAV. 9A  | Vincoli archeologici e storico monumentali  | Scala 1:10.000  |
| • TAV. 9B  | Vincoli archeologici e storico monumentali  | Scala 1:10.000  |
| • TAV. 10A | Vincoli paesistici  | Scala 1:10.000  |



• TAV. 10B	Vincoli paesistici	Scala 1:10.000
• TAV. 11A	Usi civici	Scala 1:10.000
• TAV. 11B	Usi civici	Scala 1:10.000
• TAV. 12	PTP Ambito 5: Classificazione delle aree ai fini della tutela	Scala 1:10.000
• TAV. 13	PTP Ambito 5: Modifiche comunali di alcune aree ai fini della tutela	Scala 1:10.000
• TAV. 14A	Vincolo idrogeologico e bradisismo	Scala 1:10.000
• TAV. 14B	Vincolo idrogeologico e bradisismo	Scala 1:10.000
• TAV. 15A	Aree geologicamente non idonee	Scala 1:10.000
• TAV. 15B	Aree geologicamente non idonee	Scala 1:10.000
• TAV. 16A	Infrastrutture del territorio	Scala 1:10.000
• TAV. 16B	Infrastrutture del territorio	Scala 1:10.000
• TAV. 17A	Struttura della proprietà	Scala 1:10.000
• TAV. 17B	Struttura della proprietà	Scala 1:10.000
• TAV. 18	Contenuti del Pd F e loro stato di attuazione: Cittaducale centro	Scala 1:2.000
• TAV. 19	Contenuti del Pd F e loro stato di attuazione: Santa Rufina	Scala 1:2.000
• TAV. 20	Contenuti del Pd F e loro stato di attuazione: Grotti	Scala 1:2.000
• TAV. 21	Contenuti del Pd F e loro stato di attuazione: Frazione di Pendenza	Scala 1:1.000
• TAV. 22	Contenuti del Pd F e loro stato di attuazione: Calcariola	Scala 1:1.000
• TAV. 23	Contenuti del Pd F e loro stato di attuazione: Frazione di Micciani	Scala 1:2.000
• TAV. 24	Contenuti del Pd F e loro stato di attuazione: Villa Grotti	Scala 1:1.000
• TAV. 25	Contenuti del Pd F e loro stato di attuazione: Frazione di Cesoni	Scala 1:1.000
• TAV. 26	Contenuti del Pd F e loro stato di attuazione: Frazione di Caporio	Scala 1:2.000
• TAV. 27	Contenuti del Pd F e loro stato di attuazione: Frazione di San Vittorino	Scala 1:2.000
• TAV. 28	Zonizzazione e quantificazione delle previsioni insediative: Cittaducale centro	Scala 1:2.000
• TAV. 29A	Zonizzazione e quantificazione delle previsioni insediative: Santa Rufina nord	Scala 1:2.000
• TAV. 29B	Zonizzazione e quantificazione delle previsioni insediative: Santa Rufina sud	Scala 1:2.000
• TAV. 30	Zonizzazione e quantificazione delle previsioni insediative: Caporio — Cesoni-San Vittorino	Scala 1:2.000
• TAV. 31	Zonizzazione e quantificazione delle previsioni insediative: Grotti — Villa Grotti — Calcariola	Scala 1:2.000
• TAV. 32	Zonizzazione e quantificazione delle previsioni insediative: Micciani — Pendenza	Scala 1:2.000
• TAV. 33A	Zonizzazione territoriale	Scala 1:5.000
• TAV. 33B	Zonizzazione territoriale	Scala 1:5.000
• TAV. 33C	Zonizzazione territoriale	Scala 1:5.000
•	Relazione generale	
•	Norme Tecniche di Attuazione	
•	Dimensionamento PRG	

*Elaborati progettuali redatti dal Geologo*

• TAV. IA	Carta geomorfologica	Scala 1: 10.000
• TAV. IB	Carta geomorfologica	Scala 1: 10.000



• TAV. 2A	Carta Idrogeologica	Scala 1: 10.000
• TAV. 2B	Carta Idrogeologica	Scala 1: 10.000
• TAV. 3A	Carta delle acclività S. Rufina, Pendenza, Micciani	Scala 1: 5.000
• TAV. 3B	Carta delle acclività Cittaducale, Caporio, S. Vittorino, Grotti, Villa Grotti, Calcariola, M. Terminillo.	Scala 1: 5.000
• TAV. 4A	Carta della pericolosità e vulnerabilità del territorio S. Rufina, Pendenza, Micciani.	Scala 1: 5.000
• TAV. 4B	Carta della pericolosità e vulnerabilità del territorio, Cittaducale Caporio, S. Vittorino, Grotti, Villa Grotti, Calcariola, M. Terminillo	Scala 1: 5.000
• TAV. 5A	Carta della edificabilità del territorio, S. Rufina Nord	Scala 1: 2.000
• TAV. 5B	Carta della edificabilità del territorio, S. Rufina Sud	Scala 1: 2.000
• TAV. 5C	Carta della edificabilità del territorio, Cittaducale capoluogo	Scala 1: 2.000
• TAV. 5D	Carta della edificabilità del territorio, Cesoni, Caporio, S. Vittorino	Scala 1: 2.000
• TAV. 5E	Carta della edificabilità del territorio, Micciani, Pendenza	Scala 1: 2.000
• TAV. 5F	Carta della edificabilità del territorio, Grotti, Calcariola	Scala 1: 2.000

Con nota n°4273 del 03/04/2015, è pervenuta a questa Direzione regionale in data 9 aprile 2015 e assunta al protocollo con il n°193838, la documentazione inerente la variante urbanistica di iniziativa privata in località Colle Rotondo di cui all'art. 19 del DPR 327/01, presentata alla Provincia per l'approvazione in data 21/01/2013 con protocollo n°997 (ricevuta in data 04/02/2013) e approvata dal Consiglio Comunale per decorrenza dei termini con Delibera n°35 del 26/08/2013.

Con delibera di Consiglio Comunale n°57 del 28/11/2011, il Comune adotta la seguente variante urbanistica: di trasformare la zona omogenea "E" Zona rurale di Pianura, secondo il P. di F. e zona agricola "E" secondo il PRG in zona a servizi F7 – servizi tecnologici di cui al Foglio n°22 particelle n.34-206-139-164-165-166 e 31/P; da introdurre in normativa come sottozona F7/R (Impianti ed attrezzature trattamento e riciclaggio dei materiali), come meglio rappresentato nell'allegato A alla presente delibera.

Con delibera di Consiglio Comunale n°53 del 29/11/2012, il Comune rettifica ed integra la delibera consiliare n°57 del 28/11/2011, per il seguente motivo:

Per mero errore di dattilo scrittura e forma, il deliberato deve leggersi ed intendersi:

*Il P.R.G. individua negli elaborati di zonizzazione le aree "F7" destinate ad impianti ed attrezzature tecnologiche per la selezione/trattamento ed il recupero/riciclo dei materiali inerti, con assoluta esclusione dei rifiuti solidi organici e dell'umido.*

Si prende atto della variante trasmessa alla Regione che dovrà essere inserita nelle tavole di zonizzazione del PRG, normata dall'articolo "Zona F7 sottozona F7/R" allegato alla delibera n°57 del 28/11/2011 come allegato A.

### **Dati generali del Comune**

L'avvio della redazione di un P.R.G., che sostituisce il Programma di Fabbricazione, tuttora vigente, è datato 1977, ma nessuna delle proposte progettuali consegnate sono mai state proposte al Consiglio Comunale per l'adozione.

Nel frattempo sono state attuate pressoché tutte le previsioni insediative contenute nel P. di F. ed anche alcuni interventi in Variante al P. di F. per Edilizia Residenziale Pubblica.



Nel tempo sono, comunque, intervenute normative legislative nazionali e regionali, ma anche atti pianificatori di livello sovracomunale (come i P.T.P. il P.R.G. del Nucleo Industriale e più recentemente il Piano di Coordinamento Provinciale).

Il territorio comunale, abbastanza vasto è caratterizzato, oltre che dalla presenza del Terminillo, da due segni orografici molto importanti e cioè la Valle del Salto e soprattutto la Valle del Velino.

Chiaramente si tratta di elementi di rilevante importanza ambientale sia paesistica che per l'idrogeologia, ma anche per l'infrastruttura di aree vaste, considerando le sorgenti del Peschiera e, quindi, la gestione delle acque potabili.

La delicata situazione geologica della Valle del Velino, con problemi di bradisismo nella Piana di San Vittorino, rende ancora più necessaria la cautela nella previsione degli interventi e si presenta in un territorio, quello delle Terme di Cotilia che detiene anche importanti presenze archeologiche.

L'approccio, quindi, al territorio comunale di Cittaducale non può che partire da una attenta ed accurata analisi di tutti gli aspetti di tutela ed è quindi articolata in una pluralità di mappe tematiche data l'impossibilità di rappresentare contemporaneamente una così complessa copresenza di vincoli e di specificità.

La mancanza di un supporto cartografico di base adeguato alle tecniche di rappresentazione ormai tutte digitali e la scarsa sovrapposibilità di tipi di cartografie diverse comporta anche che alcune analisi, per essere correttamente rappresentate, devono avvenire su mappe differenti che vanno dalle carte catastali, alla carta tecnica regionale del '91 alle aerofotogrammetrie comunali del '96 sino alle ortofoto carte di aggiornamento a vista del 2005.

Tutte le carte tematiche di analisi territoriale sono redatte alla scala 1:10.000, mentre i centri urbani sono rappresentati su basi aerofotogrammetriche scala 1:2.000 e la zonizzazione territoriale di P.R.G. è a scala 1:5.000.

Gli aspetti territoriali di area vasta, sono oggi competenza della pianificazione per ambiti provinciali, e quindi il P.R.G. di Cittaducale riporta nei primi elaborati alle scale 1:100.000, ed 1:25.000 estratti del P.T.P.G. della Provincia di Rieti, che al momento dell'adozione del PRG era ancora in fase di valutazione presso la Regione Lazio.

L'indicazione che fu possibile desumere dagli elaborati del P.T.P.G. allo stato di elaborazione, dell'inizio 2007, oltre a sottolineare gli aspetti ambientali e storico culturali da salvaguardare e da valorizzare, pongono l'accento sul sistema socio-economico della Valle del Velino e riconfermano la scelta sul Nucleo Industriale Rieti-Cittaducale come motore delle risorse economiche di questo territorio.

Ad una visione di scala più specifica e cioè a quella del sistema intercomunale della Piana reatina, della Piana del Velino, e del sistema montuoso del Terminillo, appare importante considerare la presenza di più fattori di dinamica territoriale e quindi la necessità di accrescere un funzionamento per sistemi e per sottosistemi.

Infatti, a prescindere dall'appartenenza amministrativa ad un medesimo Comune, le dieci realtà urbane che compongono Cittaducale, appartengono poi, di fatto, a sistemi territoriali distinti.

Santa Rufina, che è il centro abitato più popoloso del territorio comunale, partecipa fondamentalmente del polo di sviluppo industriale (a ridosso del quale sorge) condividendo, quindi, con Rieti sia la residenzialità di chi vive e lavora, al Nucleo Industriale o con i diversi tipi di indotto del Nucleo, che i processi di trasformazione delle attività produttive del contesto assistito dalla Casmez a quello competitivo del mercato globale.

Cittaducale, città fondamentalmente a carattere amministrativo e di formazione specializzata, vive dinamiche evolutive meno accelerate di Santa Rufina, e punta su tradizionali punti di forza come la sede della scuola del Corpo forestale dello Stato e su innovative trasformazioni che vedono la presenza presso l'Istituto di Agraria di una sede distaccata dell'Università della Tuscia.



Una componente di sviluppo turistico è parte integrante dell'innovazione delle risorse economiche alle quali punta Cittaducale e quindi punta contemporaneamente alla valorizzazione del Terminillo, ed alla valorizzazione della risorse termale della Valle del Velino.

Questo sistema di risorse può far conto anche sulla specifica struttura infrastrutturale che con il potenziamento della Strada Statale Salaria può intercettare significativi flussi di mobilità dalla direttrice Adriatica verso il sistema Terni-Rieti-Civitavecchia.

Di conseguenza Cittaducale tende sempre più a fare sistema con le frazioni di Caporio, Cesoni e San Vittorino sulla direttrice Salaria e sulla polarità Terme e Terminillo.

Il versante del fiume Salto invece ingloba una sicura polarità rappresentata dalla frazione di Grotti, alla quale fa riferimento e sistema sia Villa Grotti che Calcariola, che, con il suo splendido castello, può accrescere una formazione di sistema turistico del Salto.

Le frazioni, invece di Pendenza e Micciani, coinvolte nel sistema della tutela delle acque del Peschiera, ma anche dei problemi del bradisismo, rappresentano una posizione intermedia tra il sistema del Salto (tramite Calcariola) e la Valle del Velino sulla quale comunque gravitano maggiormente.

Questa individuazione, quindi, di almeno tre differenti sistemi socio-economici di riferimento, è alla base della stessa lettura e pianificazione del territorio comunale di Cittaducale, ma punta comunque a conservarne tutte le specificità, garantendo comunque a ciascuna frazione le sue adeguate prospettive di crescita e soprattutto di riqualificazione della qualità abitativa, in termini di rinnovo del patrimonio edilizio degradato o inadeguato ed in termini di adeguamento dei servizi alla qualità di standard oggi necessaria.

### **Strumentazione tecnica**

Il primo obiettivo, che ci si è dato nella costruzione del P.R.G., è stato quindi quello di dotarsi di una strumentazione cartografica adeguata alle necessità di rappresentazione di una gran quantità di normative legate allo stato dei luoghi e influenti sulla fruizione della proprietà fondiaria.

Si passa, quindi, da una strumentazione cartografica di base, che per il P. di F. era costituita dalle tavolette dell'I.G.M. scala 1:25.000 e delle carte catastali scala 1:2.000, ad una strumentazione cartografica, gestibile anche per via informatica, che è costituita dalla C.T.R. (Carta Tecnica Regionale) scala 1:10.000 dell'aerofotogrammetria su supporto cartaceo fatte redigere dal Comune di Cittaducale alla società S.A.R.A. Nistri nel 1995 scala 1:10.000 e scala 1:2.000 e dalle carte catastali informatizzate.

La maggiore disponibilità di supporti e di tecnologia, se da un lato consente un notevole approfondimento conoscitivo, dall'altro esalta i livelli di incompatibilità tra sistemi cartografici derivati da sistemi diversi di rilevamento.

Si è, quindi, fatto ricorso a una "georeferenziazione" unificata per poter sovrapporre le medesime graficizzazioni e zonizzazioni a cartografie di base diverse (aerofotogrammetria e catastali), che comunque restano fortemente incompatibili tra loro, tanto da far optare per la scelta di base l'aereofoto del 1995.

### **Vincoli di inedificabilità**

Su questi strumenti cartografici è stata quindi riportata e rappresentata tutta la "vincolistica" vigente sul territorio comunale ed in particolare quella derivante dalla legge 1497/39 della 431/78 e alla 24 e 25/99 tutte afferenti alla tematica paesaggistica.

Per quanto attiene la tematica siti e reperti archeologici, se al momento ne risultano solo due come "notificati" e cioè le Terme di Cotilia e la Villa di Vespasiano, numerosi sono i reperti localizzati e vaste le aree segnalate da fonti diverse, ora tutte riportate su una medesima cartografia.



Per quanto attiene ad altri tipi di vincoli, i più presenti sono quelli “idrogeologico” e “geologico” oltre naturalmente a quelli legati al sistema delle infrastrutture a rete (strade, acquedotti, elettrodotti, metanodotti, ecc.) e delle infrastrutture puntuali (cimiteri, depuratori, bottini, ecc.).

Il risultato complessivo è rappresentato da un territorio fortemente condizionato dai vincoli, all'interno del quale le possibilità di urbanizzazione di nuovi territori è praticamente già delimitato.

### **Espansione residenziale**

Il dimensionamento massimo di crescita della capacità insediativa residenziale resta quello determinato dalla legge regionale n.72 del 1975 che consente, sulla base dei residenti, una previsione di crescita massima di esigenza abitativa pari al 3% annuo per il decennio in considerazione.

Naturalmente questo totale massimo, comprende anche l'utilizzazione delle possibilità di edilizia residenziale tuttora espressa dal vigente Programma di Fabbricazione, ma non realizzata alla data di adozione del PRG, il 5 aprile 2007.

Si intende per non realizzata:

- Sia la possibilità edificatoria di aree non ancora assoggettate a pianificazione attuativa (lottizzazione convenzionata, Piano Particolareggiato o Piano di Edilizia Economica e Popolare);
- Sia la possibilità edificatoria di aree già pianificate o a edificazione diretta, ma ancora prive di permesso di costruire o di inizio lavori.

Pertanto, una volta definite esattamente le potenzialità residue del Programma di Fabbricazione vigente, è stato possibile definire per differenza quanto poteva essere previsto di nuove espansioni residenziali.

Naturalmente la localizzazione delle aree di espansione residenziale doveva avvenire in territori non vincolati, urbanizzati o di economica urbanizzazione, serviti o servibili da depuratori ed acquedotti, complementari ai siti già urbanizzati, capaci di contenere spazi di uso pubblico necessari all'equilibrio di legge che il P.R.G. deve obbligatoriamente assicurare.

Per il dimensionamento dei nuovi abitanti insediabili fu presa in considerazione la recentissima conclusione dell'ISTAT sul censimento e si sono assunti come parametri quelli emersi che sono, una dotazione attuale di circa 40 mq per abitante di superficie residenziale ed una composizione del nucleo familiare inferiore a tre elementi.

Il dimensionamento della proposta di P.R.G. è valutato e verificato nell'apposita sezione della Relazione Generale del PRG ed in conclusione prevede il contenimento della crescita insediativa entro i parametri fissati dalla legislazione regionale vigente.

Analogamente, la dotazione di aree per uso pubblico e di interesse pubblico, previste dal PRG in esame, risponde ampiamente ai parametri di standard minimo fissati in 24 mq./abitante per i servizi di quartiere ed in 17,5 mq. per i servizi generali di interesse comprensoriale.

### **Servizi pubblici necessari**

La legislazione vigente, a livello nazionale e regionale, obbliga i Comuni a raggiungere un equilibrio tra abitanti e spazi pubblici almeno nei termini minimi fissati dalla Legge.

Ciò significa che il P.R.G., a fronte di una popolazione potenziale di 8.973 abitanti (6.902 al 31-12-2006, più 2071 possibili nel decennio successivo), prevede aree a servizi pubblici per un totale di circa 21 ettari per le attrezzature di quartiere ed entro i 15 ettari per servizi pubblici territoriali.

Queste quantità sono naturalmente necessarie ad assicurare il raggiungimento dello standard minimo, ma viene congruamente superato.



Le aree per i servizi pubblici, già in possesso del Comune, erano di per sé già in parte carenti per la popolazione residente e quindi il P.R.G. ha anche l'onere di sanare la “carenza” pregressa oltre a prevedere il soddisfacimento dell'equilibrio necessario ai nuovi insediamenti residenziali previsti.

In tutte le frazioni, il PRG adottato assicura sufficienti livelli di dotazione di aree pubbliche, ad eccezione dei servizi scolastici che sono concentrati nei centri maggiori, dato il calo demografico e soprattutto il funzionamento del sistema di “scuola bus” che consente una ottimizzazione del livello scolastico.

### **Principi informatori del P.R.G.**

Il principio fondatore della proposta progettuale è stato quello di confermare, ovunque possibile, (e cioè dove non in contrasto con normative di livello superiore alla pianificazione comunale) i diritti acquisiti in termini di suolo edificabile (distinto da suolo agricolo).

L'obiettivo del P.R.G., in termini di acquisizione di aree per uso pubblico, è quello di:

- Non reiterare vincoli pregressi;
- Limitare al massimo la previsione di ricorso all'esproprio per pubblica utilità;
- Ottenere l'innalzamento della dotazione di aree pubbliche ricorrendo alla modalità della perequazione urbanistica.

### **Consistenza degli elaborati di PRG**

Il P.R.G. è articolato in:

- Elaborati di inquadramento territoriale tutti estratti dal progetto di Piano Urbanistico Provinciale proposto dalla Regione Lazio dalla Provincia di Rieti ed al momento in fase di valutazione regionale;
- Elaborati di analisi sullo stato fisico e normativo dei luoghi, tutti in scala 1:10.000;
- Elaborati di analisi delle previsioni e della attuazione del P. di F. alla stessa scala degli elaborati originali di P. di F.;
- Elaborati di progettazione contenenti le zonizzazioni di P.R.G. alla scala 1:2000 per tutti gli ambiti urbanizzati ed alla scala 1:5.000 per il totale del territorio comunale con inserti che riportano i contenuti delle zonizzazioni degli elaborati 1:2.000 in termini di semplice inquadramento rinviando agli elaborati in scala 1:2.000 per i contenuti progettuali a valenza normativa.

Negli elaborati di zonizzazione sono rappresentate anche le individuazioni delle singole aree numerate, dimensionate e tabulate.

Per tutte le zonizzazioni contenute negli elaborati grafici sono stabiliti nelle Norme Tecniche di Attuazione sia i parametri di edificabilità che le norme specifiche.

La quantificazione delle previsioni e la valutazione del dimensionamento e dell'equilibrio degli standard sono contenute nei tabulati di Dimensionamento del P.R.G. in coda alla Relazione Generale.

