



Comune di Montopoli di Sabina

(Provincia di Rieti)

COPIA DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N. 13

Data : 11/09/2013

OGGETTO: Modifiche all'art. 27 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale.
Adozione definitiva.

L'anno duemilatredici, addì undici del mese di Settembre alle ore 18:12, nella sala delle riunioni si è riunito il Consiglio Comunale, convocato con avvisi spediti nei modi e termini di legge, in sessione ordinaria ed in prima convocazione.

All'appello risultano presenti e assenti i seguenti Consiglieri:

	Presenti:	
	si	no
GRILLI ANTIMO	X	
PETRONI PAOLO	X	
PERILLI MARIO	X	
LONGARINI MARIO	X	
ALFEI VALENTINA	X	
SALUSTRI CINZIA		X
MANCINI FABIO		X
AMMIRAGLIA FRANCESCA	X	
BERNARDINI SIMONE		X
FELICI GIANCARLO		X
GENTILI RAMONA	X	
CREMONCINI PAOLA	X	
ESPOSITO MARIO	X	
BUCCI SILVIO	X	
BISCETTI STEFANO	X	
SCIPIONI VALERIO	X	
SANTINI FABRIZIO		X
Totale	12	5

Assiste il Segretario Generale Sig. DOTT. **ANTONELLI GIUSEPPINA** che verbalizza.

Il Sig. **GRILLI ANTIMO**

nella sua qualità di Sindaco, constatato che gli intervenuti sono in numero legale, assume la presidenza a norma dello statuto e dichiara aperta la riunione, invitando i Consiglieri Comunali a discutere in seduta sull'argomento in oggetto.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Vista la Legge Urbanistica 17 Agosto 1942, n. 1150 e s.m. e i.;

Vista la L.R. n. 38 del 22 Dicembre 1999 e s.m. e i.

CONSIDERATO che il Comune di Montopoli di Sabina è dotato di un Piano Regolatore Generale, approvato con Delibera di Giunta Regionale n. 5053 del 29.09.1998;

CONSIDERATO che in data 22.12.1999 è stata approvata la Legge Regionale n. 38 recante norme sul Governo del Territorio, e che questa al Capo II del Titolo IV "EDIFICAZIONE IN ZONA AGRICOLA" detta le norme per l'edificazione in zona agricola;

CONSIDERATO che le suddette norme sono in gran parte in contrasto con quanto previsto dall'art. 27 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore generale vigente per l'edificazione in zona agricola;

PRESO ATTO che l'applicazione delle norme per l'edificazione in zona agricola è quotidianamente oggetto di contraddittorio dovendo individuare, nella sovrapposizione normativa, le prescrizioni più restrittive da applicare ad ogni singolo caso;

CONSIDERATO di voler rimandare in sede di una successiva variante del PRG vigente, per l'elaborazione della quale è già stato conferito l'incarico, l'individuazione all'interno delle zone agricole, di Sottozone a diversa vocazione per la definizione delle relative unità aziendali minime.

RITENUTO di dover procedere alla modifica dell'art. 27 delle Norme Tecniche di Attuazione riguardante la Zona E : Agricola, per adeguarlo alla vigente normativa regionale in materia di Edificazione in zona agricola;

VISTO il nuovo testo dell'art. 27 redatto dagli Uffici Comunali preposti, di cui si propone l'adozione nello schema allegato alla presente deliberazione sub A), per costituirne parte integrante e sostanziale, e ritenuto di doverlo adottare;

DATO ATTO che, ai sensi dell'art. 36 della Legge Regionale n. 38/99 e s.m.e i. e dell'art. 10 della Legge n. 1150/42 e s.m. ei. , dalla data di adozione della variante al PRG si applicano le misure di salvaguardia previste dalla L. 1902/1952.

DATO ATTO che il testo dell'art. 27 trova quindi immediata attuazione per tutti i nuovi interventi soggetti a rilascio di Permesso di costruire od altro titolo abilitativo da parte del Comune ;

VISTA la Delibera di Consiglio Comunale n. 3 del 30.01.2013 con la quale viene adottato il nuovo art. 27 delle Norme Tecniche di Attuazione, come da testo Allegato sub A), parte integrante della Delibera;

VISTO che l'avviso di deposito degli atti relativi alle modifiche all'art. 27 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale è stato pubblicato all'Albo Pretorio di questo Comune dal 26.02.2013 al 28.03.2013 come risulta dall'attestazione dell'ufficio messi del 05.03.2013 e sul sito internet del Comune;

CONSIDERATO che non risultano pervenute, nei successivi trenta giorni dalla data di scadenza del termine di deposito presso la Segreteria Comunale, osservazioni scritte.