Nel presente P.R.G. non vengono proposte zone di recupero di nuclei abusivi, perché non ve ne sono, come dichiarata dallo stesso Comune con Delibera Consiliare.

Il sistema di vincolo paesistico, al quale fa riferimento la progettazione del presente P.R.G., è quello contenuto nella proposta comunale alla Regione Lazio presentata nel luglio 2006 ed ancora in fase di valutazione alla data di adozione del PRG, il 5 aprile 2007.

Rientra tra tali previsioni anche la zona turistica del Terminillo che il P.R.G. adottato riporta nei termini già contenuti dal P. di F. e dallo strumento attuativo che ne venne approvato alla fine degli anni '70.

Quanto al regime delle acque pubbliche ed alle relative fasce di rispetto il P.R.G. ha applicato le norme della legge n.24/98 nei termini vigenti al marzo 2007 e riportando fasce di rispetto conseguenti



che per il centro urbano di Santa Rufina possono essere comunque modificate o eliminate in corso di declassamento del fosso ai fini paesistici.

Il sistema delle acque, particolarmente importante nel territorio comunale, è riportato nel P.R.G. nei termini di normativa nota al 31/12/2006. In sede di valutazione della proposta di P.R.G. gli enti di competenze esprimeranno parere e direttive complementari.

Quanto alla viabilità, il P.R.G. propone l'applicazione delle fasce di rispetto stradale in conformità al codice della strada e prendendo a riferimento la recente perimetrazione dei centri abitati, rispetto alla quale introduce modifiche relative alle nuove zone da urbanizzare ed assestamenti locali li dove sono confermate destinazioni in agricolo.

### **RAPPORTI DEL PRG ADOTTATO CON IL PIANO TERRITORIALE PROVINCIALE GENERALE DI RIETI**

Il Piano, completato nell'ottobre 2005 e che alla data di adozione del PRG era ancora all'esame degli Uffici Regionali, è articolato in grafici, relazione e normative.

Dalla relazione si è ritenuto di estrarre alcuni punti che sono qui di seguito interamente riportati:

#### **I fondamenti del Piano**

La Provincia di Rieti costituisce, nel panorama nazionale, un caso particolarmente anomalo per due ordini di motivi.

Il primo attiene la nascita e i modi della sua formazione. Sorta nel 1927 essa è, insieme a quella di Latina, una delle più giovani province italiane. Non nasce, pertanto, come esito di un lungo processo di aggregazione storico-politica consolidatasi nel tempo - come per esempio è avvenuto per molte delle province lombarde che vantano una lunga tradizione di tipo federativo - ma piuttosto a seguito di un atto d'imperio che ha raggruppato un arcipelago di comuni e territori caratterizzati da storie e identità sociali molto differenziate, per tradizioni culturali, per gravitazione naturale, dialetti, usi e modelli di vita.

Il secondo motivo di anomalia, rispetto al panorama del Mezzogiorno italiano nel quale si inserisce questa provincia, risiede nel fatto che essa è stata lambita solo marginalmente da quel vasto processo di industrializzazione e di urbanizzazione che ha caratterizzato la fase dello sviluppo quantitativo degli anni Cinquanta - settanta.

Provincia fino a solo qualche anno fa classificabile tra quelle "sottosviluppate", oggi paradossalmente essa risulta più ricettiva nei riguardi di un possibile *altro* modello di sviluppo non basato esclusivamente sulla "ipercompetitività" dei mercati, ma sulla valorizzazione delle identità locali, delle differenze, delle risorse ambientali. Questo territorio appare oggi, seppure meno ricco di beni materiali e di merci, più competitivo sul piano della salute ambientale (e sociale), più ricco di sapienze locali necessarie a supportare un *altro* sviluppo. Ciò che è sempre stato considerato un "disvalore" può adesso diventare un vantaggio da cogliere.

L'intera organizzazione del piano provinciale poggia e fa riferimento a queste due "condizioni" territoriali, economiche e sociali: l'essere, il territorio reatino, un arcipelago e l'essere "scampato allo sviluppo. Queste due condizioni hanno improntato i cinque obiettivi "strategici", di seguito, elencati e descritti.



## CONTENUTI DEL PRG - DEMOGRAFIA

### Popolazione Residente

Il comune di Cittaducale ha risentito della generale tendenza all'inurbamento verificatasi nel dopoguerra.

Dai dati statistici fra gli anni 1971/2014 risulta che la popolazione residente ha subito la seguente evoluzione:

Residenti	AI 31/12/2011	AI 31/12/2014
Cittaducale	2.585	2.481
Santa Rufina	3.044	2.992
Pendenza	179	176
Calcariola	97	102
Micciani	71	64
Grotti	781	767
Cesoni	248	288
<b>Totale</b>	<b>7.005</b>	<b>6.870</b>

### POPOLAZIONE RESIDENTE AI CENSIMENTI

	1971	1981	1991	2001	2011
<b>MASCHI</b>	2.401	2.735	3.159	3.192	
<b>DONNE</b>	2.416	2.771	3.275	3.350	
<b>TOTALE</b>	4.817	5.506	6.434	6.542	7.005
<b>VARIAZIONI</b>					
<b>1971-1981</b>					
<b>ASSOLUTA</b>		689	=	=	=
<b>%</b>		14,30	=	=	=
<b>MEDIA ANN.</b>		1,43	=	=	=
<b>1981-1991</b>					
<b>ASSOLUTA</b>	=		928	=	=
<b>%</b>	=		16,85	=	=
<b>MEDIA ANN.</b>	=		1,685	=	=
<b>1991-2001</b>					
<b>ASSOLUTA</b>	=	=		108	=
<b>%</b>	=	=		1,67	=
<b>MEDIA ANN.</b>	=	=		0,167	=
<b>2001-2011</b>					
<b>ASSOLUTA</b>	=	=	=		563
<b>%</b>	=	=	=		5,5
<b>MEDIA ANN.</b>	=	=	=		0,550


**ABITAZIONI OCCUPATE PER TITOLO DI GODIMENTO**

	1971		1981		1991		2001	
	N	%	N	%	N	%	N	%
<b><u>PROPRIETA'</u></b>								
<b>N. Ab.ni</b>	948	73	1.173	71	1.561	74	1.859	78
<b>N. Stanze</b>	3.451	=	5.023	=	7.224	=		=
<b>N. Famiglie</b>	992	=	1.288	=	1.564	=		=
<b>N. Occup.</b>	3.394	=	3.830	=	4.705	=		=
<b><u>AFFITTO</u></b>								
<b>N. Ab.ni</b>	270	21	333	20	376	18	315	13
<b>N. Stanze</b>	929	=	1.325	=	1.543	=		=
<b>N. Famiglie</b>	277	=	345	=	376	=		=
<b>N. Occup.</b>	951	=	1.161	=	1.191	=		=
<b><u>ALTRO TITOLO</u></b>								
<b>N. Ab.ni</b>	88	7	151	9	178	8	198	8
<b>N. Stanze</b>	302	=	611	=	745	=		=
<b>N. Famiglie</b>	88	=	160	=	179	=		=
<b>N. Occup.</b>	321	=	476	=	504	=		=
<b>TOT. Ab.ni</b>	1.306	100	1.657	100	2.115	100	2.372	100


**ABITAZIONI OCCUPATE E NON OCCUPATE**

<b>ABITAZIONI</b>	<b>1971</b>		<b>1981</b>		<b>1991</b>		<b>2001</b>	
	<b>N</b>	<b>%</b>	<b>N</b>	<b>%</b>	<b>N</b>	<b>%</b>	<b>N</b>	<b>%</b>
<b><u>OCCUPATE</u></b>	1.306	77,2	1.657	73,5	2.115	71,0	2.372	74,78
<b>n. Stanze Totale</b>	4.682	78,9	6.959	76,7	9.512	73,0	10.751	74,79
<b>N. Medio st./abit.ni</b>	3,6		4,2		4,5		3,7	
<b>Sup. compl. mq.</b>	85.743		131.068		198.428		235.763	
<b>Sup. media per ab.ne</b>	65,7		79,1		93,8		92,58	
<b>N. Famiglie</b>	1.357		1.793		2.119		2.376	
<b>N. Componenti</b>	4.666		5.467		6.400		3.783	
<b>N. medio occ./ab.ne</b>	3,6		3,3		3,0		1,59	
<b>N. medio occ./st.</b>	1,0		0,8		0,7		0,61	
<b><u>NON OCCUPATE</u></b>	386	22,8	598	26,5	863,0	29,0	800	25,22
<b>n. Stanze Tot.</b>	1.251	21,1	2.119	23,3	3.513	27,0	3.623	25,21
<b>N. medio st./ab.ne</b>	3,2		3,5		4,1		4,53	
<b><u>TOTALE</u></b>	1.692	100	2.255	100	2.978	100	3.172	100
<b>N.stanze</b>	5.933	100	9.078	100	13.025	100	14.374	100
<b>N. medio st./ab.ne</b>	3,5		4		4,4		4,53	



### PREVISIONI DI SVIPUPPO

#### Calcolo del Fabbisogno di edilizia residenziale

<b>1</b>	Popolazione residente nell'anno 2021	N.	8.973	
<b>2</b>	Indice di affollamento medio Comunale al 2021 (2)	occ./st.	0,50	
<b>3</b>	Dotazione necessaria al 2021 di stanze	stanze	<b>17.946</b>	<b>C</b>
<b>4</b>	<b>DOTAZIONE ESISTENTE AL 2011</b>			
<b>5</b>	Totale stanze censite al 2001		14.374	
<b>6</b>	Totale stanze costruite dal 2001 al 2011 (1)		1.324	
		N.St.	<b>15.698</b>	<b>F</b>
<b>7</b>	Stanze inidonee (oppure perse negli interventi di recupero per esigenze tipologiche tecnologiche) valutate in funzione dell'età delle costruzioni da detrarre:			
	Il 60 % di quelle costruite prima del 1919: $0,60 \times 2.614 =$		1.568	
	Il 40% di quelle costruite tra il 1919 ed il 1946: $0,40 \times 516 =$		206	
	Il 20% di quelle costruite tra il 1947 ed il 1960: $0,20 \times 611 =$		122	
<b>8</b>	Stanze "fisiologicamente non occupate rispetto al totale: $0,13 \times 15698$ (1)		2.041	
		N.St.	<b>3.938</b>	<b>M</b>
<b>9</b>	Stanze idonee al dicembre 2006 ( <b>F-M</b> )	N.St.	<b>11.760</b>	<b>N</b>
<b>10</b>	Fabbisogno di edilizia residenziale al 2016 ( <b>C-N</b> )	= St.	6.186	
<b>11</b>	Fabbisogno di stanze per terziarizzazione e secondarizzazione dell'edilizia residenziale (3)	= St.	126	
<b>12</b>	Fabbisogno complessivo di stanze al 2016	= St.	<b>6.312</b>	

(1) valori ottenuti applicando il coefficiente ricavato per interpolazione lineare dei dati statistici 1981 2001

(2) valore ottenuto dal rapporto tra i residenti e le stanze disponibili al 2011

(3) fabbisogno stimato con i riferimenti indicati dalla DGR n°6320



COMUNE DI CITTADUCALE							
Piano Regolatore Generale							
Località	Residenti al	Incremento ipotizzato		potenziale popolazione	Nuova edilizia residenziale attuazione del fabbisogno decennale		
	31.12.2011	al 01.01.2021		al 01.01.2021			
		applicazione del 30%		totale	Localizzazione di PRG		
<b>Cittaducale (Centro e frazioni)</b>	7.005	1.968		8.973	2.071		
	su base dati Anagrafe Comunale		Fabbisogno decennale (netto dal recupero abusivismo)	nuovi abitanti per località a completa attuazione delle previsioni di PRG	residuo P. di F.	nuove zonizzazioni	totali
CITTADUCALE CENTRO	2.585	0	742	3.327	225	472	697
SANTA RUFINA	3.044	0	821	3.865	-	821	821
GROTTI e VILLAGROTTI	781	0	202	983	166	104	270
CESONI, CAPORIO, S.VITTORINO.	248	0	91	339	150	57	207
CALCARIOLA	97	0	32	129	6	32	38
PENDENZA	179	0	56	235	10	42	52
MICCIANI	71	0	24	95	-	22	22
<b>TOTALI</b>	<b>7.005</b>	<b>0</b>	<b>1.968</b>	<b>8.973</b>	<b>557</b>	<b>1.550</b>	<b>2.107</b>

Al totale di 2121 nuovi abitanti insediabili va detratta la quantità di abitanti di edifici già esistenti in alcune delle zone omogenee quantificate di almeno il 5% e quindi il risultato finale rientra ampiamente nei margini della previsione decennale.



### STANDARD URBANISTICI

Nella valutazione del fabbisogno di aree riservate a servizi, attrezzature ed a verde pubblico, si è tenuto conto dell'analisi dello stato di fatto, delle potenzialità di sviluppo del territorio e delle suscettività insediative esplicitate nelle previsioni di P.R.G. e nella relativa zonizzazione.

Ci si è altresì basati sulle quantità minime inderogabili fissate, dagli artt.3 e 4 del D.M. 02/04/1968 n.1444, nella dotazione minima di mq.18 per abitante.

Il numero degli abitanti alla base del calcolo del fabbisogno di aree per servizi è dato dalla sommatoria dei residenti al 2011 con l'incremento ipotizzato di 1.968 abitanti, per un totale di 8.973 residenti.

Malgrado il D.M. in argomento prescriva per i comuni con popolazione inferiore ai 10.000 abitanti una quantità minima pari a mq.12, si è voluto estendere a tutto il territorio comunale, per le particolarità di carattere ambientale e per i connotati naturali, i criteri di cui all'art.4, 3° comma ( [...] *Quando le zone C) siano contigue o in diretto rapporto visuale con particolari connotati naturali del territorio [...], ovvero con preesistenze storico-artistiche ed archeologiche, la quantità minima di spazio di cui al punto c) del precedente art. 3 resta fissata in mq. 15[...]*”), ciò per due ordini di problemi: da una parte si è inteso supplire al fabbisogno rappresentato anche dalla domanda quiescente posta dal considerevole numero di non residenti che periodicamente usufruiscono delle attrezzature comunali, dall'altro qualificare con l'offerta di servizi a vario titolo il tessuto urbano dei nuclei abitati, consolidandone le potenzialità turistiche.

Il totale delle aree destinate a zone F/V/P come riportato nella tabella per le singole frazioni ed il capoluogo, ammonta a 287.896 mq.

Pertanto la dotazione di aree per attrezzature di interesse collettivo, per verde pubblico e per parcheggi effettivamente reperita è di mq. 121.587 per i residenti.

<b>Aree a standard previste nel PRG</b>		
località	totale aree	totale aree
	standard	standard
	<b>esistenti</b>	<b>di progetto</b>
	mq	mq
CITTADUCALE CENTRO	92.931	101.544
SANTA RUFINA	40.625	121.113
GROTTI e VILLAGROTTI	20.397	25.127
CESONI, CAPORIO, S.VITTORINO.	7.986	12.968
CALCARIOLA	1.372	2.376
PENDENZA	1.925	21.083
MICCIANI	1.073	3.685
<b>TOTALI</b>	<b>166.309</b>	<b>287.896</b>



Cittaducale (Centro e frazioni)	Standard di quartiere per tipologia al 01/01/2021			
	edilizia scolastica	servizi pubblici	verde pubblico	parcheggi
<b>limite minimo di legge</b>	<b>40.376,70</b>	<b>17.945,20</b>	<b>134.589,00</b>	<b>22.431,50</b>
<b>TOTALI previsti nel PRG</b>	<b>19.777,00</b>	<b>61.967,00</b>	<b>151.917,00</b>	<b>54.235,00</b>

Cittaducale (Centro e frazioni)	Standard di quartiere per tipologia al 01/01/2021			
	Località	edilizia scolastica	servizi pubblici	verde pubblico
CITTADUCALE CENTRO	12.132	8.522	63.407	17.483
SANTA RUFINA	5.544	47.385	50.283	17.901
GROTTI e VILLAGROTTI	1.240	2.174	15.731	5.982
CESONI, CAPORIO, S.VITTORINO.	-	1.075	6.027	5.866
CALCARIOLA	861	555	-	960
PENDENZA	-	1.390	16.469	3.224
MICCIANI	-	866	-	2.819
<b>TOTALI</b>	<b>19.777</b>	<b>61.967</b>	<b>151.917</b>	<b>54.235</b>

### Nota

La specifica dotazione di aree scolastiche appare fortemente sottodimensionata rispetto agli standard di legge, ma ciò è dovuto al fatto che gli standard di legge fanno riferimento ad un rapporto tra aree e volumi con bassa densità edilizia, mentre l'edilizia esistente nel Capoluogo del Comune e nella sua maggiore frazione (Santa Rufina) è relativa a fabbricati realizzati in aree centrali con indici di edificabilità decisamente più alti e quindi la reale consistenza delle strutture già disponibili è in buon equilibrio con la popolazione scolastica dell'intero Comune.

Ovviamente nelle frazioni le poche strutture scolastiche esistenti sono al limite della sostenibilità o sono già inutilizzate.

Si è quindi prevista una dotazione sovradimensionata rispetto allo standard di legge per la categoria servizi di pubblica utilità alla quale eventualmente attingere caso per caso se evolve la possibilità di una diversa qualità scolastica.



## **PROPOSTA URBANISTICA E ZONIZZAZIONE DEL PRG**

### **Suddivisione del territorio comunale in zone:**

La suddivisione del territorio comunale in zone e sottozone è indicata nelle planimetrie di Piano Regolatore Generale mediante differenti campiture.

Per l'applicazione delle disposizioni contenute negli articoli successivi, l'intero territorio comunale è suddiviso nelle seguenti zone:

- **zona A** centro storico;
- **zona A1** comparti di recupero del centro storico;
- **zona A2** centro abitato consolidato;
- **zona B** completamento e conservazione dei volumi;
- **zona C1** espansione residenziale semintensiva;
- **zona C2** espansione residenziale semiestensiva;
- **zona C2/f** espansione residenziale semiestensiva per le frazioni;
- **zona C3** espansione residenziale estensiva 1° tipo;
- **zona C4** espansione residenziale estensiva 2° tipo;
- **zona C5** nuova espansione 1° tipo;
- **zona C6** nuova espansione 2° tipo;
- **zona P.E.E.P.** edilizia residenziale pubblica;
- **zona D1** attività industriali ed artigianali;
- **zona D2** attività commerciali
- **zona D3** attività produttive e servizi privati;
- **zona F1** attrezzature collettive;
- **zona F2** istruzione;
- **zona F3** verde pubblico;
- **zona F4** impianti sportivi;
- **zona F5** parcheggi pubblici;
- **zona F6** servizi territoriali;
- **zona F7** impianti tecnologici;
- **sottozona F7A** area distributore carburante;
- **sottozona F7B** bottino acquedotto;
- **sottozona F7C** cimitero;
- **sottozona F7D** depuratore;
- **sottozona F7E** area proprietà ENEL;
- **sottozona F7F** area ferroviaria;
- **sottozona F7N** nodo di scambio;
- **zona F8** parco archeologico;
- **zona T** panoramica o turistica;
- **zona Vpr** verde privato;
- **zona E** attività agricole;
- **zona Bosco;**
- **zone inserite nel Piano del Nucleo Industriale di Santa Rufina**
- **zone inserite nel Piano di attuazione per l'insediamenti turistico – residenziale “Colle Porrare – Terminillo”**
- **zone centri abitati**



### **Zona A: Centro storico**

Si definiscono come zona “A” le aree dei Centri Storici, così come risultano essere perimetrate negli elaborati di zonizzazione del P.R.G.; tali aree sono qualificate come “zona di recupero” ai sensi dell’art.27 della legge 457/’78.

Le zone perimetrate come zona A centro storico interessano i nuclei urbani antichi a carattere storico artistico e gli edifici adiacenti che con essi concorrono a formare insiemi di valore ambientale, nonché i complessi di interesse monumentale, storico, artistico, archeologico e panoramico.

Qualsiasi proposta di intervento relativa ai suddetti complessi, esclusivamente ove gli stessi risultino “notificati” ai sensi delle leggi n.1089 e n.1497 del 1939 oggi confluite nel D.L. 42/04 e successive modificazioni, deve essere preventivamente sottoposta al parere della soprintendenza archeologica per il Lazio e deve rispettare le prescrizioni riportate dalle presenti norme.

### **Zona AI: Comparti di recupero del centro storico**

All’interno delle aree perimetrate come centro storico i complessi edilizi esistenti sono definiti come AI – comparti di recupero del centro storico.

La zonizzazione urbanistica di P.R.G., all’interno del perimetro del Centro Storico prevede sottozona AI con destinazioni d’uso sia **residenziale** che per le **attività annesse alla residenza**, nonché aree destinate a **servizi pubblici, verde pubblico e parcheggi pubblici**, già tutte di proprietà comunale, di Enti Pubblici ed Enti ecclesiastici.

Pertanto con la zonizzazione del PRG, non si configura alcuna reiterazione di vincoli preposti all’esproprio, ma si opera la sola conferma della destinazione d’uso di aree ed immobili il cui Ente Proprietario è già gestore del bene per fini pubblici, nella più totale rispondenza ai fini di interesse pubblico dell’Ente stesso.

Nelle aree interne al perimetro del Centro Storico, definite come **zona a verde pubblico** è possibile solo la realizzazione di giardini ed arredi urbani o spazi attrezzati per gli anziani e per il gioco bambini gestiti direttamente dall’Ente pubblico o ecclesiastico che ne è proprietario. Le aree e gli immobili così definiti possono essere utilizzati esclusivamente per fini pubblici (o per destinazioni d’uso già consolidate o per destinazioni d’uso da definire in sede di Consiglio Comunale).

È ammesso l’uso concessorio di aree ed immobili destinati a servizi pubblici qualora un privato richiedesse di realizzare o gestire tale servizio e gli enti preposti non fossero in condizioni di farlo.

È prevista altresì all’interno del perimetro del Centro Storico la presenza di zone a **verde privato** che riguardano gli orti, i cortili e gli spazi verdi la cui utilizzazione è esclusiva da parte di privati i quali hanno l’obbligo della manutenzione, piantumazione e decoro pena le procedure coattive di cui all’art.20 della legge n.1150/’42. In tali zone sono vietati manufatti di qualunque tipo e materiale.

### **Equilibrio degli standard**

Nell’ambito del perimetro definito come Centro Storico, non è necessaria alcuna acquisizione ulteriore di aree per finalità pubbliche in quanto l’equilibrio dei servizi di quartiere (standard) nel rispetto dei parametri fissati dal D.M. 1444/68, è soddisfatto in sede di formazione del P.R.G.

### **Destinazioni d’uso**

Le destinazioni d’uso ammesse nella zona AI sono specificatamente le seguenti:

- residenziali;



- residenziali turistiche;
- uffici pubblici;
- uffici privati;
- sedi di attività culturali e ricreative;
- artigianato artistico;
- esercizi commerciali.

Sono tassativamente vietate le destinazioni d'uso che provochino rumori molesti e/o esalazioni nocive ai sensi della legislazione vigente.

La destinazione d'uso degli immobili ricadenti in Centro Storico è prevalentemente residenziale, ma sono ammesse in zona AI tutte le destinazioni d'uso complementari all'uso residenziale ed in particolare quelle relative a servizi culturali, sociali, assistenziali, ricettivi, di ristorazione, di convegnistica e di accoglienza che possano influire sulla rivitalizzazione e recupero del Centro storico.

Fermo restando che gli attuali esercizi commerciali e quelli artigianali, sono compatibili con la residenzialità del Centro Storico, non vi sono preclusioni urbanistiche per concedere nuove licenze commerciali e di "artigianato a carattere artistico" o trasferimenti (sempre che il Regolamento Edilizio, il Piano del Rumore ed il Piano del Commercio non lo impediscano) in tutti gli edifici esistenti, ma esclusivamente al piano terra.

In caso di richiesta di modifiche delle attuali destinazioni di uso non residenziali o in caso di cambi di destinazioni d'uso da residenziale a non residenziale, non saranno consentiti:

- Gli accorpamenti di superfici per sedi di uffici privati o per studi professionali nella misura superiore a 250 mq. per ciascuna unità risultante dagli accorpamenti stessi;
- Gli accorpamenti di superfici commerciali nella misura superiore a 250 mq. di superficie di vendita per ciascun esercizio risultante dagli accorpamenti stessi.;
- Gli accorpamenti di superfici utilizzate per alberghi e pensioni nella misura superiore ad una capacità di 100 posti letto per ciascuna unità risultante dagli accorpamenti stessi.

È consentito invece il mantenimento delle attività e destinazioni di uso attualmente esistenti, anche se eccedenti i limiti suddetti.

### ***Densità abitativa***

Tutti gli interventi in Zona "A" previsti dal presente PRG sono finalizzati al recupero ed alla migliore fruibilità del patrimonio edilizio esistente, escludendo un incremento di densità abitativa in quanto è esclusa la realizzazione di nuove unità immobiliari, ma si prevedono solo interventi di miglioramento del patrimonio abitativo.

Pertanto eventuali aumenti volumetrici e sopraelevazioni, che saranno definiti dallo specifico successivo Piano di Recupero, nei termini definiti dalla presente normativa di PRG, sono consentiti esclusivamente per finalità di adeguamento e/o miglioramento degli alloggi inclusi in ciascuna unità minima di intervento edilizio.

### ***Modalità di attuazione delle previsioni del P.R.G. in zona A***

L'attuazione delle previsioni di P.R.G. in zona A è articolata in:

- intervento diretto per quanto attiene alle aree zonizzate a **servizi pubblici, verde pubblico e parcheggi pubblici** ed a **verde privato**;
- intervento diretto per quanto attiene ad alcuni tipi di intervento possibili nelle sottozone AI e cioè per gli interventi di **manutenzione ordinaria** e di **manutenzione straordinaria** come definiti, descritti e limitati ai commi successivi;



- intervento tramite piano di recupero nelle sottozone AI per quanto attiene gli interventi di **restauro e risanamento conservativo** e di **ristrutturazione edilizia**; **“Piano di Recupero”**.

Ai fini di consentire gli interventi tramite “Piano di Recupero”, il PRG definisce l’articolazione delle sottozone AI in “complessi edilizi”, costituiti dagli isolati o caseggiati esistenti il cui perimetro è dato dalla viabilità pubblica o privata esistente.

Per ognuno di detti “complessi” può essere redatto di iniziativa pubblica o privata, il relativo singolo, specifico “Piano di Recupero” che potrà quindi essere attuato nella più totale autonomia dagli altri eventuali Piani di Recupero.

All’interno dello specifico “complesso edilizio” da pianificare, il “Piano di Recupero” dovrà definire le “Unità Minime di intervento” che rappresenteranno i sottomultipli operativi del Piano di Recupero.

Per “Unità Minima di intervento” si intende un organismo edilizio completo, dalle fondamenta al tetto, nel quale si deve intervenire solo in maniera unitaria, sia dal punto di vista edilizio che delle proprietà afferenti.

Per l’attuazione delle previsioni del Piano di Recupero relative a ciascuna “Unità Minima” di intervento, qualora non si raggiungesse l’unanimità degli aventi diritto, è possibile ricorrere all’istituto del COMPARTO EDIFICATORIO, previsto dall’articolo 23 della L. n.1150/’42 e normato dalla legislazione regionale e statale successiva, che recita: “Qualora l’attuazione del Piano di Recupero per una o più Unità Minime di intervento venga richiesta dai proprietari di oltre il 50% delle volumetrie concorrenti a formare l’oggetto dell’intervento, l’Amministrazione è tenuta a formare il COMPARTO EDIFICATORIO ai sensi degli articoli 21 e 22 della Legge Regionale n°35 del 28 Luglio 1978 e successive modificazioni ed integrazioni e ad applicare i disposti dell’art.23 di detta Legge Regionale n°35”.

#### ***Gerarchia degli interventi possibili***

La categoria di interventi possibili verrà attribuita in sede di formazione del singolo Piano di Recupero a ciascuna parte di edificio dell’Unità Minima di intervento, e rappresenterà il massimo livello di intervento possibile, ferma restando la possibilità di interventi di categoria inferiore e cioè:

- Nelle parti di edificio soggette a manutenzione ordinaria sono possibili esclusivamente gli interventi di cui al DPR 380/2001 (art.3/a), salvo specifiche annotazioni sugli elaborati di prospetto.
- Nelle parti di edificio soggette a manutenzione straordinaria, oltre agli interventi di cui al DPR 380/2001 (art.3/b), sono possibili automaticamente anche i soli interventi di manutenzione ordinaria;
- Nelle parti di edificio soggette a restauro, oltre agli interventi di cui al DPR 380/2001 (art.3/c), sono possibili anche i soli interventi di manutenzione ordinaria e quella parte di interventi di manutenzione straordinaria che non contrastano con la normativa specifica del restauro;
- Nelle parti di edificio soggette a ristrutturazione edilizia, oltre agli interventi di cui al DPR 380/2001 (art.3/d), sono possibili anche i soli interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria e, per le parti di edificio che dalle definizioni di progetto non sono soggette agli interventi di ristrutturazione edilizia, gli interventi possibili sono quelli di manutenzione straordinaria;

#### ***Definizione degli interventi possibili***

Gli interventi possibili nella zona AI sono quelli stabiliti dal DPR 380/2001 (art.3) e verranno attribuiti, in sede di formazione dei Piani di Recupero, a ciascun edificio incluso in detto piano, sulla base delle analisi e della documentazione prodotta.



Pertanto i commi che seguono contengono la specifica normativa di intervento possibile caso per caso sulla base della definizione operata dai Piani di Recupero.

- **DPR 380/2001 (art.3/a) “Interventi di manutenzione ordinaria”**
- **DPR 380/2001 (art.3/b) “Interventi di manutenzione straordinaria”**
- **DPR 380/2001 (art.3/c) “Interventi di restauro e risanamento conservativo”**
  - **Restauro scientifico** per gli edifici con caratteristiche di pregio (vedi elenco Beni da salvaguardare allegato alla relazione)
  - **Restauro e risanamento conservativo con ristrutturazione** per gli edifici per i quali vengono comunque rilevate, in sede di redazione del “Piano di Recupero”, valenze storico monumentali.
- **DPR 380/2001 (art.3/d).**

#### ***Dettagli operativi degli interventi***

Tutti gli interventi elencati sono possibili solo ed esclusivamente dove e come saranno indicati negli elaborati grafici di ciascuna “Unità Minima di Intervento” ivi compresi i controlli statici. I progetti di qualunque tipo di intervento nelle unità minime dovranno comunque dettagliare:

1. Ripristino degli intonaci o rivestimenti delle facciate
2. Colore delle facciate, delle parti lignee e metalliche
3. Mostre e cornici di porte e finestre
4. Eventuali tipi di serramenti da modificare o da ripristinare, nonché di ringhiere e prospetti
5. Eventuale demolizione di parti aggiunte copertura di scarso o nullo interesse storico, senza recupero dei volumi demoliti
6. Eventuali rimozione di insegne
7. Canali e discendenti di gronda
8. Modifica di camini, canne fumarie, canne di aerazione, ecc.
9. Ripristino e/o valorizzazione degli elementi architettonici e storici presenti, comprese le eventuali scale esterne presenti.

#### ***Piano di restauro delle facciate***

Indipendentemente da quanto può essere previsto in merito ai Piani di Recupero di cui agli artt.27/28 e seguenti della L. n.457/78 ed alle presenti N.T. l'Amministrazione Comunale potrà redigere “Piani di restauro delle facciate” definendo sia i colori che i materiali di rifinitura di balconi, copertine, ringhiere, infissi, parapetti e paraste predisposti da tecnici qualificati da sottoporre all'approvazione del C.C.

- **Interventi di demolizione**
- **Demolizione rivestimenti in contrasto**
- **Salvaguardia elementi storici - artistici**
- **Obblighi dei proprietari**
- **Materiali esterni**
- **Opere in pietra**
- **Tinteggiature**
- **Balconi**
- **Opere in ferro**
- **Insegne vetrine e tabelle pubblicitarie**
- **Tetti e canne fumarie**



### **Zona A2: centro abitato consolidato**

I centri urbani già edificati prima del 1900 ma privi di valenza storico monumentale, o di ambiente storico, sono stati qualificati e denominati in sede di formazione del Programma di Fabbricazione come zona A2 con normative specifiche riportate nel testo del Regolamento Edilizio.

Considerato che la specificità di dette zone è rimasta invariata e che i diritti ivi consolidati negli ultimi trenta anni non hanno motivo di essere modificati, si confermano diciture e contenuti delle norme di P. di F. e di R.E. precedenti al presente P.R.G. con poche modifiche esclusivamente in termini di zonizzazione delle A2, ma comunque in ampliamento a manufatti esistenti e senza alcuna esclusione di aree già così zonizzate dal P. di F.

Per quanto riguarda le nuove costruzioni o ricostruzioni di edifici negli attuali vecchi centri abitati non storici (sottozona A2), valgono le seguenti prescrizioni:

#### **A) Allineamenti**

Alle nuove costruzioni e ricostruzioni, da realizzarsi lungo le strade esistenti, che risultino di larghezza inferiore ai metri 10, potrà essere imposto di allineare la facciata con quella dell'edificio più arretrato fino ad una profondità massima di m.7,00 sempre che questo disti non più di metri 20, dallo spigolo più vicino del costruendo edificio, e ciò per ottenere, sia pure per un breve tratto, una maggiore utile ampiezza della sede stradale.

Per la determinazione dell'altezza, l'edificio che viene a realizzarsi in arretrato, potrà beneficiare della maggiore ampiezza dello spazio libero antistante, rappresentato dalla larghezza della strada esistente aumentata dall'arretramento che gli è stato prescritto quando lo spazio lasciato libero viene appunto destinato all'ampliamento della strada.

Tale criterio verrà applicato anche nel caso di edifici per i quali si rendesse opportuna una più favorevole sistemazione ai fini dell'ambientamento, del pubblico decoro, della valorizzazione di edifici di interesse artistico e storico ed anche quando si ravvisano la necessità di regolarizzare allineamenti di esistenti spiazzi e piazze pubbliche.

Per i casi previsti dal precedente comma l'ampiezza della strada potrà elevarsi, per esigenze di allineamento od altro, anche oltre il minimo di metri 10 fissato dall'articolo 6 della già richiamata legge 25 novembre 1962 n.1684.

Nessun arretramento dal filo stradale potrà effettuarsi se non sarà stato preventivamente ed espressamente autorizzato.

#### **B) Larghezze Stradali**

Allo scopo di migliorare l'ampiezza della sede stradale, nel caso non possa venire applicato, per motivi tecnici ed ambientali, il criterio fissato per gli allineamenti, agli edifici da costruirsi o da ricostruirsi potranno essere prescritti porticati di profondità non minore di m.2,00 sempre che ciò possa facilitare il transito veicolare e pedonale.

Lo stesso criterio potrà essere adottato anche per gli edifici in angolo di strade, onde migliorare la visibilità ed il transito pedonale o per altre esigenze tecniche.

#### **C) Intervalli di Isolamento**

Per gli intervalli di isolamento si fa espresso richiamo all'art.6 innanzi citato di cui alla legge n.1684/62.

#### **D) Altezze degli edifici**

L'altezza delle nuove costruzioni o delle ricostruzioni non potrà superare i 3/2 della larghezza della strada sulla quale esse prospettano, con il limite massimo di m.14,50, il tutto salvo le norme di cui alla legge 25/11/1962 n.1684.



Comunque per le strade aventi, allo stato, larghezza media maggiore di m.6,00 l'altezza massima raggiungibile potrà sempre essere di m.10,60 sviluppata in non più di tre piani e cioè un piano rialzato o di botteghe e due piani in elevazione.

Per le strade aventi, allo stato, ampiezza media minore di m.6,00, ma non meno di m.4,00, l'altezza massima, sempre autorizzabile, è di m.8,00 sviluppata in non più di due piani e cioè un piano rialzato o di botteghe e un piano di elevazione.

Per le strade inferiori a m.4,00 di larghezza deve essere necessariamente rispettato il detto rapporto 3/2.

Qualora non sia possibile usufruire utilmente dall'intera altezza che può essere raggiunta applicando il rapporto innanzi fissato, potrà essere consentita la costruzione dell'ultimo piano in arretrato di almeno m.2 dal filo di facciata, sempre, ben s'intende, entro il limite massimo di elevazione fissato in m.14,50.

Verso gli intervalli d'isolamento (spazi sottratti al pubblico transito) gli edifici possono prospettare con altezze non superiori a una volta la larghezza dell'intervallo stesso, fermi restando i limiti massimi di altezza innanzi fissati. Naturalmente è ammessa la costruzione in aderenza, con la eventuale copertura totale dell'area, e con altezze non superiori a quella massima degli edifici adiacenti, ferme restando tutte le prescrizioni innanzi stabilite.

Per i fabbricati in angolo di strada potrà consentirsi che di due facciate contigue prospettanti su strade o spazi pubblici di diversa larghezza, la facciata prospiciente lo spazio più ristretto conservi l'altezza della facciata contigua per un tratto in lunghezza, misurata dal cantone dell'edificio, non superiore all'ampiezza dello spazio più stretto, con un minimo sempre raggiungibile di metri 4,00.

L'altezza netta dei piani adibiti ad abitazione non potrà essere minore di metri 2,60 e quella di eventuali botteghe non potrà essere minore di metri 3,50.

Non sono assolutamente ammessi sporti aggettanti ad altezza minore di metri 4 dal piano stradale misurata all'intradosso di essi e non potranno avere in alcun caso sporgenze superiori ad un decimo della larghezza stradale e comunque entro i limiti fissati dalla Legge 25 novembre 1962, n.1684.

### ***Zona B: completamento e conservazione dei volumi***

Riguarda le aree edificate, in tutto o in parte, che non presentano le caratteristiche ambientali riscontrati nella zona A, per le quali si conferma la classificazione del Programma di Fabbricazione.

Nella zona B, il Piano Regolatore Generale, constatata la quasi completa attuazione delle previsioni del P. di F., ne conferma l'estensione a quelle definite dal P. di F. e le relative norme che prevedono l'intervento diretto, ai sensi dell'art.10 della legge 6 agosto 1967, n.765 e successive integrazioni.

La destinazione della zona è quella residenziale, sono consentite attività artigiane di servizio alla residenza non rumorose e non nocive, attività professionali, ed attività commerciali. Queste ultime possono riguardare esclusivamente attività commerciali di vicinato.

Sono inoltre consentite le utilizzazioni di manufatti esistenti in zone B per attività sportive al coperto come palestre, luoghi di attività per l'estetica e la cura del corpo.

Ai fini dell'edificabilità si applicano le seguenti norme già fissate dal P. di F. e cioè:

- numero massimo di piani abitabili fuori terra: 2
- altezza massima: ml. 7,50
- distacco dai confini interni: ml. 5,00
- distacco dalle strade: ml. 5,00
- indice di fabbricabilità: mc./mq. 1,5
- rapporto di copertura: 1/4



Qualora in dette aree si dovesse per qualsiasi motivo addivenire ad una nuova realizzazione degli interventi il parametro stabilito dal P.R.G. per la densità abitativa è di 117 ab./ha. con:

- numero massimo di piani abitabili fuori terra: 2
- altezza massima: ml. 7,50
- distacco dai confini: ml. 5,00
- indice di utilizzazione fondiaria: mq./mq. 0,47
- altezza massima interna da pavimento a soffitto pari a ml. 3,50.

---

### ***Zona C1: Espansione residenziale semintensiva***

La zona riguarda le aree destinate all'edificazione di nuove residenze sottoposte ad intervento urbanistico preventivo mediante piano particolareggiato di esecuzione di iniziativa pubblica oppure mediante lottizzazioni convenzionate.

Le zone C1 sono costituite da zone derivanti dal precedente Programma di Fabbricazione.

Per le zone di tipo C1 del precedente P. di F., poiché queste sono state tutte realizzate o per lo meno ne è stata adottata la relativa pianificazione urbanistica attuativa, il presente P.R.G. ne conferma consistenza e normativa e pertanto le zone suddette hanno rispettivamente:

- numero massimo di piani abitabili fuori terra: 3
- altezza massima: ml. 10,50
- distacco dai confini interni: ml. 5,50
- distacco dalle strade: ml. 7,00
- indice di fabbricabilità: mc./mq. 3,5
- rapporto di copertura: 1/4.

Per quanto attiene al lotto minimo che il P. di F. individua in mq. 1000, in caso la pianificazione urbanistica attuativa approvata in esecuzione al P. di F. avesse definito lotti di dimensioni inferiori o determinato condizioni di mancato utilizzo per difformità dal lotto minimo, ai sensi della presente norma detto obbligo di lotto minimo è abrogato. In tal caso va però mantenuta la consistenza del lotto risultante al 1 marzo 2007 e non sono quindi consentiti nuovi frazionamenti.

Qualora in dette aree si dovesse per qualsiasi motivo addivenire ad una nuova pianificazione degli interventi il parametro stabilito dal P.R.G. per la densità abitativa è di 273 ab./ha. con:

- numero massimo di piani abitabili fuori terra: 3
- altezza massima: ml. 10,50
- distacco dai confini: ml. 5,50
- indice di utilizzazione territoriale: mq./mq. 1,09
- altezza massima interna da pavimento a soffitto pari a ml. 3,50.

---

### ***Zona C2: Espansione residenziale semiestensiva***

La zona riguarda le aree destinate all'edificazione di nuove residenze sottoposte ad intervento urbanistico preventivo mediante piano particolareggiato di esecuzione di iniziativa pubblica oppure mediante lottizzazioni convenzionate.

Le zone C2 sono costituite da zone derivanti dal precedente Programma di Fabbricazione.

Per le zone di tipo C2 del precedente P. di F., poiché queste sono state tutte realizzate o per lo meno ne è stata adottata la relativa pianificazione urbanistica attuativa, il presente P.R.G. ne conferma consistenza e normativa e pertanto le zone suddette hanno rispettivamente:



- numero massimo di piani abitabili fuori terra: 2
- altezza massima: ml. 7,50
- distacco dai confini interni: ml. 5,00
- distacco dalle strade: ml. 7,50
- indice di fabbricabilità: mc./mq. 1,85
- rapporto di copertura: 1/4.

Per quanto attiene al lotto minimo che il P. di F. individua in mq. 1000, in caso la pianificazione urbanistica attuativa approvata in esecuzione al P. di F. avesse definito lotti di dimensioni inferiori o determinato condizioni di mancato utilizzo per difformità dal lotto minimo, ai sensi della presente norma detto obbligo di lotto minimo è abrogato. In tal caso va però mantenuta la consistenza del lotto risultante al 1 marzo 2007 e non sono quindi consentiti nuovi frazionamenti.