VISTA la vigente normativa di settore;

DATO ATTO che l'entrata in vigore delle sopra citate modifiche ed integrazioni determina l'abrogazione di qualsiasi norma contenuta nelle vigenti Norme tecniche di attuazione con esse incompatibili;

ACQUISITO il parere favorevole di regolarità tecnica espresso del Responsabile del Settore competente in materia ai sensi dell'art. 49 comma 1 del D.Lgs. 267/2000, mentre non si rende necessario il parere di regolarità contabile, non comportando l'atto impegno di spesa o riduzione di entrata;

VISTO lo Statuto comunale;

VISTO l'art. 42 del D.Lgs. 267/2000;

DELIBERA

1. La narrativa in premessa forma parte integrante e sostanziale del presente atto;
2. Di prendere atto che non risultano pervenute nei termini di legge presso la Segreteria comunale osservazioni scritte e pertanto di adottare in via definitiva il nuovo art. 27 delle Norme tecniche di Attuazione, come da testo Allegato sub A), che della presente deliberazione diviene parte integrante e sostanziale;
3. Di dare mandato all'ufficio preposto di avviare tutte le procedure ai fini dell'approvazione della variante al PRG;

Proposta del IV Settore - Servizi di Pianificazione ed Assetto del Territorio
Proponente: Il Responsabile del IV Settore
F.to Dott.ssa Arch. Capparella Alessandra

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA:
Visto: si esprime parere favorevole li 11.09.2013

Il Responsabile del Servizio
F.to Dott.ssa Arch. Capparella Alessandra

La proposta è approvata con voti favorevoli n. 12, astenuti n. 0, contrari n. 0.

Prot. 9119 del 17.09.2013

Il presente verbale viene letto, confermato e sottoscritto:

IL PRESIDENTE

F.to GRILLI ANTIMO

IL SEGRETARIO GENERALE

F.to Dott. ANTONELLI GIUSEPPINA



E' copia conforme all'originale

17 SET. 2013

IL SEGRETARIO GENERALE
F.to ANTONELLI GIUSEPPINA

ATTESTAZIONE DEL MESSO COMUNALE

Il sottoscritto Messo del Comune di Montopoli di Sabina

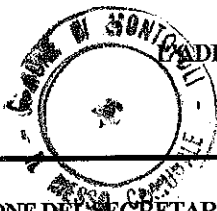
ATTESTA

Che la presente deliberazione viene affissa all'albo pretorio comunale il

17 SET. 2013

e per la durata di 15 giorni.

Li, **17 SET. 2013**



ADDETTO ALLA PUBBLICAZIONE

NAVARRA GLORIANA

CERTIFICAZIONE ED ATTESTAZIONE DEL SEGRETARIO GENERALE

Il sottoscritto Segretario Generale, visti gli atti d'ufficio,

ATTESTA

che la presente deliberazione:

è stata affissa all'albo pretorio per quindici giorni consecutivi dal

17 SET. 2013

a **02.10.2013**

come prescritto dall'art.124, comma 1 D.Lgs. n. 267/2000, senza reclami.



IL SEGRETARIO GENERALE

F.to ANTONELLI GIUSEPPINA

ESECUTIVITA'

Il sottoscritto Segretario Generale, visti gli atti d'ufficio,

CERTIFICA

che la presente deliberazione è stata dichiarata immediatamente eseguibile (art.134, comma 4 D.L.gs. n.267/2000)

che la presente deliberazione è divenuta esecutiva il giorno **28.09.2013**

decorsi 10 giorni dalla data di inizio pubblicazione (art. 143, comma 3, del D.Lgs. n. 267/2000).

Dalla residenza comunale, li _____



IL SEGRETARIO GENERALE

F.to ANTONELLI GIUSEPPINA

ALLEGATO sub A)

**COMUNE DI MONTOPOLI DI SABINA
PROVINCIA DI RIETI**

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
PIANO REGOLATORE GENERALE**

Art. 27

ZONA E : Agricola

La zona agricola è destinata prevalentemente all'esercizio delle attività agricole, silvopastorali e zootecniche o ad attività connesse con l'agricoltura.

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.

La nuova edificazione in zona agricola deve essere correlata ad obiettive esigenze dell'attività agricola.

Dovrà pertanto essere prodotta in sede di richiesta di qualsiasi intervento edilizio idonea documentazione circa la sussistenza dei requisiti e presupposti posseduti dal richiedente, e definito il rapporto di complementarietà tra l'intervento previsto e l'attività agricola effettivamente svolta.