Qualora in dette aree si dovesse per qualsiasi motivo addivenire ad una nuova pianificazione degli interventi il parametro stabilito dal P.R.G. per la densità abitativa è di 145 ab./ha. con:

- numero massimo di piani abitabili fuori terra: 2
- altezza massima: ml. 7,50
- distacco dai confini: ml. 5,00
- indice di utilizzazione territoriale: mq./mq. 0,58
- altezza massima interna da pavimento a soffitto pari a ml. 3,50.

### ***Zona C2/f: Espansione residenziale semiestensiva per le frazioni***

La zona riguarda le aree destinate all'edificazione di nuove residenze sottoposte ad intervento urbanistico preventivo mediante piano particolareggiato di esecuzione di iniziativa pubblica oppure mediante lottizzazioni convenzionate, localizzate nei territori delle frazioni minori del Comune di Cittaducale, caratterizzati da zone scoscese con difficoltà di reperimento di superfici edificabili.

Le zone C2/f sono costituite da zone derivanti dal precedente Programma di Fabbricazione. Per le zone di tipo **C2/f attuate** rispetto alle previsioni del P. di F., per le quali è stata quindi approvata la relativa pianificazione urbanistica attuativa, il presente P.R.G. ne conferma consistenza e normativa derivata dalle norme di P. di F. che erano:

- numero massimo di piani abitabili fuori terra: 2
- altezza massima: ml. 7,50
- distacco dai confini interni: ml. 5,00
- distacco dalle strade: ml. 7,50
- indice di fabbricabilità: mc./mq. 1,85
- lotto minimo: mq. 600
- rapporto di copertura: 1/4.

Qualora in dette aree si dovesse per qualsiasi motivo addivenire ad una nuova pianificazione degli interventi il parametro stabilito dal P.R.G. per la densità abitativa è di 145 ab./ha. con:

- numero massimo di piani abitabili fuori terra: 2
- altezza massima: ml. 7,50
- distacco dai confini: ml. 5,00
- indice di utilizzazione territoriale: mq./mq. 0,58
- altezza massima interna da pavimento a soffitto pari a ml. 3,50.

Per le zone **C2/f non attuate** rispetto alle previsioni di P. di F., l'attuazione resta demandata alla redazione di un Piano di Lottizzazione con densità abitativa territoriale di 94 ab./ha. e senza obbligo di lotto minimo, fermo restando:



- numero massimo di piani abitabili fuori terra: 2
- altezza massima: ml. 7,50
- distacco dai confini: ml. 5,00
- indice di utilizzazione territoriale: mq./mq. 0,38
- altezza massima interna da pavimento a soffitto pari a ml. 3,50.

---

### **Zona C3: Espansione residenziale estensiva 1° tipo**

---

La zona riguarda le aree destinate all'edificazione di nuove residenze sottoposte ad intervento urbanistico preventivo mediante piano particolareggiato di esecuzione di iniziativa pubblica oppure mediante lottizzazioni convenzionate.

Le zone C3 sono costituite da zone derivanti dal precedente Programma di Fabbricazione.

Per le zone di tipo C3 del precedente P. di F., poiché queste sono state tutte realizzate o per lo meno ne è stata adottata la relativa pianificazione urbanistica attuativa, il presente P.R.G. ne conferma consistenza e normativa e pertanto le zone suddette hanno rispettivamente:

- numero massimo di piani abitabili fuori terra: 2
- altezza massima: ml. 7,50
- distacco dai confini interni: ml. 6,00
- distacco dalle strade: ml. 7,50
- indice di fabbricabilità: mc./mq. 0,90
- rapporto di copertura: 1/4.

Per quanto attiene al lotto minimo che il P.di F. individua in mq. 1200, in caso la pianificazione urbanistica attuativa approvata in esecuzione al P.di F. avesse definito lotti di dimensioni inferiori o determinato condizioni di mancato utilizzo per difformità dal lotto minimo, ai sensi della presente norma detto obbligo di lotto minimo è abrogato. In tal caso va però mantenuta la consistenza del lotto risultante al 1 marzo 2007 e non sono quindi consentiti nuovi frazionamenti.

Qualora in dette aree si dovesse per qualsiasi motivo addivenire ad una nuova pianificazione degli interventi il parametro stabilito dal P.R.G. per la densità abitativa è di 70 ab./ha. con:

- numero massimo di piani abitabili fuori terra: 2
- altezza massima: ml. 7,50
- distacco dai confini: ml. 5,00
- indice di utilizzazione territoriale: mq./mq. 0,28
- altezza massima interna da pavimento a soffitto pari a ml. 3,50.

---

### **Zona C4: Espansione residenziale estensiva 2° tipo**

---

La zona riguarda le aree destinate all'edificazione di nuove residenze sottoposte ad intervento urbanistico preventivo mediante piano particolareggiato di esecuzione di iniziativa pubblica oppure mediante lottizzazioni convenzionate.

Le zone C4 sono costituite da zone derivanti dal precedente Programma di Fabbricazione.

Per le zone di tipo C4 del precedente P. di F., poiché queste sono state tutte realizzate o per lo meno ne è stata adottata la relativa pianificazione urbanistica attuativa, il presente P.R.G. ne conferma consistenza e normativa e pertanto le zone suddette hanno rispettivamente:

- numero massimo di piani abitabili fuori terra: 2
- altezza massima: ml. 7,50



- distacco dai confini interni: ml. 6,00
- distacco dalle strade: ml. 7,50
- indice di fabbricabilità: mc./mq. 0,60
- rapporto di copertura: 1/6.

Per quanto attiene al lotto minimo che il P. di F. individua in mq. 1600, in caso la pianificazione urbanistica attuativa approvata in esecuzione al P. di F. avesse definito lotti di dimensioni inferiori o determinato condizioni di mancato utilizzo per difformità dal lotto minimo, ai sensi della presente norma detto obbligo di lotto minimo è abrogato. In tal caso va però mantenuta la consistenza del lotto risultante al 1 marzo 2007 e non sono quindi consentiti nuovi frazionamenti.

Qualora in dette aree si dovesse per qualsiasi motivo addivenire ad una nuova pianificazione degli interventi il parametro stabilito dal P.R.G. per la densità abitativa è di 47 ab./ha. con:

- numero massimo di piani abitabili fuori terra: 2
- altezza massima: ml. 7,50
- distacco dai confini: ml. 5,00
- indice di utilizzazione territoriale: mq./mq. 0,19
- altezza massima interna da pavimento a soffitto pari a ml. 3,50.

### **Zona C5: Nuova espansione 1° tipo**

La zona riguarda le aree destinate all'edificazione di nuove residenze sottoposte ad intervento urbanistico preventivo mediante piano particolareggiato di esecuzione di iniziativa pubblica oppure mediante lottizzazioni convenzionate, con pianificazione attuativa estesa a tutta la zona omogenea.

Per la zona C5 è prevista una densità abitativa di 20 ab./ha. e quindi un indice di utilizzazione territoriale di 0,08 mq./mq.

Nella generalità in ciascuna zona omogenea di tipo C5, il 10% della superficie territoriale dovrà essere destinato al soddisfacimento degli standard, con cessione gratuita delle aree al Comune all'atto della stipula della convenzione.

In tutte le nuove zone C5 si attribuisce ad ogni abitante una quantità di SUL (superficie utile lorda) di 40 mq., (altezza massima interna di ml. 3,50) con il riferimento al taglio di alloggio medio di 120 mq e stabilendo che il taglio di alloggio minimo non può essere inferiore ai 40 mq.

Per tutte le zone di tipo C5 il numero massimo dei piani è di due piani fuori terra, l'altezza massima alla gronda è di 7,50 mt, il distacco dai confini e dalle strade interne al comparto è di 5 mt e tra edifici è di 10 mt., il parcheggio privato non può essere inferiore ad 1 mq ogni 3 mq di SUL.

Qualora all'interno delle zone di tipo C5 si riscontri la presenza di edifici residenziali già esistenti, gli stessi potranno essere esclusi dal calcolo delle nuove edificazioni e destinati a Verde privato in sede di pianificazione attuativa della zona omogenea.

La zona omogenea C516 in località Santa Rufina è inclusa in un comparto che prevede la cessione gratuita la Comune della viabilità e dei parcheggi inclusi nel comparto attuando così la proposta del proprietario dei suoli.

### **Sottozona C5c: Nuova espansione 1° tipo - comparti**

L'attuazione delle zone territoriali C5c è prevista a mezzo di piani urbanistici attuativi relativi ai singoli comparti definiti negli elaborati di PRG.



La densità abitativa prevista è la stessa della zona C5 cioè di 20 ab./ha. e quindi un indice di utilizzazione territoriale di 0,08 mq./mq. Tale parametro si applica all'intera area perimetrata come comparto a prescindere dalla zonizzazione interna.

Il P.R.G. definisce in modo prescrittivo all'interno dei singoli comparti di sottozona territoriale C5c, la quantità, la tipologia e propone la localizzazione delle aree destinate ad uso pubblico da precisare in sede di pianificazione urbanistica attuativa fermo restando l'obbligo di mantenere accorpate dette aree pubbliche.

In tutte le nuove zone C5 si attribuisce ad ogni abitante una quantità di SUL (superficie utile lorda) di 40 mq., (altezza massima interna di ml. 3,50) con il riferimento al taglio di alloggio medio di 120 mq e stabilendo che il taglio di alloggio minimo non può essere inferiore ai 40 mq.

Per tutte le zone di tipo C5 il numero massimo dei piani è di due piani fuori terra, l'altezza massima alla gronda è di 7,50 mt, il distacco dai confini e dalle strade interne al comparto è di 5 Mt. e tra edifici è di 10 mt., il parcheggio privato non può essere inferiore ad 1 mq ogni 3 mq di SUL.

Qualora all'interno delle zone di tipo C5 si riscontri la presenza di edifici residenziali già esistenti, gli stessi potranno essere esclusi dal calcolo delle nuove edificazioni e destinati a Verde privato in sede di pianificazione attuativa del comparto.

### ***Zona C6: Nuova espansione 2° tipo***

La zona riguarda le aree destinate all'edificazione di nuove residenze sottoposte ad intervento urbanistico preventivo mediante piano particolareggiato di esecuzione di iniziativa pubblica oppure mediante lottizzazioni convenzionate, con pianificazione attuativa estesa a tutta la zona omogenea.

Per la zona C6 è prevista una densità abitativa di 30 ab./ha. e quindi un indice di utilizzazione territoriale di 0,12 mq./mq.

Nella generalità in ciascuna zona omogenea di tipo C6, il 15% della superficie territoriale dovrà essere destinato al soddisfacimento degli standard, con cessione gratuita delle aree al Comune all'atto della stipula della convenzione.

In tutte le nuove zone C6 si attribuisce ad ogni abitante una quantità di SUL (superficie utile lorda) di 40 mq (altezza massima interna di ml. 3,50) con il riferimento al taglio di alloggio medio di 120 mq e stabilendo che il taglio di alloggio minimo non può essere inferiore ai 40 mq. Per tutte le zone di tipo C6 il numero massimo dei piani è di due piani fuori terra, l'altezza massima alla gronda è di 7,50 mt, il distacco dai confini e dalle strade interne al comparto è di 5 mt e tra edifici è di 10 mt., il parcheggio privato non può essere inferiore ad 1 mq ogni 3 mq di SUL.

Qualora all'interno delle zone di tipo C6 si riscontri la presenza di edifici residenziali già esistenti, gli stessi potranno essere esclusi dal calcolo delle nuove edificazioni e destinati a Verde privato in sede di pianificazione attuativa della zona omogenea.

### ***Sottozona C6c: Nuova espansione 2° tipo - comparti***

L'attuazione delle zone territoriali C6c è prevista a mezzo di piani urbanistici attuativi relativi ai singoli comparti definiti negli elaborati di PRG.

La densità abitativa prevista è la stessa della zona C6 cioè di 30 ab./ha. e quindi un indice di utilizzazione territoriale di 0,12 mq./mq. Tale parametro si applica all'intera area perimetrata come comparto a prescindere dalla zonizzazione interna.

Il P.R.G. definisce in modo prescrittivo all'interno dei singoli comparti di sottozona territoriale C6c, la quantità, la tipologia e propone la localizzazione delle aree destinate ad uso pubblico da



precisare in sede di pianificazione urbanistica attuativa fermo restando l'obbligo di mantenere accorpate dette aree pubbliche.

In tutte le nuove zone C6 si attribuisce ad ogni abitante una quantità di SUL (superficie utile lorda) di 40 mq., (altezza massima interna di ml. 3,50) con il riferimento al taglio di alloggio medio di 120 mq e stabilendo che il taglio di alloggio minimo non può essere inferiore ai 40 mq. Per tutte le zone di tipo C6 il numero massimo dei piani è di due piani fuori terra, l'altezza massima alla gronda è di 7,50 mt, il distacco dai confini e dalle strade interne al comparto è di 5 mt e tra edifici è di 10 mt., il parcheggio privato non può essere inferiore ad 1 mq ogni 3 mq di SUL.

Qualora all'interno delle zone di tipo C6 si riscontri la presenza di edifici residenziali già esistenti, gli stessi potranno essere esclusi dal calcolo delle nuove edificazioni e destinati a Verde privato in sede di pianificazione attuativa del comparto.

### **Zona P.E.E.P.: Edilizia Residenziale Pubblica**

La zona riguarda le aree destinate all'Edilizia Residenziale Pubblica, presenti nel Comune di Cittaducale, che risultano essere già tutte attuate mediante le procedure della pianificazione dell'Edilizia Economica e Popolare.

Pertanto per tali zone, il P.R.G. conferma la consistenza e le norme contenute negli atti di approvazione dei Piani Attuativi. In tali zone sono inoltre permessi dal presente P.R.G. interventi edilizi di ristrutturazione edilizia e di ristrutturazione urbanistica, finalizzati al miglioramento della fruibilità degli alloggi, con un incremento massimo del 5% della SCL (Superficie Calpestabile Lorda) fermo restando quanto contenuto negli atti di approvazione dei PUA.

### **Zona DI: attività industriali ed artigianali**

Per le zone DI è previsto l'intervento urbanistico preventivo unitario mediante piani particolareggiati di esecuzione di iniziativa pubblica o di lottizzazione convenzionata di iniziativa privata estesi all'intera zona omogenea definita negli elaborati di zonizzazione.

Sono esclusi dalla pianificazione urbanistica attuativa esclusivamente le zone omogenee relative a stabilimenti già esistenti al 1 marzo 2007, per i quali è possibile la ristrutturazione edilizia ed urbanistica, mantenendo la superficie utile attuale ed adeguandosi (per la ristrutturazione urbanistica) ai parametri del presente articolo escluso l'indice di utilizzazione territoriale.

La zona DI riguarda le aree destinate all'edificazione di stabilimenti industriali, artigianali e magazzini di stoccaggio e commercio all'ingrosso.

Nella realizzazione degli impianti produttivi dovranno essere adottate tutte le misure atte ad evitare inquinamenti atmosferici, del suolo e delle acque e dovranno, inoltre, essere garantite le condizioni di salubrità degli ambienti di lavoro.

Conseguentemente lo strumento urbanistico di attuazione dovrà fissare:

- gli adempimenti ai quali sarà condizionato il rilascio della concessione per la prevenzione dell'inquinamento atmosferico, del suolo e delle acque;
- le forme di controllo che saranno esercitate dall'amministrazione comunale sugli impianti nuovi e su quelli in esercizio;
- i termini per la sospensione o la revoca della licenza di esercizio o di agibilità nel caso di inosservanza delle prescrizioni comunali o di inadempienza alle disposizioni che verranno date dall'amministrazione comunale a seguito dei controlli effettuati.

Il PRG fissa per le zone DI le seguenti norme tecniche:



- indice di utilizzazione territoriale: mq./mq. 0,47
- altezza massima interna: mt. 10
- parcheggi privati: il 15% della superficie di ciascun lotto fondiario
- distacco minimo da tutti i confini: mt. 10
- lotto minimo: mq. 2.000.

Pertanto in tali zone è possibile intervenire direttamente se il lotto di intervento è costituito dall'intera area omogenea o a mezzo lottizzazione convenzionata in caso di frazionamento.

A seguito della pianificazione urbanistica attuativa sulle superfici utili fondiarie sarà possibile applicare l'indice di utilizzazione fondiaria sino a 60 mq. ogni 100 mq. sia che si tratti di stabilimenti per le attività industriali ed artigianali, sia che si tratti di stabilimenti per le attività di servizio alla zona D1; queste ultime possono essere previste per una quantità massima del 6% della superficie utile fondiaria edificabile.

Non sono consentite utilizzazioni residenziali delle superfici utili con la sola eccezione di alloggi per il custode (o proprietario) prevedibili nel numero massimo di un alloggio per ogni 6.000 mq di superficie fondiaria di un unico lotto o di più lotti convenzionati allo scopo. Il 15% della superficie utile fondiaria può essere destinato ad uffici dell'azienda.

Le destinazioni d'uso possibili sono tutte quelle che escludono lavorazioni inquinanti, e riguardano impianti per la lavorazione di legno, metalli, tessuti e minerali, officine di riparazione macchine utensili, officine per autoveicoli e spazi per la commercializzazione diretta dei prodotti ivi lavorati.

Sono consentiti piani interamente interrati per rimessaggio.

Eventuali porticati non possono eccedere il 25% delle superfici coperte del singolo lotto.

Aree per parcheggi pubblici, servizi pubblici e verde pubblico devono essere individuati per almeno il 10% della superficie territoriale.

---

### **Zona D2: attività commerciali**

---

Per le zone D2 è previsto l'intervento urbanistico preventivo unitario mediante piani particolareggiati di esecuzione di iniziativa pubblica o di lottizzazione convenzionata di iniziativa privata estesi all'intera zona omogenea definita negli elaborati di zonizzazione.

Sono esclusi dalla pianificazione urbanistica attuativa esclusivamente le zone omogenee relative a stabilimenti già esistenti al 1 marzo 2007, per i quali è possibile la ristrutturazione edilizia ed urbanistica, mantenendo la superficie utile attuale ed adeguandosi (per la ristrutturazione urbanistica) ai parametri del presente articolo escluso l'indice di utilizzazione territoriale.

Nella formazione dei piani urbanistici di esecuzione si dovranno rispettare per la zona D2 le seguenti prescrizioni:

- a) destinazione d'uso: è consentita la costruzione di edifici destinati a:
  - impianti produttivi di carattere commerciale e turistico;
  - depositi e magazzini;
- b) distacco minimo di tutti i confini: ml. 10 (l'edificazione a confine può essere consentita, purché in aderenza con altri impianti);
- c) altezza massima interna: ml. 4,50 da pavimento a soffitto;
- d) parcheggi pubblici e servizi pubblici: 80mq ogni 100 mq di superficie utile;
- e) indice di utilizzazione territoriale: 0,38 mq/mq.;
- f) lotto minimo mq. 2.000.
- g) altezza massima degli edifici: ml.10;
- h) numero massimo di piani: 2.




---

### **Zona D3: attività produttive e servizi privati**

---

Per le zone D3 è previsto l'intervento urbanistico preventivo unitario mediante piani particolareggiati di esecuzione di iniziativa pubblica o di lottizzazione convenzionata di iniziativa privata estesi all'intera zona omogenea definita negli elaborati di zonizzazione.

Sono esclusi dalla pianificazione urbanistica attuativa esclusivamente le zone omogenee relative a stabilimenti già esistenti al 1 marzo 2007, per i quali è possibile la ristrutturazione edilizia ed urbanistica, mantenendo la superficie utile attuale ed adeguandosi (per la ristrutturazione urbanistica) ai parametri del presente articolo escluso l'indice di utilizzazione territoriale.

Le zone D3, nelle quali è già esistente una volumetria da ristrutturare, mantengono le superfici utili esistenti con la possibilità di incremento del 10% per riqualificazione dell'esistente, prevedendo la destinazione di superfici a parcheggi pubblici nella misura di 40mq ogni 100mq di superficie utile lorda e, ove la zona omogenea lo consenta, prevedendo la destinazione di aree a verde pubblico per 40 mq. ogni 100 mq. di superficie utile lorda.

In assenza di detto parametro non sono consentiti cambi di destinazione d'uso rispetto a quanto attualmente autorizzato.

La specifica destinazione d'uso di alcune aree a servizi privati è definita negli elaborati di PRG, ove non specificato sono possibili le destinazioni a: albergo, pensione, ristorazione, sale cerimonie, sala conferenze, servizi sanitari privati, comunità religiose, ostelli per la gioventù, residenze universitarie collettive a gestione unitaria, attività produttrice di software e uffici privati.

L'indice di utilizzazione territoriale per le zone omogenee di tipo D3 non edificate è di mq./mq. 0,20, con altezza massima interna di ml. 3,50, numero massimo di piani n° 3 ed altezza massima dell'edificio di 11 ml. e distacco minimo dai confini di ml. 6.00.

Per tutte è fatto obbligo di destinare a standard 80 mq. ogni 100 mq. di superficie utile.

---

### **Zona F1: attrezzature collettive**

---

La zona F1 riguarda le aree destinate alle attrezzature ed impianti di interesse generale di proprietà pubblica o di enti con finalità pubblica o gestiti da enti pubblici per le quali l'edificazione ha luogo per intervento diretto.

La zona F1 è destinata a:

- attrezzature di interesse comune: religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, pubblici servizi, ecc.;

Nelle zone F1 il volume delle costruzioni realizzabili non deve superare l'indice di utilizzazione fondiaria di 0,60 mq./mq., con altezza massima interna di ml. 3,50 e la distribuzione dei corpi di fabbricati deve consentire all'interno dei lotti la sistemazione di ampi spazi alberati.

---

### **Zona F2: istruzione**

---

La zona F2 riguarda le aree destinate alle attrezzature ed impianti di interesse generale di proprietà pubblica o di enti con finalità pubblica o gestiti da enti pubblici per le quali l'edificazione ha luogo per intervento diretto.

La zona F2 è destinata a:

- istruzione: asili nido, scuole materne, scuole dell'obbligo e scuole superiori all'obbligo; Nelle zone F2 il volume delle costruzioni realizzabili non deve superare l'indice di utilizzazione fondiaria di



0,60 mq./mq., e la distribuzione dei corpi di fabbricati deve consentire all'interno dei lotti la sistemazione di ampi spazi alberati.

Vanno comunque applicate le norme di cui alla legge n.412/1975 e al D.M. 18 aprile 1975.

---

### **Zona F3: verde pubblico**

La zona F3 riguarda le aree destinate alle attrezzature ed impianti di interesse generale di proprietà pubblica o di enti con finalità pubblica o gestiti da enti pubblici per le quali l'edificazione ha luogo per intervento diretto destinata a:

- verde pubblico naturale o attrezzato;

Nella sottozona F3 non sono previste costruzioni ma solo impianti ludici all'aperto o chioschi.

---

### **Zona F4: impianti sportivi**

La zona F4 riguarda le aree destinate alle attrezzature ed impianti di interesse generale di proprietà pubblica o di enti con finalità pubblica o gestiti da enti pubblici per le quali l'edificazione ha luogo per intervento diretto destinata a:

- attrezzature per il gioco e lo sport;

Nella zona F4 possono essere autorizzate costruzioni destinate a favorire lo svolgimento delle attività culturali, ricreative, rappresentative e turistiche.

I progetti devono attenersi alle seguenti prescrizioni:

- a) indice di utilizzazione territoriale non superiore a 0,10 mq./mq.;
- b) non meno dei 3/5 dell'intera superficie del comparto devono essere destinati ad attività sportive;
- c) per gli impianti sportivi al coperto: la superficie edificata non può eccedere un decimo di quella totale, la restante superficie deve essere riservata a strada, parcheggi e zone verde di esclusiva pertinenza degli impianti; l'altezza delle costruzioni non può eccedere i 12,00 m. ed il distacco dai confini non può essere inferiore a due volte l'altezza massima della costruzione;
- d) per gli impianti sportivi all'aperto: le costruzioni accessorie agli impianti quali spogliatoi, servizi per il pubblico, biglietterie, gradinate ed abitazione per il custode non possono coprire un'area maggiore di 1/20 della superficie totale; la loro altezza non può superare i 4,00 m. con la sola eccezione delle gradinate che possono raggiungere i 12,00 m.; il distacco dai confini non può essere inferiore a due volte l'altezza massima delle costruzioni;
- e) i parcheggi devono essere proporzionati in relazione alla ricettività degli impianti tenendo conto che per ogni persona deve essere impegnata una superficie minima di 5,00 mq.;
- f) il calcolo della capienza degli impianti deve essere proporzionato ai seguenti criteri:
  - a) impianti con gradinate per il pubblico:
    - una persona ogni 0,40 mq. della superficie per posti a sedere;
    - una persona ogni 0,25 mq. della superficie per posti in piedi;
  - b) impianti vari:
    - una persona ogni 1,30 mq. della superficie dello specchio d'acqua (piscine);
    - una persona ogni 1,00 mq. della superficie della pista (pattinaggio).




---

### **Zona F5: parcheggi pubblici**

La zona F5 riguarda aree destinate alle attrezzature ed impianti di interesse generale di proprietà pubblica o di enti con finalità pubblica o gestiti da enti pubblici per le quali l'edificazione ha luogo per intervento diretto destinata a:

- parcheggi pubblici

Nella sottozona F5 la superficie destinate a parcheggio, che è comunque in aggiunta a quelle previste dall'art.18 della legge 6 agosto 1967, n.865, può essere collocata su diversi livelli.

---

### **Zona F6: servizi territoriali**

La zona F6 riguarda aree destinate alle attrezzature ed impianti di interesse territoriale.

#### **Sottozona F6F**

Le aree della sottozona F6F sono destinate alle attività della Scuola Forestale di tipo sportivo e per strutture funzionali all'aperto.

Sono quindi consentiti impianti sportivi scoperti, parcheggi, eliporto e sistemazioni a verde ad uso della Scuola.

In coordinamento con il Comune va definita una viabilità pubblica lungo le mura che consenta la circonvallazione pedonale o ciclabile del Centro Storico.

Eventuali opere necessarie alla scuola vanno definite con il Comune e proposte con un Piano Integrato o con una progettazione di opera pubblica o di interesse pubblico con le modalità di legge.

#### **Sottozona F6A**

Le aree della sottozona F6A sono destinate alle attività dell'Istituto agrario e della sezione distaccata dell'Università della Tuscia.

Come tali possono essere utilizzate con le norme previste per la zona F2 edilizia scolastica.

Eventuali opere necessarie alla scuola vanno definite con il Comune e proposte con un Piano Integrato o con una progettazione di opera pubblica o di interesse pubblico con le modalità di legge.

---

### **Zona F7: servizi tecnologici**

Le zone F7 sono aree destinate a servizi tecnologici pubblici e privati suddivise nelle seguenti sottozone:

- sottozona F7A** - area distributore carburante;
- sottozona F7B** - bottino acquedotto;
- sottozona F7C** - cimitero;
- sottozona F7D** - depuratore;
- sottozona F7E** - area proprietà ENEL;
- sottozona F7F** - area ferroviaria;
- sottozona F7N** - nodo di scambio.

Le sottozone **F7A** sono aree per distribuzione carburante e vanno normate con il Piano Comunale dei Carburanti.



Le sottozone **F7B**, **F7C**, **F7D**, sono relative ad impianti tecnologici per i quali valgono norme nazionali e regionali alle quali si rimanda.

Le sottozone **F7E** comprendono aree di proprietà dell'ENEL ed altre aziende del gruppo e sono destinate alle opere di presa o di utilizzazione energetica delle acque. Non è prevista l'edificazione, ma la possibilità di proporre specifici progetti ove necessari come opere di interesse pubblico con le procedure regionali vigenti.

La sottozona **F7F** comprende l'area ferroviaria, con stazioni, piazzali e strade ferrate.

Non è prevista l'edificazione, ma la possibilità di proporre specifici progetti ove necessari come opere di interesse pubblico con le procedure regionali vigenti.

La sottozona **F7N** è destinata alla realizzazione di un nodo di scambio ferro-gomma a servizio del Nucleo Industriale Rieti - Cittaducale. In detta zona si applicano le normative previste per la zona DI.

---

### **Zona F8: parco archeologico**

La zona F8 è destinata alla realizzazione di un parco archeologico e comprende al suo interno anche tutte le aree vincolate dalla sovrintendenza per la presenza dei ruderi delle antiche Terme di Cotilia- nel Parco sono escluse le realizzazioni di volumetrie ma possono essere eseguiti scavi archeologici e realizzate le eventuali coperture aperte a protezione dello scavo.

A scavi terminati, la realizzazione di un parco con percorsi pedonali ed alberature potrà prevedere l'installazione di un chiosco per vendita di bevande, previa progettazione approvata dalla Sovrintendenza.

---

### **Zona T: panoramica o turistica**

La zona T panoramica o turistica è stata prevista nel Programma di fabbricazione e ne stata redatta ed approvata la lottizzazione relativa.

Il presente P.R.G. ne recepisce quindi i termini di pianificazione attuativa vigente che comunque risponde alle norme stabilite dal P. di F. che prevedono:

- numero massimo di piani abitabili fuori terra: 2
- altezza massima: ml. 7,50
- distacco dai confini interni: ml. 20,00
- distacco dalle strade: ml. 20,00
- indice di fabbricabilità: mc./mq. 0,20
- rapporto di copertura: 1/4
- lotto minimo: mq. 5.000.

Qualora fosse necessario riproporre una nuova pianificazione attuativa questa dovrà comunque confermare l'attuale densità territoriale che è di 16 abitanti/ettaro, con indice di utilizzazione territoriale di 0,063 mq./mq. e conferma degli altri parametri incluso il lotto minimo e cioè:

- numero massimo di piani abitabili fuori terra: 2;
- altezza massima: ml. 7,50;
- distacco dai confini interni: ml. 20,00;
- distacco dalle strade: ml. 20,00;
- indice di fabbricabilità: mc./mq. 0,20;
- rapporto di copertura: 1/4;
- lotto minimo: mq. 5.000.



### **Zona Vpr: verde privato**

Le zone a verde privato Vpr sono tutte aree zonizzate come agricole nel P. di F., ma che invece non hanno tale consistenza in quanto utilizzate o per residenze rurali, o a ville residenziali o ad impianti sportivi.

In tali zone si prevede la possibilità di ristrutturazione edilizia o urbanistica dei fabbricati legittimamente esistenti alla data del 1 marzo 2006 e la destinazione ad uso residenziale delle attuali superfici utili lorde.

In caso di ristrutturazione, ai fini di migliorare l'abitabilità è consentito prevedere un incremento del 5% delle superfici utili lorde.

Qualora la zona a verde privato fosse priva di manufatti legittimamente esistenti è possibile l'utilizzazione fondiaria a fini residenziali applicando l'indice di utilizzazione fondiaria di 0,02 mq./mq.

L'applicazione dell'indice di utilizzazione fondiaria è possibile anche nei casi in cui la superficie utile lorda di manufatti esistenti fosse inferiore a quella calcolata con l'applicazione dell'indice di utilizzazione fondiaria su definito.

Nuove edificazioni e ristrutturazioni urbanistiche devono prevedere il rispetto dei seguenti parametri:

- numero dei piani fuori terra massimo: 2;
- locale interrato esclusivamente per la realizzazione garage per due posti macchina e di un locale caldaia, fermo restando che va soddisfatto il minimo di superficie a parcheggi privati stabilito dalla legge n.122/1989 pari a 1 mq. per ogni 3 mq. di superficie utile lorda;
- distacco dai confini di almeno 5 metri.

È specificatamente escluso da qualsiasi edificazione l'area a verde privato ad uso impianto sportivo ricadente nella piana di San Vittorino perché in zone soggette al fenomeno del bradisismo.

### **Zona E: attività agricole**

La zona E riguarda tutte le aree del territorio comunale destinate ad usi agricoli. Nelle zone E l'edificazione ha luogo per intervento diretto.

Fatto salvo quanto previsto dalle leggi regionali n°29/1997 e successive modificazioni, n°36/1987 e successive modificazioni, n°24/1988 e successive modificazioni, e n°38/99 e successive modificazioni, nelle zone agricole è vietata:

- a) ogni attività comportante trasformazioni del suolo per finalità diverse da quelle legate alla produzione vegetale, all'allevamento animale o alla valorizzazione dei relativi prodotti, nonché ad attività connesse e compatibili;
- b) ogni lottizzazione a scopo edilizio;
- c) l'apertura di strade interpoderali che non siano strettamente necessarie per l'utilizzazione agricola e forestale del suolo.

Fermo restando l'obbligo di procedere prioritariamente al recupero delle strutture esistenti, la nuova edificazione in zona agricola è consentita soltanto se necessaria alla conduzione del fondo e all'esercizio delle attività agricole e di quelle ad esse connesse, purché il lotto sia di almeno 30.000 mq. (Lotto minimo 3ha.)

È ammesso, ai fini del raggiungimento della superficie del lotto minimo, l'asservimento di lotti contigui, anche se divisi da strade, fossi o corsi d'acqua.

Oltre a interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, gli edifici esistenti in zona agricola alla data di entrata in vigore delle presenti norme possono essere soggetti a interventi di rinnovo, fino alla



demolizione e ricostruzione, con il vincolo di non superare le superfici lorde utili esistenti, salvo un aumento, per una sola volta, del 5 % delle sole superfici con destinazione residenziale per motivi di adeguamento igienico sanitario.

Gli edifici esistenti ubicati entro le aree di rispetto stradale, in caso di demolizione e ricostruzione devono essere delocalizzati quanto più possibile per osservare le norme di tale rispetto, beneficiando comunque di un incremento delle superfici lorde utili fino al quindici per cento.

Le strutture adibite a scopo abitativo, salvo quanto diversamente e più restrittivamente indicato dai piani urbanistici comunali, dai piani territoriali o dalla pianificazione di settore, non possono, comunque, superare il rapporto di 0,01 metri quadri per metro quadro, fino ad un massimo di 300 metri quadri per ciascun lotto inteso come superficie continua appartenente alla stessa intera proprietà dell'azienda agricola.

Gli annessi agricoli possono essere realizzati esclusivamente in lotti di almeno 30.000 mq. fino ad un massimo di 20 metri quadri per ogni 5 mila metri quadri di terreno ed un'altezza massima di 3,20 metri lineari calcolata alla gronda.

Tali manufatti devono essere realizzati con copertura a tetto.

Rientrano negli annessi agricoli i depositi di attrezzi, le rimesse per mezzi meccanici riguardanti le lavorazioni agricole, i depositi e magazzini di prodotti agricoli, le stalle e i ricoveri di animali, i locali per prime lavorazioni e confezioni di prodotti agricoli, i locali e i servizi per il riparo diurno degli addetti.

Il lotto minimo per cui è possibile richiedere la concessione edilizia ed i limiti dimensionali massimi degli annessi agricoli sono derogabili esclusivamente previa approvazione, da parte del comune, di un piano di utilizzazione aziendale.

Per le zone agricole, gli imprenditori agricoli definiti dalla legge regionale n.38/99 ed in particolare dalla circolare regionale prot.15553 del 29 gennaio 2007, possono presentare al comune un piano di utilizzazione aziendale (PUA) che, previa indicazione dei risultati aziendali che si intendono conseguire, evidenzia la necessità di derogare alle prescrizioni relative al lotto minimo ed alle dimensioni degli annessi agricoli.

Il PUA è sottoscritto da un dottore agronomo forestale, o da un perito agrario, debitamente abilitato, nei limiti delle rispettive competenze professionali, ed è sottoposto al preventivo parere della commissione edilizia comunale, integrata da un dottore agronomo forestale o da un perito agrario ovvero, in caso di mancata istituzione della commissione edilizia, al preventivo parere di una commissione, nominata dal comune, di cui fanno parte un rappresentante della struttura comunale competente e due esperti esterni dottori agronomi forestali o periti agrari.

Tale parere riguarda, in particolare:

- a) la verifica dei presupposti agronomici e/o forestali;
- b) la verifica degli aspetti paesistico-ambientali ed idrogeologici;
- c) la verifica di coerenza e di compatibilità con i piani sovraordinati generali e di settore.

Il PUA contiene:

- a) una descrizione dello stato attuale dell'azienda;
- b) una descrizione degli interventi programmati per lo svolgimento dell'attività agricola e delle attività connesse, nonché degli altri interventi previsti per la tutela e la valorizzazione ambientale;
- c) l'individuazione dei fabbricati esistenti e l'individuazione dei fabbricati presenti nell'azienda ritenuti non più rispondenti alle finalità economiche e strutturali descritte dal programma;
- d) una descrizione dettagliata degli interventi edilizi necessari a migliorare le condizioni di vita e di lavoro dell'imprenditore agricolo, nonché a potenziare le strutture produttive con l'indicazione dei fabbricati da realizzare e dei terreni agricoli collegati agli stessi.

Il PUA può comprendere una pluralità di aree non contigue, purché, in questo caso, sia raggiunta una superficie complessiva non inferiore al lotto minimo.



Il PUA è approvato con le modalità previste dalla circolare regionale 15553/2007 e si realizza attraverso un'apposita convenzione che, stabilisce in particolare l'obbligo per il richiedente di:

- a) effettuare gli interventi previsti dal programma, in relazione ai quali è richiesta la realizzazione di nuove costruzioni rurali;
- b) non modificare la destinazione d'uso agricola delle costruzioni esistenti o recuperate necessarie allo svolgimento delle attività agricole e di quelle connesse per il periodo di validità del piano;
- c) non modificare la destinazione d'uso agricola delle nuove costruzioni rurali eventualmente da realizzare per almeno dieci anni dall'ultimazione della costruzione;
- d) non alienare separatamente dalle costruzioni il fondo alla cui capacità produttiva sono riferite le costruzioni stesse;
- e) asservire le edificazioni ai terreni alla cui capacità produttiva esse si riferiscono.

Il vincolo di destinazione d'uso di cui alle precedenti lettere b) e c) è trascritto a cura e spesa del beneficiario presso la competente conservatoria dei registri immobiliari.

Nelle zone agricole è vietata l'installazione di campeggi o similari. Sono vietati altresì impianti di demolizione di auto e loro depositi.

*Tutte le zone agricole sono normate dalla legge regionale n.38/1999, in particolare il PUA dall'art. 57, come modificato dall'art.3 della legge regionale n.10/2014 alla quale tutte le nuove proposte dovranno attenersi.*

### **Zona bosco**

Le zone a bosco sono state zonizzate sulla base dello studio prodotto dall'agronomo in merito alla copertura del suolo del territorio comunale.

Rientrano tra le zone a bosco anche quelle dove è intervenuto un incendio e dove quindi va favorita la ricrescita del bosco.

Nelle zone a bosco l'edificazione a fini residenziali non è consentita, tranne che per le aree boscate ricadenti in zone di espansione definite tali dal P. di F. e per le quali è stato approvato un piano urbanistico attuativo.

Eventuali manufatti di servizio e ricovero attrezzi per le attività autorizzate di taglio degli alberi possono essere realizzati possono essere realizzati in radure prive di alberi di alto e medio fusto, con l'applicazione dell'indice di utilizzazione fondiaria di 0,005 per un lotto della consistenza minima di cinque ettari.

Il progetto del manufatto deve conseguire il preventivo nulla osta del Corpo Forestale dello Stato.

Manufatti edilizi sparsi, legittimamente esistenti nelle zone boscate mantengono la loro legittima destinazione d'uso e possono essere oggetto di manutenzione ordinaria e straordinaria o di ristrutturazione edilizia con un incremento massimo del 5% dell'esistente per il miglioramento della qualità funzionale del manufatto.

Le strade vicinali esistenti nelle zone boscate devono essere mantenute percorribili nella sede attuale che comunque deve raggiungere la consistenza di una corsia carrabile di ml. 4,00 sentito il parere del Corpo Forestale dello Stato.

*Le aree boscate sono normate dall'art.10 della L.R. n.24/1998, pertanto tali zone dovranno rispettare le norme dettate dal presente articolo.*

### **Zone inserite nel Piano del Nucleo Industriale di Santa Rufina**

Le aree del territorio comunale di Cittaducale, ricadenti all'interno del perimetro del <Nucleo Industriale Rieti – Cittaducale, sono normate esclusivamente dal P.R.G. di detto Nucleo.



Si tratta, infatti, di uno strumento urbanistico sovracomunale che quindi prevale sulle competenze del P.R.G. comunale e pertanto negli elaborati grafici di zonizzazione per la località Santa Rufina, è stato effettuato esclusivamente un riporto di zonizzazione e relativa legenda a puri fini documentali.

Per l'operatività all'interno del perimetro del Nucleo Industriale è sovrano il relativo P.R.G. al quale si rimanda in nulla avendo valore quanto riportato negli elaborati del presente P.R.G. per le aree interne a detto perimetro.

Le eventuali varianti al P.R.G. del Nucleo Industriale non comportano alcuna modifica agli elaborati del presente P.R.G. comunque essendo del tutto distinte le competenze.

### ***Zone inserite nel Piano di attuazione per l'insediamenti turistico – residenziale “Colle Porrare – Terminillo”***

La zona dell'insediamento turistico residenziale al Terminillo in località “Cinque Confini” riguarda i territori di cinque comuni e per il territorio comunale di Cittaducale investe particelle di proprietà comunale con destinazione d'uso prevalente a insediamenti residenziali organizzati e per la minor parte a viabilità pubblica ed a verde attrezzato sportivo.

Dette destinazioni d'uso sono state introdotte con variante al P. di F. approvata con Delibera di Giunta Regionale n°501 del 17 febbraio 1976.

Con successivo atto, delibera consiliare n°97 del 12 giugno 1976 (pubblicata sul BUR n°22 del 10/08/1976) il Comune di Cittaducale ha approvato il “Piano di Attuazione per l'insediamento turistico residenziale al Terminillo località Porrare – Cinque Confini” e relativa convenzione.

Pertanto anche queste zone di P. di F. vengono confermate dal P.R.G. nei termini definiti dal Piano di Attuazione del giugno 1976 che esegue le norme tecniche specifiche del P. di F. che:

- per la zona a verde attrezzato sportivo consente volumi coperti per impianti sportivi con indice di fabbricabilità di 0,50 mc./mq.;
- per la zona di insediamenti residenziali organizzati fissa:
  - a) un indice di fabbricabilità territoriale massimo di 1 mc./mq.;
  - b) per le case a schiera: altezza massima di ml. 9,00 e distacco tra i confini di ml. 11,00;
  - c) per alberghi e residence: altezza massima di ml. 18,00 e distacco tra edifici ml. 21.;

In caso di ricorso ad una nuova pianificazione attuativa ferme restando destinazioni d'uso e relative altezze e distacchi, si dovrà applicare come indice di utilizzazione territoriale il parametro 0,28 mq./mq.