Fatto salvo quanto previsto dalle Leggi Regionali n. 29/97, n. 24/98 e n. 14/06 e le rispettive s.m. e i., 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 con la conduzione del fondo;
- b) Ogni lottizzazione a scopo edilizio;
- c) La costruzione di nuove strade di qualunque tipo (vicinali, consortili, interpoderali ecc..) che non siano espressamente previste nella zonizzazione generale. E' fatta eccezione per la sola viabilità a fondo cieco a servizio degli edifici.

E' inoltre fatto divieto di installazione di campeggi o similari, di impianti di demolizione di auto e loro depositi, di parcheggi e depositi di auto, e di strutture per canili fatta eccezione per quelle

necessarie allo svolgimento di attività cinotecniche di cui agli art. 1 e 2 della Legge 23 Agosto 1993 n. 349.

Nelle zone agricole è consentita la costruzione dei soli impianti tecnologici relativi alle reti di acquedotti, elettrodotti, fognature, telefono e simili nonché opere di difesa del suolo.

Gli edifici esistenti in zona agricola, possono essere soggetti ad interventi di manutenzione, restauro e ristrutturazione edilizia ai sensi del comma 1 lett. a) b) c) e d) dell'art. 3 del DPR 380/01 e s.m e i.

Per gli edifici con destinazione residenziale esistenti nelle zone agricole è consentito un aumento, per una sola volta, del 10% delle sole superfici con destinazione residenziale e esclusivamente per motivi di adeguamento sanitario.

La distanza minima dai confini di proprietà e di zona urbanistica per tutte le costruzioni in zona agricola è fissata in ml. 10, mentre la distanza minima tra i fabbricati non dovrà essere inferiore a ml 20, salvo maggiori valori stabiliti dal Regolamento di Igiene in funzione della destinazione d'uso dell'edificio;

La superficie residenziale realizzabile nei limiti degli indici definiti nelle diverse sottozone e verificata ai sensi di quanto disposto dal comma 2 del presente articolo deve essere accorpata in un unico edificio. Anche la superficie da destinare ad annessi agricoli, non accorpabile alla residenza dovrà essere articolata in un'unica struttura salvo specifiche esigenze legate alla particolare destinazione del manufatto o a motivi di natura igienica.

E' 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.

Non è possibile invece ai fini del raggiungimento del lotto minimo l'asservimento di superfici ricadenti in diverse sottozone in cui si suddivide la zona agricola.

Il progetto per gli impianti zootecnici, in modo particolare per gli allevamenti suinicoli, dovrà indicare adeguate misure per la depurazione degli scarichi.

Negli interventi da eseguirsi su edifici esistenti nelle zone agricole, già indicate nelle mappe del nuovo catasto all'impianto (1939) e nei catasti precedenti, dovrà essere particolarmente documentato lo stato attuale con un dettagliato rilievo architettonico e fotografico.

Le nuove costruzioni dovranno relazionarsi al proprio contesto ambientale costituendosi con elementi (volumetrie e loro articolazioni, aperture, apparecchiature, finiture, materiali, ecc.) che non risultino in contrasto con quelli già presenti nello stesso ambito visivo e che determinano il carattere paesistico dei luoghi. A tal fine dovranno essere privilegiate stereometrie semplici e dovranno essere evitati gli elementi estranei all'edilizia tradizionale (balconi, mansarde ecc). Dovranno essere previste coperture a tetto ed infissi in legno o comunque di aspetto simile a questi, specialmente per le dimensioni ed il colore.

Per gli interventi sulle costruzioni esistenti valgono le indicazioni ed i criteri esposti per le nuove costruzioni. Si precisa inoltre che le finiture delle pareti e di ogni altro elemento esterno (comprese le scale) dovranno essere conservate nel loro stato attuale, soprattutto per quanto riguarda gli elementi significativi che le compongono (portali, mostre, marcapiani, cornici, gradini, parapetti, tinteggiature, ecc.). Quando però tali elementi presentino un grave stato di degrado e/o evidenti manomissioni, saranno consentite integrazioni, per quanto possibili limitate, degli elementi lapidei o di stucco eseguite se occorre, con forme semplificate. Negli stessi casi è ammessa la reintegrazione ed il completamento dell'intonaco, eseguito secondo le modalità consuete della

manutenzione ordinaria. Ove non sia possibile conservare gli intonaci esterni esistenti è consentito il loro rifacimento, parziale o totale con tecniche e materiali tradizionali o con questi compatibili. Le operazioni di completamento e di rifacimento dell'intonaco non saranno consentite quando il carattere architettonico delle finiture e le tracce di elementi preesistenti esibiti dalla facciata ne sconsiglino la reintonacatura. Sono comunque da escludere i rivestimenti (cortine di laterizi, gres, travertino, tavolati, ecc.) in sostituzione delle superfici intonacate. Per manti di copertura, per infissi ecc., dovranno essere recuperati o riutilizzate forme, materiali e tecniche analoghe e coerenti con quelle dell'assetto storico dell'edificio.