### ***Zone centri abitati***

In territorio agricolo, esternamente ai dieci centri urbani e frazioni con previsioni urbanistiche di P. di F. e del presente P.R.G. esistono altri tre nuclei abitati composti da meno di 25 edifici, ma catalogati dall'ISTAT come nuclei rilevabili statisticamente.

Si è ritenuto pertanto per le tre località di Pedecia, Radicara e Casali Natali riportarne la perimetrazione comunale effettuata ai fini del Codice della Strada, per una loro individuazione formale, assimilandoli comunque a case esistenti in territorio agricolo e/o boschivo. Per le tre località in questione, oltre agli interventi consentiti dalle norme precedenti relative alle zone agricole e/o boschive, si considera possibile autorizzare internamente al perimetro parcheggi pubblici e parcheggi privati esclusivamente al suolo e scoperti.

Nella zonizzazione scala 1:2.000 relativa alla località Santa Rufina non è riportato il centro abitato denominato Radicara, rappresentato invece nell'elaborato di zonizzazione scala 1:5.000. Si specifica che la perimetrazione del centro abitato prevale sulla rappresentazione delle fasce di rispetto delle strade.



### ***Cartografia di base***

La rappresentazione della cartografia di base del P.R.G. non rappresenta in alcun modo certificazione sullo stato dei luoghi o sulla legittimità dei fabbricati riportati, essendo un puro strumento rappresentativo che va comunque raffrontato con la realtà dei luoghi, rilevata con esattezza al momento della presentazione della proposta di utilizzazione edilizia o urbanistica dell'area.

### **AREE VINCOLATE**

#### **Vincolo di rispetto della viabilità principale**

Esternamente al perimetro dei centri abitati riportato sulla tavola scala 1:10.000 Infrastrutture, le fasce di rispetto dalle strade sono regolate dal Codice della Strada.

In tutte le zone sottoposte a tale vincolo è vietata ogni costruzione anche di carattere provvisorio.

Salvo maggiori vincoli derivanti dalle indicazioni delle planimetrie di Piano Regolatore Generale, lungo le strade statali, provinciali e comunali non possono sorgere costruzioni nelle fasce laterali alle strade stesse in conformità a quanto stabilito dal codice della strada.

In tali aree non sono ammesse nuove costruzioni ad uso residenziale o per uso produttivo, industriale, artigianale o commerciale; sono unicamente ammesse destinazioni ai percorsi pedonali o ciclabili, piantumazione o sistemazioni a verde, conservazione dello stato a natura o delle coltivazioni agricole e, ove occorra, parcheggi pubblici. Può essere concessa la costruzione a carattere provvisorio di impianti per la distribuzione del carburante, da collocare in funzione del Piano Comunale dei Carburanti.

L'applicazione delle fasce di rispetto stradali in conformità al Codice della Strada e partendo dall'indicazione scala 1:10.000 della recente perimetrazione dei centri abitati effettuata dal Comune di Cittaducale, introduce rispetto a questa modifiche relative alle nuove zone da urbanizzare ed assestamenti locali di dettaglio lì dove sono confermate destinazioni in agricolo.

Alla prevalenza che si dà ai contenuti della perimetrazione operata dal Comune rispetto alle graficizzazioni contenute nella proposta del P.R.G., deriva una non applicabilità di norma di salvaguardia per eventuali punti di contrasto, fermo restando sempre la possibilità del Comune di assestare la perimetrazione dei Centri abitati alla proposta di vincolo stradale del P.R.G., una volta approvato.

#### **Vincolo di rispetto della ferrovia**

Nelle fasce di rispetto di 30 mt. dai binari ogni intervento edilizi o di urbanizzazione deve essere preventivamente autorizzato dall'Ente gestore della strada ferrata (D.P.R. 753/1980).

#### **Vincolo di rispetto per le acque pubbliche**

Tutti i corsi d'acqua notificati come acque pubbliche e cioè iscritti negli elenchi di cui al R.D. 1775/1933, ai sensi della legge n.431/85 hanno una fascia di rispetto dall'argine di 150 mt. assoggettata alle normative del P.T.P. dello specifico ambito paesistico.

Tutti i corsi d'acqua ancorché non inclusi nell'elenco delle acque pubbliche, debbono essere protetti da apposite fasce inedificabili (tutela assoluta).

Dette fasce, parallele e contigue al corso d'acqua ed ubicate da ambo le parti dello stesso, devono avere la larghezza di mt. 10,00.

Per le sorgenti oltre ai 10 metri di raggio di tutela assoluta vige una zona di rispetto di 200 mt. normata dall'art.6 del D. Lgs 152/99.



### **Vincolo idrogeologico**

Nella tavola di P.R.G. in scala 1:10.000 Vincolo idrogeologico sono riportate le aree soggette a vincolo idrogeologico su base catastale ai sensi del regio decreto-legge 30 dicembre 1923, n.3267.

Pertanto, ai fini della conservazione dell'equilibrio idrogeologico e all'assetto morfologico di tutto il territorio comunale, ogni forma di costruzione o di trasformazione del suolo, anche se consentita dalle norme della relativa zona di piano, non è ammessa senza la preventiva autorizzazione degli uffici regionali competenti.

### **Vincolo di rispetto acquedotto del Peschiera**

Sulla base delle comunicazioni dell'ACEA e del tracciato fornito dallo stesso ENTE sono state apposte le fasce di rispetto di 100 ml. per lato rispetto all'asta dell'acquedotto. In tali aree di vincolo qualsiasi proposta di edificazione deve essere preventivamente valutata dall'ACEA.

### **Vincolo di rispetto "Sorgenti del Peschiera"**

Sulla base delle comunicazioni dell'ACEA e delle aree catastali trasmesse dall'ente per identificare l'estensione della protezione della sorgente, sono stati graficizzati detti territori insieme all'ambito della fascia di rispetto di 500 ml. intorno all'area recintata della sorgente.

Qualsiasi intervento in queste aree di protezione deve essere preventivamente valutato dall'ACEA.

### **Vincolo monumenti naturali**

I due siti istituiti come monumenti naturali con delibera di G.M. n°172 del 17/11/2004 sono soggetti alla normativa della legge regionale n°29 del 6 ottobre 1997.

### **Vincolo archeologico**

In corrispondenza delle località indicate nelle tavole specifiche di piano regolatore ed interessate da presenza di reperti archeologici ovvero di costruzioni di interesse storico, paesistico, monumentale od ambientale, è fatto obbligo l'accertamento della sussistenza o meno di vincoli notificati ai sensi delle leggi n.1089 e n.1497 del 1939 ed in assenza di vincolo, agli scavi del cantiere dovrà essere convocato l'ispettore di zona della soprintendenza competente. In caso di sussistenza del vincolo notificato di cui sopra, nessuna concessione edilizia, ampliamento o trasformazione può essere rilasciata né alcun intervento infrastrutturale può essere realizzato senza il preventivo benestare della Sovrintendenza ai monumenti e, ove trattasi di ruderi archeologici o zona archeologica, anche della Sovrintendenza all'antichità competente.

### **Vincolo di rispetto per impianti di depurazione**

Negli elaborati di P.R.G. sono state riportate le ubicazioni degli impianti di depurazione esistenti o previsti; a norma della legge 12 maggio 1976, n.319 e s.m.i. le aree circostanti a detti impianti anch'esse riportate nelle planimetrie di Piano Regolatore Generale, costituiscono zone di rispetto assoluto con vincolo di in edificabilità, per un raggio non inferiore a 100 metri.



### **Vincolo di rispetto per cimiteri**

Negli elaborati di P.R.G. è riportata la superficie coperta da vincolo di inedificabilità ai sensi dell'art.338 del testo unico della legge sanitaria 27 luglio 1934, n.1263 e della legge 17 ottobre 1957, n.983.

In tali aree non sono ammesse nuove costruzioni né l'ampliamento di quelle esistenti; sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria o di ristrutturazione, senza aumento di volume degli edifici esistenti, oltretutto la realizzazione di parcheggi e piccole costruzioni a carattere provvisorio per la vendita di fiori o oggetti per il culto o l'onoranza dei defunti.

### **Vincolo di rispetto elettrodotti**

Non sono ammesse nuove costruzioni, anche se a carattere provvisorio, salvo i manufatti necessari all'esercizio dell'impianto sulle fasce di rispetto degli elettrodotti che sono variabili in funzione del voltaggio di ogni specifica linea elettrica e che quindi vanno accertati di volta in volta.

### **Vincolo SIC Siti di Interesse Comunitario**

Negli elaborati di P.R.G. sono riportate le aree soggette a tale vincolo e pertanto gli interventi in tali siti sono soggetti alle restrizioni delle norme nazionali sui S.I.C.

*Tutte le aree sottoposte al SIC sono oggetto di Valutazione di Incidenza.*

### **Vincolo ex lege 1497/1939**

Negli elaborati di P.R.G. sono riportate le aree soggette a vincolo paesaggistico.

*Come desunto dalla tavola B del PTPR.*

### **Vincolo di bradisismo**

Preso atto che la parte centro orientale della Piana di S. Vittorino e la zona ad essa circostante sono a rischio per la improvvisa formazione di laghetti e di doline, si forniscono indicazioni tese a definire gli interventi ipotizzabili nei diversi casi, tenendo anche conto delle realtà esistenti.

La zona individuata negli elaborati di P.R.G., soggetta a vincolo di bradisismo, corrisponde al **Settore A: zona alluvionale (edificazione vietata)** di cui alla delibera di Giunta Regionale n°8989 del 12 novembre 1996.

Pertanto, di seguito, vengono individuati gli eventuali interventi urbanistici ritenuti al momento possibili e gli accertamenti tecnici preventivi e vincolanti.

Questo settore è quello caratterizzato dal fattore rischio più elevato per la concomitante presenza di probabili dislocazioni tettoniche localizzate nel substrato profondo, di fluidi endogeni aggressivi, di situazioni idrogeologiche e litologiche particolari, e dalle maggiori incertezze per quanto riguarda la genesi degli sprofondamenti.

Di conseguenza in questo settore, a scopo preventivo, dovrà essere vietata l'edificazione di civili abitazioni e la realizzazione di ulteriori infrastrutture o sostanziali modifiche di quelle esistenti senza motivazioni oggettivamente ineluttabili sostenute da accertamenti tecnici dettagliati.

Nel settore potranno essere svolte solo attività agricole o ad esse assimilabili e potranno essere realizzate esclusivamente strutture di servizio purché limitate nel numero, nelle dimensioni e nell'uso.

Di conseguenza il lotto minimo è fissato in 9 ettari, l'area di sedime dell'eventuale edificio in 100 mq massimi, l'altezza delle strutture non superiore a 3,50 metri dal piano campagna.

Le strutture dovranno essere utilizzate esclusivamente a servizio dell'attività e non dovranno essere dotate di interrati o seminterrati.



Le edificazioni in questa zona dovranno comunque essere precedute da accertamenti geognostici, geotecnici e geofisici tesi a determinare i parametri di fondazione in relazione alle litologie presenti e l'assenza di qualsiasi cavità o concentrazione di gas.

In merito all'esistente è il caso di rilevare che il rischio elevato attribuito alla zona deve essere considerato in proiezione temporale geologica, e pertanto, statisticamente, la possibilità del verificarsi di un evento con conseguenze dannose assume la stessa probabilità del verificarsi di un evento sismico in zona fortemente indiziata.

Le limitazioni che vengono imposte alla realizzazione di nuove strutture assumono pertanto carattere di prevenzione in prospettiva temporale anche in linea con quanto previsto dall'art.89 del DPR 380/2001.

Comunque, a garanzia degli abitanti della zona, costretti loro malgrado a convivere col rischio, sarà necessario studiare e porre in essere sistemi di monitoraggio atti a rilevare con congruo tempo di anticipo l'attivazione del fenomeno.

Pertanto le strutture esistenti dovranno essere solo oggetto di interventi di ristrutturazione e conservativi senza alcuna possibilità di ampliamento delle cubature esistenti.

#### **Usi civici**

Per le aree vincolate ad uso civico si rinvia alla normativa specifica del settore fermo restando che l'identificazione di un'area ad uso civico comporta la vigenza delle norme del PTP ai sensi della legge n.431/'85.

*Come stabilito nel parere Usi Civici rilasciato dalla Direzione Regionale Agricoltura, Area Diritti Collettivi.*

#### **Zone umide**

Le zone umide individuate dal P.T.P. nel Comune di Cittaducale dovranno essere tenute in considerazione al momento della formazione del Parco del Velino.

### **ABUSIVISMO EDILIZIO**

L'analisi delle istanze per la sanatoria edilizia prodotte in ambito comunale ai sensi della L. n.47/'85 e della successiva L. n.724/'94 ha evidenziato la presenza di un fenomeno abbastanza contenuto, riferito a varie tipologie di abuso sia minori che di nuova edificazione, ovvero alla realizzazione, prevalentemente al di fuori dei nuclei abitati, di manufatti realizzati con materiali impropri con carattere di precarietà, adibiti a ricoveri per attrezzi agricoli o altri usi connessi all'attività agricola.

La ubicazione di tali interventi è in gran parte concentrata in prossimità o all'interno dei centri abitati maggiori, secondo un criterio legato alla spontaneità e all'immediato soddisfacimento di esigenze primarie.

La verifica sul piano quantitativo e qualitativo degli interventi abusivi per i quali è stata già rilasciata Concessione a sanatoria o per i quali è in corso di definizione la stessa non ha determinato i presupposti per la individuazione nel P.R.G. di nuclei edilizi abusivi da perimetrare e sottoporre a recupero urbanistico, così come previsto dapprima con L.R. n.28/'80 ed in seguito con L. n.47/'85 e successiva conseguente L.R. n.76/'85.

Per tale motivo, in fase di analisi preliminare di P.R.G. riferita alla determinazione della consistenza e destinazione d'uso dell'edilizia esistente, è stata omessa la mappatura specifica degli interventi abusivi così come rilevati dai dati comunali.

Infatti è stata ritenuta trascurabile l'incidenza urbanistica del fenomeno, sia per quanto concerne il



dimensionamento del P.R.G. che per quanto attiene la dotazione di servizi, demandando più propriamente ad apposita normativa la gestione degli interventi abusivi.

In tal senso nelle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. è stata inserita una norma, avente valore transitorio, in base alla quale da un lato potrà essere scoraggiata la permanenza sul territorio di manufatti abusivi in contrasto con le previsioni di piano, dall'altro incentivata una adeguata sistemazione di quelli che invece risultassero conformi alle suddette previsioni.

Nel caso in cui nei termini di validità quinquennale della norma non fossero attuati gli interventi consentiti dal P.R.G. è prevista la demolizione dei manufatti abusivamente realizzati e la sistemazione dell'area di sedime in conformità ai caratteri della zona su cui gli stessi ricadono.

Quanto sopra al fine di consentire la bonifica di alcune aree su cui sono concentrati tali manufatti e che allo stato attuale, pur presentandosi in condizioni di degrado accentuato, tuttavia non possiedono i requisiti urbanistici per essere adeguatamente recuperati.

## **CONSIDERATO CHE**

### **ESAME DEL PRG E DESCRIZIONE DEL PROGETTO**

Il PRG del comune, come desunto dalla relazione che lo illustra, persegue i seguenti obiettivi:

- a** La disciplina urbanistico-edilizia del territorio attraverso un testo di norme tecniche che fondamentalmente prevedono:
- b** La salvaguardia dei centri storici, correttamente individuati, mediante norme volte alla conservazione, risanamento e restauro dei valori storico-artistico-architettonici.
- c** La individuazione e la razionalizzazione di zone di completamento del tessuto edilizio già formatosi (soprattutto nelle zone di più recente espansione).
- d** La individuazione di nuove direttrici di sviluppo relativamente alla residenza e alla attività produttiva, programmate dal Comune e dagli enti sovracomunali di pianificazione
- e** Il reperimento di aree da destinare ad uso pubblico per servizi e attrezzature di interesse locale.
- f** L'adeguamento della rete infrastrutturale esistente alle necessità scaturenti dalle direttrici di espansione residenziale e produttiva, con individuazione della necessaria viabilità.

### **Il territorio comunale è soggetto ai seguenti vincoli:**

#### **Beni d'insieme:**

- Comprensorio del Terminillo – ID regionale cd057\_003 - D.M. 22-10-1964 data G.U. 1-11-1965 n.8 art. 8 del PTPR;
- Comprensorio del Terminillo – ID regionale cd057\_001 - D.M. 15-07-1953 data G.U. 30-7-1953 n.172 art. 8 del PTPR;
- Zona del Monte Terminillo – ID regionale cd057\_029 - D.M. 22-05-1985 data G.U. 27-07-1985 n.176 art. 8 del PTPR;

#### **Rispetto linee tipizzate**

- ID regionale tl\_0328;

#### **Altimetria I200**

- ID regionale d057\_043;
- ID regionale d057\_032;



### **Boschi:**

Protezione delle aree boscate – lettera G – art. 38 del PTPR e art. 10 della Legge Regionale n.24/'98;

#### **Protezione dei corsi delle acque pubbliche:**

Fiume Velino– ID regionale c057\_0669;  
 Fosso Renaro di Lisciano o della Rocchetta– ID regionale c057\_0680;  
 Rio Campo Lignano e Vallone Santa Croce– ID regionale c057\_0683;  
 Vallone di Santa Rufina – ID regionale c057\_0684;  
 Vallone Ottavia e fosso della Valle– ID regionale c057\_0685;  
 Rio Peschiera– ID regionale c057\_0712;  
 Fosso Valle Lupara– ID regionale c057\_0713;  
 Fosso di Macchia Cupa e Viaggio – ID regionale c057\_0714;  
 Fiume Salto – ID regionale c057\_0798;  
 Sorgente Caporio – ID regionale c057\_0686  
 Classificati acque pubbliche con D.P.R. 24-12-1954 - G.U. n.115 del 20-5-1955.  
 Normati dall'art. 7 della legge regionale 24/98 lettera "C" e art. 35 del PTPR.

#### **Aree Archeologiche:**

- Tav. 10 e 16 Foglio 347 e 357 del PTPR — ID regionale m057\_0373
  - Tav. 10 e 16 Foglio 347 e 357 del PTPR — ID regionale m057\_0374
  - Tav. 16 Foglio 357 del PTPR — ID regionale m057\_0375
  - Tav. 16 Foglio 357 del PTPR — ID regionale m057\_0376
  - Tav. 10 Foglio 347 del PTPR — ID regionale m057\_0417
  - Tav. 16 Foglio 357 del PTPR — ID regionale tp057\_0648
  - Tav. 16 Foglio 357 del PTPR — ID regionale tp057\_0649
- Normati dall'art. 13 della Legge regionale 24/98 lettera "M" e art. 41 del PTPR.  
 Le aree archeologiche non sono interessate da nuove edificazioni programmate dal PRG.
- Carta Archeologica Comunale contenente varie segnalazioni è riportata come allegato B nella relazione generale;

#### **Centro Storico:**

- Rispetto dei centri storico - ID regionale CS\_121 – fascia di rispetto metri 150 – art. 43 del PTPR.
- L'elenco degli edifici monumentali e delle cose di interesse artistico e storico presenti nel centro storico sono riportati nell'allegato C della Relazione Generale;

#### **Protezione delle montagne sopra la quota di 1.200 mt slm:**

- ID regionale d057\_043 – art. 36 del PTPR – art.8 della Legge Regionale n.24/'98 lettera D.

#### **Protezione delle coste e dei laghi:**

- ID regionale b057016\_045;
  - ID regionale b057016\_050;
- Art. 34 del PTPR e art. 6 della legge regionale n.24/'98 lettera B.

#### **Punti geomorfologici:**

- ID regionale tg\_067;



Sul territorio comunale sono presenti i seguenti Siti Interesse Comunitario – (S.I.C.) e le Zone a Protezione Speciale (Z.P.S.):

- Sic “Piana di S. Vittorino - Sorgenti del Peschiera” n. IT6020012;
- Sic “Pareti rocciose del Salto e del Turano” n. IT6020029;
- ZPS “Monti Reatini” n. IT6020005;

I Siti d’Interesse Comunitario e le Zone a Protezione Speciale non sono interessate da nuove edificazioni programmate dal PRG.

- I Monumenti Naturali deliberati dal Consiglio Comunale sono riportati nell’elaborato grafico 10a;

### **Idrogeologico e Forestale** (R.D. 3267/1923)

**Usi Civici:** Leggi Regionali n.1/’86 e n.59/’95

**Zona Sismica:** Decreto del Ministero LL.PP. n°1 Aprile 1983 (art. 13 Legge n.64 del 02/02/74)

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

- 1) Attestato a firma del Sindaco del 23/02/2015 sulla situazione dell’abusivismo, con particolare riferimento ai rilievi e alle istanze di condono;  
Tale fenomeno non incide nello sviluppo e nel dimensionamento del PRG in maniera rilevante.
- 2) delibera di Consiglio Comunale n.73 del 26/06/1997 di inesistenza nuclei abusivi.

### **VINCOLI**

#### **Il territorio comunale è soggetto ai vincoli riportati al precedente paragrafo:**

Il Comune, successivamente alla adozione del PRG, ha provveduto ad acquisire i pareri degli enti preposti, che si intendono riportati come segue:

- 1) Nulla Osta Igienico Sanitario A.U.S.L. di Rieti rilasciato con nota protocollo n.9929 del 20/04/2012, parere favorevole a condizione;
- 2) Il responsabile del IX settore Urbanistica del Comune di Cittaducale Attesta ai sensi della Legge Regionale n.1 del 03/01/86 e legge regionale n.59/1995 art.7, che nessun terreno con gravami da uso civico è interessato al P.R.G., pertanto, non è necessario richiedere il mutamento di destinazione alla Regione Lazio ai sensi dell’art. 12 della legge 1766 del 26/06/1927;
- 3) Art.89 del DPR 380/2001 e della DGR n.2649 del 18/05/1999, rilasciato dall’Assessorato Ambiente e Cooperazione tra i popoli – Dipartimento Territorio Direzione Regionale Ambiente Area Difesa del Suolo, con protocollo n°270248 del 22 dicembre 2009 - parere favorevole con prescrizioni;
- 4) Revisione parere al PRG ai sensi dell’art.89 del DPR 380/2001 e della DGR n.2649 del 18/05/99 già espresso con provvedimento 154/20/2S/05 del 22/12/2009 - parere favorevole con prescrizioni; rilasciato in data 01/02/2010 con protocollo n°16972/2S/05;



- 5) Parere del Ministero per i beni e le Attività Culturali – Soprintendenza per i beni Archeologici del Lazio – protocollo n° 1478 del 02/02/2012. Parere favorevole a condizione;
- 6) Parere del Ministero per i Beni e le Attività Culturali – Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici del Lazio. Protocollo n° 36676/A del 14/03/2008 parere favorevole con prescrizioni;
- 7) Parere Usi Civici rilasciato dalla Direzione regionale Agricoltura - Area Diritti Collettivi, protocollo n° 485538 del 09/11/2012 – Parere favorevole a condizione;
- 8) Attestazione e comunicazione di non assoggettabilità a VAS, poiché il PRG è stato adottato prima dell'entrata in vigore del D.Lgs 4/2008. Nota n.5390 del 27/04/2015 assunta al protocollo di questa Direzione al n.237913 in data 30/04/2015.

In conseguenza dei pareri sopra espressi e tenuto conto della necessità di adeguare le previsioni di PRG a quanto sopra, si renderà necessario apportare modifiche zonizzative al progetto di PRG.

### **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

Il testo delle norme di attuazione, per la corretta utilizzazione del territorio comunale composto da n.56 articoli, pur se predisposte in forma chiara e corretta, anche in relazione a quanto rappresentato nei precedenti punti ed ai pareri espressi dai vari enti, sono da integrare o modificare sia per un loro aggiornamento ai criteri e leggi sia per migliorare l'attuazione del PRG onde conseguire una maggiore salvaguardia del territorio.

### **MODIFICHE**

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

Tali modifiche, da introdurre d'ufficio ai sensi dell'art.3 della Legge 06/08/67 n°765 nel testo delle N.T.A. e negli elaborati grafici, sono intese come necessarie a garantire una maggiore salvaguardia del territorio, nonché al contenimento delle previsioni in rapporto ai criteri fissati con legge regionale n°72/75, senza comportare sostanziali innovazioni tali cioè da mutare le caratteristiche essenziali del piano stesso ed i criteri di impostazione, le modifiche conseguenti all'accoglimento di osservazioni presentate al piano ed accettate con deliberazione del Consiglio comunale.

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

### **MODIFICHE ALLA ZONIZZAZIONE**

#### **1) Cittaducale Capoluogo**

- a) La zona denominata C5/I – “nuova espansione I° tipo”, sottoposta al vincolo di cui alla legge 1497/39, “Comprensorio del Terminillo” D.M. 15/07/1953, con il 2° grado di tutela del PTP e inserita dentro il “Paesaggio naturale” e “Paesaggio di rilevante valore agrario” del PTPR, dovrà essere stralciata e riconsiderata come zona agricola vincolata normata dall'art.50 delle N.T.A. del P.R.G.



## 2) Località Santa Rufina Nord

- a) La zona classificata D2/1 – “Attività commerciali”, inserita dentro la fascia di rispetto del “Fosso Pantano”, compromessa da edificazioni, è **attuabile nelle fasce di rispetto del fosso Vallone Santa Rufina, in virtù della proposta comunale P02q, accolta ai sensi dell’art. 23, comma 1 della legge regionale n.24/’98, ad esclusione delle fasce di metri lineari 50 dall’argine, che deve rimanere agricola.**
- b) La zona classificata C5/15 – “Nuova espansione 1° tipo”, inserita dentro la fascia di rispetto del “Fosso Pantano”, compromessa da edificazioni, è **attuabile nelle fasce di rispetto di ml. 150, in virtù della proposta comunale P02q, accolta ai sensi dell’art. 23 comma 1, della legge regionale n.24/’98, ad esclusione della fascia di metri lineari 50 dall’argine che deve rimanere agricola.**
- c) Le zone classificate C5/2 – C5/3 – C5/4 – C5/5 – C5/6 – “Nuova espansione 1° tipo”, sottoposte al vincolo ambientale di cui alla legge n.1497/’39, “Comprensorio del Terminillo” D.M. 15/07/1953, con il 2° grado di tutela del PTP e inserite dentro il “Paesaggio naturale di continuità del PTPR, dovranno essere stralciate e riconsiderate come zona agricola vincolata, normate dall’articolo 50 delle N.T.A. del P.R.G.
- d) La zona classificata D3 – “Attività produttive e servizi privati”, modificata in zona C5 con osservazione al PRG accolta, sottoposta al vincolo ambientale di cui alla legge n.1497/’39 - “Comprensorio del Terminillo”, D.M. 15/07/1953, con il secondo grado di tutela del PTP e inserita dentro il “Paesaggio naturale di continuità” del PTPR, dovrà essere stralciata e riconsiderata come zona agricola vincolata, normata dall’articolo 50 delle N.T.A. del P.R.G.

## 2bis) Località Grotti

- a) **In relazione alle previsioni urbanistiche in località Grotti, la stessa può essere attuata nella fascia di rispetto del fiume Salto, limitatamente alle aree urbanizzate del P.T.P.R., in conformità dell’accoglimento della proposta comunale P02c ai sensi dell’art. 23, comma 1 della legge regionale n.24/’98. La restante parte, compresa nella medesima fascia di rispetto, deve rimanere agricola**

## 3) Località Santa Rufina Sud

- a) La zona classificata F7N – “Nodo di scambio” sottoposta al vincolo ambientale di cui alla legge n.1497/’39, “Comprensorio del Terminillo” D.M. 15/07/1953, con il secondo grado di tutela del PTP e inserita dentro il “Paesaggio naturale agrario” del PTPR, nonché sottoposta al vincolo archeologico, dovrà essere stralciata e riconsiderata come zona agricola vincolata, normata dall’articolo 50 delle N.T.A. del P.R.G.



#### 4) Località Caporio

- a) La strada di progetto, parallela alla S.S. “Salaria” S4, con le due rotatorie raccordate da un cavalcavia, sottoposta al vincolo ambientale di cui alla legge n.1497/’39 – “Comprensorio del Terminillo” D.M. 15/07/1953, con il secondo grado di tutela del PTP e inserita dentro il Paesaggio agrario di rilevante valore” del PTPR, dovrà essere stralciata, assieme alle due rotatorie ed il cavalcavia, e riconsiderata come zona agricola vincolata, normata dall’articolo 50 delle N.T.A. del P.R.G.
- b) La zona classificata DI/1 – “Attività industriali ed artigianali”, sottoposta al vincolo ambientale di cui alla legge 1497/’39 - “Comprensorio del Terminillo”, D.M. 15/07/1953, con il secondo grado di tutela del PTP e inserita dentro il “Paesaggio agrario di rilevante valore” del PTPR, dovrà essere stralciata e riconsiderata come zona agricola vincolata, normata dall’articolo 50 delle N.T.A. del P.R.G.
- c) Parte della zona classificata D3/2 – “Attività produttive e servizi privati”, sottoposta al vincolo ambientale di cui alla legge n.1497/’39 - “Comprensorio del Terminillo”, D.M. 15/07/1953, con il secondo grado di tutela del PTP e inserita dentro il “Paesaggio agrario di rilevante valore” del PTPR, dovrà essere stralciata e riconsiderata come zona agricola vincolata, normata dall’articolo 50 delle N.T.A. del P.R.G.

#### 5) Località Terminillo

- a) Le zone classificate – “Insediamenti residenziali organizzati” e “verde attrezzato sportivo”, in località Colle Porrare – Cinque confini, sottoposte al vincolo ambientale di cui alla legge n.1497/’39 - “Comprensorio del Terminillo”, D.M. 15/07/1953, con il secondo grado di tutela del PTP e inserite dentro il “Paesaggio naturale” del PTPR, dovranno essere stralciate e riconsiderate come zona agricola vincolata, normate dall’articolo 50 delle N.T.A. del P.R.G.

---

### MODIFICHE ALLE N.T.A.

---

#### **Art. 28 – Zona B – Completamento e conservazione dei Volumi**

Le norme riferite alla edificazione secondo i parametri fissati dal P. di F., si devono intendere transitori. Decadono all’approvazione e pubblicazione del P.R.G sul B.U.R. Tali parametri hanno la loro validità solo per i Piani approvati o adottati alla data della pubblicazione del P.R.G. Dopo la pubblicazione del P.R.G. si prenderanno in considerazione solo ed esclusivamente le norme riferite al P.R.G.

#### **Art. 29 – Zona C1: Espansione residenziale semintensiva**

Idem come art. 28. delle N.T.A.

#### **Art. 30 – Zona C2: Espansione residenziale semiestensiva**

Idem come art. 28 delle N.T.A.



**Art. 31 – Zona C2/f: Espansione residenziale semiestensiva per le frazioni**

Idem come art. 28 delle N.T.A.

**Art. 32 - Zona C3: Espansione residenziale estensiva 1° tipo**

Idem come art. 28 delle N.T.A.

**Art. 33 – Zona C4: Espansione residenziale estensiva 2° tipo**

Idem come art. 28 delle N.T.A.

**Art. 34 – Zona C5: nuova espansione di 1° tipo**

Il seguente comma:

*“Qualora all’interno delle zone di tipo C5 si riscontri la presenza di edifici residenziali già esistenti, gli stessi potranno essere esclusi dal calcolo delle nuove edificazioni e destinati a Verde privato in sede di pianificazione attuativa della zona omogenea”.*

Dovrà essere eliminato dal presente articolo.

**Art. 34 – sottozona C5c: Nuova espansione di 1° tipo – comparti**

Idem come articolo 34 delle N.T.A. per le zone di tipo C5c.

**Art. 35 – Zona C6: Nuova espansione 2° tipo**

Idem come articolo 34 delle N.T.A. per le zone di tipo C6.

**Art. 35 – sottozona C6c: nuova espansione 2° tipo – comparti**

Idem come articolo 34 delle N.T.A. per le zone di tipo C6c.

**Art. 37 – Zona D1: attività industriali ed artigianali**

Il seguente comma:

*“Pertanto, in tali zone è possibile intervenire direttamente se il lotto di intervento è costituito dall’intera area omogenea o a mezzo di lottizzazione convenzionata in caso di frazionamento”.*

Dovrà essere eliminato dal presente articolo.

**Art. 50 – Zona E: attività Agricole**

La disciplina delle zone agricole dovrà essere adeguata alle disposizioni della L.R. n.38 del 22/12/1999 e successive modificazioni ed integrazioni.

La Norma tecnica del P.R.G., laddove in contrasto con la normativa regionale si dovrà intendere soppressa.

**Art. 53 – Zone inserite nel Piano di attuazione per l’insediamento residenziale turistico “Colle Porrare – Terminillo”**

L’articolo 53 dovrà essere stralciato dalle Norme tecniche di Attuazione del P.R.G., in quanto le due zone classificate dal Piano regolatore sul Terminillo sono state stralciate per motivi ambientali e paesaggistici e ricondotte a zona agricola vincolata.

Gli articoli successivi manterranno la stessa numerazione.

**L’art. 55 – Aree vincolate**

Dovrà essere rinumerato con il numero:

**Art. 56 – Aree Vincolate**



Poiché l'articolo 55 - "Cartografia di base" risulta già menzionato nelle N.T.A.

**All'Art.55 – Aree vincolate – Rinumerato art.56 come modifica d'Ufficio**

Si dovrà aggiungere il seguente comma:

**Norme riguardanti le attività estrattive e le cave**

La norma del presente articolo dovrà essere aggiornata secondo la nuova legislazione in materia – L.R. n.17/2007 e s.m.i.

Infine al testo delle NTA si intendono aggiunti o sostituiti i seguenti articoli:

**Nelle N.T.A. del P.R.G. dovranno essere inseriti i seguenti articoli:**

**Art.57 - ACCESSIBILITA' E SUPERAMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE**

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

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

**Art.58 - NORMATIVA PER GLI EDIFICI O PARTI DI ESSI IN RELAZIONE ALLE DISPOSIZIONI DI CUI ALLA LEGGE n.47/'85 (CONDONO EDILIZIO) E n.724/'94.**

Gli immobili esistenti nel territorio comunale non possono essere trasformati o subire alcun intervento ove non si dimostri la legittimità della costruzione ovvero la legittimazione ottenuta mediante condono edilizio definito secondo le procedure della legge n.47/'85 e succ. aggiornamenti.

Alle costruzioni abusive o parzialmente abusive non suscettibili di condono edilizio ai sensi delle disposizioni vigenti, anche se conformi al presente strumento urbanistico, si applicano le disposizioni sanzionatorie di cui al capo I della legge 28 febbraio 1985 n.47 e successive modifiche ed integrazioni:

- a) è ammessa la deroga del lotto minimo per le costruzioni realizzate anteriormente alla data fissata dalla legge n.47/'85 e succ. aggiornamenti;
- b) la deroga deve essere esercitata una volta tanto e non oltre il termine di un anno dalla pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione del provvedimento di approvazione del presente strumento urbanistico;
- c) non sono ammessi ampliamenti alle costruzioni legittimate o sanabili dalla legge n.47/'85 e succ. aggiornamenti se non per il completamento funzionale del fabbricato ed al solo ed esclusivo scopo di assicurare la dotazione di servizi igienici o il raggiungimento degli standard abitativi stabiliti dalle leggi vigenti;
- d) le volumetrie sanabili sono quelle risultanti dal rilevamento del Comune o, ove in contrasto dalle denunce presentate ai sensi della legge n.47/'85 e n.724/'94.

In ogni caso sono fatti salvi i vincoli di qualsiasi natura esistenti sul territorio in forza di leggi o provvedimenti nazionali o regionali.



Prima del rilascio della concessione dovranno essere acquisiti i pareri favorevoli degli organi competenti preposti ai vari vincoli ove esistenti.

#### **Art.59 - 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 aree 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 e d Associazione 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, conciliazione regolate dalla legge 10/06/1927 n° 1766, scioglimento di associazioni agrarie, acquisito ai sensi dell'articolo 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.1766/1927.

Le terre di demanio collettivo appartenenti al Comune non possono essere interrelate 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 interrelati 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, essi potranno essere oggetto di Permesso di Costruire a seguito della loro alienazione che dovrà avvenire nei modi e nei termini di cui all'art.8 della Legge Regionale n.6 del 27/01/2005.

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 del 27/01/2005.

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 d'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 27/01/2005.

Gli strumenti urbanistici attuativi delle proposte contenute nel P.R.G., che dovessero interessare dei fondi sui quali sono state attivate procedure di legittimazione o di liquidazione dell'uso per renderli edificabili, dovranno essere interessati dalle prescrizioni contenute nel P.T.P. di competenza.



## OSSERVAZIONI

**Controdedotte con Deliberazione n. 17 del 24/04/2011**  
**n.86 osservazioni delle quali:**

- **dalla n.01 alla n.70 pervenute nei termini**
- **dalla n.71 alla n.86 fuori dei termini**

**Prima di procedere all'esame delle osservazioni il C.C. delibera di voler prendere in considerazione anche quelle pervenute fuori dei termini:**

<b>N</b>	<b>RICHIEDENTE</b>	<b>PROTOCOLLO</b>	<b>OGGETTO</b>	<b>VALUTAZIONE</b>
1	VULPIANI GIOVANNI	6913 del 07.05.07	Modifica sede stradale	Non accolta
2	AMADEI BRUNO	7606 del 21.05.07	Richiesta che il suo terreno diventi edificabile	Non accolta
3	MINNELLI DOMENICO, MINNELLI ONORINA	7872 del 25.05.07	Richiesta l'eliminazione della nuova viabilità e lo svincolo tra la Strada Salto Cicolana e la provinciale ex Salaria	Non accolta
4	INNOCENTI IVANO, INNOCENTI FRANCO, INNOCENTI CLAUDIO	8002 del 23.05.07	Richiesta di destinare il lotto a zona C4	Accolta parzialmente
5	PALLINI MARA	8086 del 31.05.07	Richiesta di non realizzare la nuova strada	Non accolta
6	GENTILE MODESTO, ROSSI ONELIA	8252 del 04.06.07	Richiede cambio di destinazione del lotto da C5 a C2/f	Accolta parzialmente
7	GENTILE MODESTO ED ALTRI	8251 del 04.06.07	Richiesta di cambio di destinazione da zona E a zona C6	Non accolta
8	TEMPESTA FULVIO SOC. SA.CI.TE	750 del 16.02.10	Richiede il cambio di destinazione da zona E a zona D1	Accolta parzialmente
9	DE LUCA AUGUSTA	8333 del 05.06.07	Richiesta cambio di destinazione da zona E a zona C5.	Non accolta
10	FUSACCHIA MARIO	8335 del 05.06.07	Richiesta cambio di destinazione a zona di tipo C.	Non accolta
11	FUSACCHIA MARIO, FUSACCHIA ANTONIO	8336 del 05.06.07	Richiesta cambio di destinazione da zona E a zona D1	Non accolta
12	FUSACCHIA MARIO, FUSACCHIA ANTONIO	8337 del 05.06.07	Richiesta cambio di destinazione da zona E ad zona per l'insediamento di una RSA	Non accolta
13	FUSACCHIA MARIO, FUSACCHIA ANTONIO	8338 del 05.06.07	Richiesta cambio di destinazione da zona E e zona boschi a zona di tipo C	Non accolta
14	SCOPPETTA SILVANO	8366 del 06.06.07	Richiesta cambio di destinazione da E (ricadente in fascia di rispetto stradale) a zona C5	Non accolta



15	CAMPIONE ANGELO	8428 del 07.06.07	Richiesta l'estensione della zona B alla restante parte della particella che invece ricade in zona C3.	Non accolta
16	CERVELLI MARCO	8449 del 07.06.07	Richiesta di uso commerciale di un capannone per il quale è pendente un condono edilizio	Non accolta
17	BARTOLOMEO UGO	8463 del 07.06.07	Richiesta di variazione della nuova viabilità	Non accolta
18	MINELLI MARIA MINELLI ANNA	8466 del 07.06.07	Richiesta di esproprio totale per realizzazione nuova viabilità	Non accolta
19	CAVALLI GIULIETTO	8469 del 07.06.07	Richiesta di riduzione del distacco dal filo strade per la zona C3	Non accolta
20	GENTILE ELIO	8473 del 07.06.07	Richiesta di cambio di destinazione da D1 a zona C5, da zona E a zona C5, da bosco a zona più consona	Non accolta
21	GENTILE PASQUAROSA ED ALTRI	8522 del 08.06.07	Richiesta di cambio di destinazione d'uso da zona E a zona A2	Non accolta
22	SPINICCHIA CIRO	8523 del 08.06.07	Richiesta di cambio di destinazione d'uso da zona C5 a zona C4	Non accolta
23	D'AQUILIO FERDINANDO	8534 del 08.06.07	Richiesta di eliminazione della nuova viabilità e l'eliminazione dei nuovi parcheggi	Non accolta
24	MASCIONI PIETRO	8553 del 08.06.07	Richiesta di cambio di destinazione da zona E a zona C5	Non accolta
25	CARLONE ANTONIETTA ED ALTRI	8556 del 08.06.07	Richiesta di cambio di destinazione d'uso da zona C5 a zona C4	Accolta parzialmente
26	NOBILI GIOVANNI	8575 del 08.06.07	Richiesta il cambio di destinazione da zona E a zona C	Non accolta
27	SALERI PIERPAOLO	8577 del 08.06.07	Richiesta di cambio di destinazione da zona E a zona edificabile	Non accolta
28 (*)	SCORRETTI GABRIELLA	8578 del 08.06.07	Richiesta cambio di destinazione d'uso da zona D3 a zona C5	Accolta parzialmente (*)
29	GENTILE ALBERTO ED ALTRI	8588 del 11.06.07	Richiesta di conferma della destinazione A2	Non accolta
30	TORDA INES	8602 del 11.06.07	Richiesta di eliminazione della nuova viabilità	Non accolta
31	PACIUCCI ANDREA	8606 del 11.06.07	Richiesta di eliminazione della nuova viabilità ed di estensione della zona C5	Non accolta
32	PACIUCCI ANDREA ED ALTRI	8607 del 11.06.07	Richiesta di eliminazione della nuova viabilità	Accolta
33	GIOVANNI MATTUCCI, ALESSANDRO MATTUCCI	8609 del 11.06.07	Richiesta di cambio di destinazione d'uso da zona F3 a zona C6, e da C6 a F3	Non accolta
34	GRAZIANI ALBERTO	8612 del 11.06.07	Richiesta di scambio della zonizzazione C5 con quella a D3, Richiesta modifica NTA	Accolta parzialmente
34 bis	GRAZIANI ALBERTO	1723 del 04.02.11	Richiesta di cambio della destinazione d'uso da D3 ad agricola	Accolta



35	COLASANTI ANTONIO	8613 del 11.06.07	Richiesta di scambio della zonizzazione C5 con quella a D3, Richiesta modifica NTA	Accolta parzialmente
35 bis	COLASANTI ANTONIO	1722 del 04.02.11	Richiesta di cambio della destinazione d'uso da D3 ad agricola	Accolta
36	MASCIONI BRUNO	8614 del 11.06.07	Richiesta di cambio della destinazione d'uso da E ad C6	Non accolta
37	GRAZIANI ANNA, GRAZIANI PASQUALE	8615 del 11.06.07	Richiesta di cambio della destinazione d'uso da E ad C5	Accolta
38	PAOLUCCI RENZO	8616 del 11.06.07	Richiesta di eliminazione della nuova viabilità di PRG, estensione della zona C5, cambio d'uso da zona C5 a zona di completamento	Accolta parzialmente
39	FABIANI PIERLUIGI	8621 del 11.06.07	Richiesta di cambio della destinazione d'uso da zona F3 a zona C5	Non accolta
40	D'AQUILIO GIUSEPPE ED ALTRI	8626 del 11.06.07	Richiesta di trasformazione in zona di completamento	Accolta parzialmente
41	VENTURI GIUSEPPE	8628 del 11.06.07	Richiesta cambio di destinazione da zona C2/f a zona C3	Accolta parzialmente
42	FABIANI MARISA	8629 del 11.06.07	Richiesta cambio di destinazione da zona F3 a zona C5	Non accolta
43	MANCINI FRANCO	8630 del 11.06.07	Richiesta di allargamento della zona D3	Non accolta
44	MARCHETTI TERESA ED ALTRI	8636 del 11.06.07	Richiesta di eliminazione di viabilità di PRG e di estensione della zona C5	Accolta parzialmente
45	PROTANO NUNZIO, CHIUPPI LUCIA	8641 del 11.06.07	Richiesta di cambio di destinazione d'uso da zona C4 in zona C3	Non accolta
46	TRUSCIOLI DOMENICO, TRUSCIOLI ROSINA	8642 del 11.06.07	Richiesta di cambio di destinazione da zona E ad ampliamento della vicina zona C5	Non accolta
47	D'ANGELI FELICE	8643 del 11.06.07	Richiesta di cambio di destinazione da zona E a zona C5	Non accolta
48	DE LUCA SANDRO ED ALTRI	8644 del 11.06.07	Richiesta di cambio di destinazione da zona E a zona C5	Non accolta
49	FABRIZI CLAUDIO	8645 del 11.06.07	Richiesta di cambio di destinazione d'uso da zona C5 a zona C4	Accolta Parzialmente
50	PACIUCCI OLGA	8646 del 11.06.07	Richiesta di modifica perimetro C5 con modifica viaria	Non accolta
51	SALVATORE SANTA, SALVATORE ERNESTA	8647 del 11.06.07	Richiesta di cambio di destinazione da zona C5 a zona C4	Accolta parzialmente
52	DELLI FICORILLI PIETRO ED ALTRI	8648 del 11.06.07	Richiesta di cambio di destinazione da zona C5 a zona C4	Accolta parzialmente
53	PROTANO NUNZIO	8649 del 11.06.07	Richiesta di modifica del perimetro C4	Accolta
54	FRANCIA ANTONINO, FICORILLI DONATELLA	8650 del 11.06.07	Richiesta di maggiorazione dell'indice della zona C3	Non accolta
55	PANITTI ADRIANA	8651 del 11.06.07	Richiesta di cambio di destinazione da zona E a zona C5	Non accolta



56	DI NARDO VITTORINO	8671 del 11.06.07	Richiesta di cambio di destinazione d'uso a zona D3	Accolta
57	GEOM. MOSTARDA GIAMPAOLO	8673 del 11.06.07	Richiesta di cambio di destinazione da zona E a zona di espansione	Non accolta
58	URSINI ROBERTO, SCOPPETTA GIULIANA	8675 del 11.06.07	Richiesta di cambio di destinazione da zona E a zona C5	Non accolta
59	MASCI ADOLFO	8676 del 11.06.07	Richiesta di modifica normativa	Non accolta
60	IMPERATORI ALESSIO PER CONTI ROBERTO	8684 del 11.06.07	Richiesta di eliminazione viabilità di PRG	Non accolta
61	DOMENICI NELLA	8686 del 11.06.07	Richiesta di eliminazione viabilità di PRG e inserimento in zona C5	Non accolta
62	DI NARDO ANNITA	8687 del 11.06.07	Richiesta di zonizzazione C6	Accolta parzialmente
63	MALGARI ROSSANA	8688 del 11.06.07	Richiesta di cambio di destinazione da zona FI a zona di verde privato, riduzione area a parcheggi, variazione normativa, revisione vincolo idrogeologico.	Accolta parzialmente
64	TRIVELLONE PAOLO	8689 del 11.06.07	Richiesta di inserimento in zona C4	Non accolta
65	SENTINELLI GABRIELLA	8690 del 11.06.07	Richiesta di inserimento in zona T o Vpr	Non accolta
66	MARIANTONI FRANCESCA, MUZI WARNER	8626 del 11.06.07	Richiesta di cambio di destinazione da zona E a zona C5	Non accolta
67	CESARI ALESSANDRO	8691 del 11.06.07	Richiesta di inserimento in zona C	Non accolta
68	IPPOLITI ROBERTO ED ALTRI	8705 del 11.06.07	Richiesta di inserimento in zona T	Non accolta
69	DI STEFANO SESTA	8712 del 11.06.07	Richiesta di cambio di destinazione da zona E a zona D2	Accolta
70	GENTILE SETTIMIO, FABRIZI ELIGIO	8717 del 11.06.07	Richiesta di cambio di destinazione da zona DI a zona C5	Non accolta
71	D'ARPA CONCETTA	8857 del 14.06.07	Richiesta di riduzione distacco per le zone C3 e con possibilità di uso commerciale della zona	Non accolta
72	COMUNE DI CITTADUCALE SETTORE IV	17132 del 09.11.07	Richiesta di cambio di destinazione da zona E e C4 in zona F5	Accolta
73	COMUNE DI CITTADUCALE SETTORE IV	18822 del 10.12.07	Richiesta di modifica NTA per le zone C	Accolta
74	COMUNE DI CITTADUCALE SETTORE IV	15863 del 22.10.07	Richiesta di eliminazione della delimitazione errata della sottozona A2	Accolta
75	ROSSI MAURO	16955 del 16.11.07	Richiesta di cambio di destinazione da zona Bosco a zona E	Non accolta
76	SCOPPETTA ANTONIO, ROSELLI ANNA	298 del 08.1.08	Richiesta di zonizzazione D2	Accolta



77	MINISTERO PER I BENI E LE ATTIVITÀ CULTURALI	4294 del 18.03.08	Parere di competenza trasmesso alla Regione	Non si tratta di osservazione
78	IZZI NICOLA	12651 del 01.09.10	Richiesta di cambio di destinazione da zona D3 in zona C, parcheggio privato, verde privato e parcheggio pubblico	Non accolta
79	MILUZZI ALBA ED ALTRI	12732 del 03.09.10	Richiesta di classificazione A2	Non accolta
80	DI STEFANO ANTONIETTA ED ALTRI	9890 del 11.06.09	Richiesta di cambio di destinazione da zona agricola a zona C5	Accolta parzialmente
81	GENTILE ALBERTO ED ALTRI	7085 del 10.05.07	Richiesta di conferma della destinazione A2	Non accolta
82	DI STEFANO PASQUA	11568 del 25.06.09	Richiesta di cambio di destinazione da zona agricola a zona A2	Non accolta
83	CAPRIOLI FABRIZIO	3296 del 02.03.10	Richiesta di cambio di destinazione da zona D2 a zona D3	Accolta
84	DI SISTO EDMONDO, SERIGRAF STUDIO 90 SRL, LUCANDRI ROBERTO, SOC. AUTOTRASPORTI LEONESSA SRL	11278 del 28.07.10	Richiesta di cambio di destinazione da zona E a zona D2	Accolta a condizione
85	MANCINI FLAVIO, MURATORI BERNARDINO	15207 del 18.10.10	Richiesta di cambio di destinazione da zona F3, in zona Verde Privato o altro.	Accolta
86	COMUNE DI CITTADUCALE SETTORE IX	1368 del 31.01.11	Notifica di adesione di massima di giunta comunale alla osservazione 78	Non si tratta di osservazione
87	COMUNE DI CITTADUCALE SETTORE IX	1702 del 03.02.11	Informazioni non configurabili come osservazioni	Non si tratta di osservazione

(\*) con successiva delibera di C.C. n. 16 del 30/04/2013 ad integrazione di quanto deliberato con la delibera n. 17 del 24/04/2011 il Consiglio comunale ha modificato le condizioni di accoglimento parziale dell'osservazione n.28 (prot. n.8578 del 08/06/07)

L'Osservazione n°84 è accolta a condizione che la variazione urbanistica sia limitata alla quota parte del lotto che non ricade nel "Paesaggio naturale" e che venga sottoposta ad una nuova valutazione nel merito dell'idoneità geologica da parte della Regione.

**OSSERVAZIONI SUCCESSIVE ALLA TRASMISSIONE DEL PRG ALLA REGIONE LAZIO di cui alla delibera di C.C. n. 14 del 10.07.2014**

N	RICHIEDENTE	PROTOCOLLO	OGGETTO	VALUTAZIONE
1	D'ANGELI BERNARDINO	7717 del 27.05.13	Richiesta di cambio di destinazione da zona C3, in zona agricola o ad aree verdi	Accolta
2	GENTILI ANGELO ED ALTRI	8336 del 20.04.13	Richiesta di cambio di destinazione da zona DI a zona agricola	Accolta



3	FABRIZI ELIGIO	9853 del 01.07.13	Richiesta di cambio di destinazione da zona C2f a zona verde privato	Accolta
4	MINELLI MARIA GIULIANA E ANDREA	13514 del 04.10.13	Richiesta di esclusione dalla zona D1	Accolta
5	QUIRINI ANTONIO	167 del 08.01.14	Richiesta di esclusione dalla zona D1	Accolta
6	GALASSO FABIO	224 del 30.12.13	Richiesta di esclusione dalla zona D1	Accolta
7	SEVERONE PIERLUIGI, DOMENICO E MARIA	309 del 09.01.14	Richiesta di esclusione dalla zona D1	Accolta
8	SEVERONE MARIA	310 del 09.01.14	Richiesta di esclusione dalla zona D1	Accolta
9	SEVERONE PIERLUIGI	311 del 09.01.14	Richiesta di esclusione dalla zona D1	Accolta
10	SEVERONE DOMENICO	237 del 09.01.14	Richiesta di esclusione dalla zona D1	Accolta
11	DE NICOLA ROSINA	280 del 09.01.14	Richiesta di esclusione dalla zona D1	Accolta
12	COLASANTI ANTONIO	516 del 11.01.14	Richiesta di cambio di destinazione da zona D3 e C5 a zona agricola	Accolta
13	GRAZIANI ALBERTO	517 del 13.01.14	Richiesta di cambio di destinazione da zona D3 e C5 a zona agricola	Accolta
14	MUZI REA	821 del 16.01.14	Richiesta di esclusione dalla zona D1	Accolta
15 e 20	D'INTINO AMEDEO	995 del 21.01.14 6436 del 09.05.14	Richiesta di cambio di destinazione da zona C5 a zona agricola	Accolta
16	D'ASCENZO ANTONIO	1629 del 03.02.14	Richiesta di esclusione dalla zona C6	Accolta
17	COLASANTI ANTONIO	4160 del 24.03.14	Richiesta di esclusione dalla zona D3	Accolta
18	PROVARONI GIOVANNA	4295 del 28.03.14	Richiesta di esclusione dalla zona D3	Accolta
19	GENTILI FAUSTO, MARCO E MONICA	4227 del 25.03.14	Richiesta di esclusione dalla zona D1	Accolta
21	CRUCIANI MAURIZIO	6437 del 30.03.14	Richiesta del cambio di destinazione d'uso da zona E a zona D2	Non accolta
22	AGUZZI MAURIZIO	6441 del 09.05.14	Richiesta del cambio di destinazione d'uso da zona C2f a zona D2	Accolta
23	CRUCIANI MAURIZIO	6438 del 30.03.14	Richiesta del cambio di destinazione d'uso da zona E a zona D2	Non accolta
24	MOSCARDI MARIA GABRIELLA	6440 del 30.04.14	Richiesta di cambio di destinazione d'uso da zona C4 e da zona C5 in zona B	Non accolta
25	RAINALDI GIULIA, SCOPELTA EUGENIA, SCOPELTA MASSIMO	7323 del 30.04.14	Richiesta di cambio di destinazione d'uso da zona D2 a zona C5	Non accolta

Tutte le osservazioni accolte, se in contrasto con le modifiche d'ufficio si devono intendere respinte.

Tutte le osservazioni tardive presentate sia al Comune che direttamente alla Regione, non contro dedotte dall'Amministrazione Comunale non sono esaminate.

Tutte le osservazioni approvate che comportino aumenti di superficie in zona agricola, prima dell'attuazione, sono vincolate alla richiesta preventiva del parere geologico di cui all'art.89 del D.P.R. 380/2001 e DGR Lazio 2649/99.



Si ritiene opportuno, fare un raccordo tecnico su base catastale della cartografia presentata su carte aerofotogrammetriche, rappresentanti le zonizzazioni del PRG.

Dovranno essere rispettate tutte le prescrizioni di cui ai pareri allegati al PRG, in particolare il parere geologico, il parere della Soprintendenza per i Beni Archeologici del Lazio e il Parere degli usi Civici, per quest'ultimo si chiede anche l'integrazione dell'art.59 delle NTA come stabilito nel parere stesso.

In ragione di quanto sopra riportato, dai pareri dei vari enti nonché dalle considerazioni urbanistiche sviluppate, al fine di una maggiore salvaguardia del territorio nonché del rispetto dei limiti fissati con leggi nazionali e regionali,

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

### **PARERE**

che il Piano Regolatore Generale del Comune di Cittaducale (RI), adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n.19 del 05/04/2007

### **SIA MERITEVOLE DI APPROVAZIONE**

con le modifiche sopra riportate, sia nella zonizzazione che nel testo delle NTA, da introdursi d'ufficio ai sensi **dell'art. 3 della legge 6 agosto 1967 n.765** e con la raccomandazione al Comune di **produrre, in fase di controdeduzione al presente voto, un quadro riassuntivo relativo al dimensionamento del Piano, al netto delle modifiche d'ufficio apportate.**

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

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



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

**COMITATO REGIONALE PER IL TERRITORIO**  
**Voto n.240/I del 23 giugno 2016**

**ALLEGATO B**

Istruttore  
Arch. Michele Angelo Carboni

**OGGETTO: Comune di CITTADUCALE (RI)**  
Piano Regolatore Generale - D.C.C. n.19 del 05/04/2007  
Controdeduzioni al Voto n.225/I del 22/10/2015  
L. n.1150/42

**IL COMITATO**

Vista la nota del 25/03/2016, assunta al protocollo regionale con n.164946 in data 30/03/2016, con la quale il Comune di Cittaducale (RI) ha presentato, per esame e parere, alla Regione Lazio, Direzione Regionale Territorio, Urbanistica, Mobilità e Rifiuti la Deliberazione Comunale n°7 del 14/03/2016, avente per oggetto "Piano Regolatore generale – recepimento parere Comitato Regionale per il Territorio – voto n°225/I del 22/10/2015", unitamente a n°1 originale e n°3 copie conformi degli elaborati progettuali aggiornati a seguito delle modifiche introdotte d'ufficio dal Comitato Regionale per il Territorio con il citato voto n°225/I.

Vista la nota acquisita agli atti con prot. n.173609 del 04/04/2016 con la quale l'uff. di Staff ha trasmesso all'Area *Urbanistica e Copianificazione comunale (prov. RM-RI-VT)* la documentazione descritta per il seguito di competenza.

Vista la nota acquisita agli atti con prot. n.295281 del 06/06/2016 con la quale l'Area *Urbanistica e Copianificazione comunale (prov. RM-RI-VT)*, della Direzione Regionale Territorio, Urbanistica e Mobilità ha trasmesso al Comitato Regionale per il Territorio la relazione tecnica istruttoria, unitamente agli atti, in merito alle controdeduzioni al Voto 225/I del 22/10/2015 espresso in merito al Piano Regolatore Generale adottato dal Comune di Cittaducale (RI), per il prosieguo dell'iter di approvazione ai sensi della L. n.1150/42.

Esaminati gli atti.  
Sentito il Relatore.

**PREMESSO CHE**

Il Comune di Cittaducale ha comunicato che con deliberazione di Consiglio Comunale n.7 del 14/03/2016 sono state recepite tutte le prescrizioni e gli adeguamenti deliberati con voto regionale n.225/I del 2015.

In linea preliminare il Comune ha segnalato di aver riscontrato nel testo del voto regionale n.225/I del 22 ottobre 2015, tre refusi o errori di trascrizione per i quali si chiede di pronunciarsi preventivamente e che consistono rispettivamente:



1. A pagina 47 del suddetto voto, punto 2) **Località Santa Rufina Nord**, lettera **a**) riporta solo la zona D2/1 e non aggiunge la contigua zona D2/2 che è nelle stesse condizioni e che è separata dalla D2/1 solo dallo stesso fosso che genera le fasce di esclusione dalla destinazione a zona D) e che pertanto deve essere riportata a zona agricola;
2. A pagina 47 del suddetto voto, punto 2) **Località Santa Rufina Nord**, lettera **b**) è indicata la zona come C5/15 mentre trattasi della zona C5/19; il refuso è evidentissimo in quanto la zona C5/15 è ubicata altrove, in località **Cardito**, lontanissima dal fosso Pantano e dalla sua fascia di rispetto;
3. A pagina 53 del suddetto voto, nell'elenco delle osservazioni, la **numero 22 (prot. 8523 del 08/06/2007)**, è indicata come "non accolta" in quanto così risulta dal voto riportato nella delibera di Consiglio Comunale n°17 del 24 aprile 2011, mentre dopo l'indicazione di voto contrario, la stessa delibera Comunale, per l'osservazione n°22, rimanda al parere del progettista che è di accoglimento parziale alle stesse condizioni di altra osservazione contigua (la n°51); a parere del progettista si tratta di una erronea trascrizione del voto nella delibera e che quindi l'osservazione possa essere considerata "accolta a condizione".

## CONCLUSIONI

Vista la delibera di Consiglio Comunale n.7 del 14/03/2016, di recepimento del parere del Comitato regionale per il Territorio sul voto n.225/1 del 22 ottobre 2015, inerente al Piano Regolatore generale;

Visti gli atti e gli elaborati di adozione del Piano, nonché il voto regionale **questo Comitato Regionale per il Territorio, anche in considerazione di quanto già espresso nella relazione istruttoria, ritiene opportuno, quindi, esprimere le seguenti conclusioni:**

### **Punto 1**

Nel Voto regionale, a pagina 47 lettera a), in località Santa Rufina Nord si propone il declassamento a zona agricola solo della zona D2/1, inserita dentro la fascia di rispetto de fosso Pantano e non la zona D2/2, che si trova nelle stesse condizioni della prima.

Si concorda con quanto esposto dal Comune, ovvero che la zona classificata D2/2 dovrà essere declassata e ricondotta a zona agricola, secondo le condizioni espresse nel punto a) del Voto regionale.

### **Punto 2**

Nel Voto regionale, a pagina 47 lettera b), in località Santa Rufina Nord viene erroneamente indicata la zona classificata C5/15 al posto della zona C5/19.

Si concorda con quanto esposto dal Comune, pertanto, la zona da prendere in considerazione nel punto 2 lettera b) è la zona C5/19 e non la zona C5/15 come erroneamente riportato a pag. 47 nel voto regionale.

### **Punto 3**

A pagina 53 del voto regionale, l'osservazione n°22 di Spinicchia Ciro, prot. 8523 del 08/06/07, in cui si chiede il cambio di destinazione da zona C5 a zona C4, risulta **non accolta**.



Dagli atti ed elaborati presentati dal Comune, risulta palese la volontà dell'Amministrazione di accogliere l'osservazione n°22, anche come riportato nel "brogliaccio" allegato alla seduta comunale dal quale risulta che dei 12 consiglieri presenti, tutti si sono espressi favorevolmente all'approvazione dell'osservazione n°22.

L'accoglimento è risultato in coerenza con l'osservazione n°51, avente le stesse caratteristiche e le stesse richieste, che risulta **accolta**.

Si concorda pertanto, con la richiesta comunale di accogliere l'osservazione n°22 in coerenza con l'osservazione n°51 accolta, secondo le condizioni espresse dal progettista.

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

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