Analoga cura dovrà essere riservata alle coloriture evitando i forti contrasti, privilegiando i colori prevalenti nei luoghi e utilizzando di preferenza pigmenti naturali. Le coloriture saranno eseguite con tinteggiatura a calce addizionata, se occorre con emulsioni acriliche, a più velature trasparenti eseguite a pennello e/o a spruzzo. Sono tassativamente vietate le tinte e/o le vernici a base di quarzo, anche se miscelate con inerti tendenti a migliorarne la resa.

Le essenze arboree di alto fusto sparse nell'agro, isolate o associate in piccoli gruppi e/o a filari, devono essere salvaguardate e soggette al vincolo di mantenimento e di conservazione. A tal fine ne è tassativamente vietato l'abbattimento ed è altresì vietata, qualsiasi azione, al loro intorno, che ne indebolisca l'apparato radicale.

Le zone agricole si suddividono nelle seguenti quattro sottozone, nelle quali in P.R.G. si attua per intervento edilizio diretto mediante il relativo titolo abilitativo, nel rispetto di quanto sopra specificato:

SOTTOZONA E1

Gli edifici adibiti a scopo abitativo, salvo quanto più restrittivamente indicato dai piani territoriali paesistici, non possono sorgere su lotti di superficie inferiore a 30.000 mq che costituisce l'unità aziendale minima, e possono avere una superficie massima di mq 300 per ciascun lotto inteso come superficie continua appartenente alla stessa intera proprietà dell'azienda agricola.

L'altezza massima dell'edificio non potrà essere superiore a 6,50 m.

Gli annessi agricoli possono essere realizzati fino ad un massimo di 20 m quadri per ogni 5.000 mq 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 ed i magazzini di prodotti agricoli, le stalle e i ricoveri di animali d'allevamento, i locali per prime lavorazioni e confezioni di prodotti agricoli, i locali ed i servizi per il riparo diurno degli addetti nonché gli impianti di produzione elettrica alimentati da biomasse di origine agricola.

I limiti dimensionali massimi dei soli annessi agricoli sono derogabili previa approvazione, da parte del comune di un piano di utilizzazione aziendale (PUA) presentato ai sensi del presente articolo.

SOTTOZONA E2

La sottozona E2 riguarda il territorio agricolo compreso in ambiti che richiedono una particolare salvaguardia per la presenza di vincoli di difesa idraulica, archeologici paesistici, ecc.

Le costruzioni che risultano essere necessarie alla conduzione del fondo non possono sorgere su lotti di superficie inferiore a mq 30.000, possono avere una cubatura massima di 0,015 mc/mq e un'altezza non superiore a m. 6,50, per una cubatura massima accorpabile di 900 mc salvo più restrittive prescrizioni derivanti dall'applicazione della normativa prevista dallo specifico vincolo a cui le aree dovessero risultare sottoposte ai sensi del PTP e dei PTPR.

SOTTOZONA E3

La sottozona E3 riguarda aree agricole adiacenti alle zone urbanizzate del P.R.G.. In esse è vietata qualsiasi nuova costruzione residenziale ed è imposto il mantenimento dell'ambiente naturale esistente.

Per la costruzione di annessi agricoli vale quanto specificato per la sottozona E1.

SOTTOZONA E4

La sottozona E4 riguarda ambiti territoriali con i medesimi caratteri della zona E2 in cui è compatibile una maggiore edificabilità.

In questa sottozona sono consentiti gli stessi interventi e con le medesime modalità della zona E1 ad eccezione del lotto minimo per la realizzazione di annessi agricoli che è fissato in mq 10.000 e salvo più restrittive prescrizioni derivanti per le aree ricadenti in quelle tutelate ai sensi dei Piani Territoriali Paesistici.

ZONE AGRICOLE VINCOLATE

Per le superfici agricole ricadenti in zone vincolate sono prevalenti le norme stabilite dalle vigenti normative Statali e Regionali;

PIANI DI UTILIZZAZIONE AZIENDALE

Per le zone agricole, gli imprenditori agricoli, così come definiti dall'art. 2135 del codice civile, singoli o associati, 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 alle dimensioni degli annessi agricoli di cui al comma 7 dell'art. 55 della L.R. 38/99 e s.m. e i. e secondo le modalità previste dall'art. 57 della L.R. 38/99 e s.m. e i.

VINCOLO DI INEDIFICABILITA'

All'atto del rilascio del Permesso di Costruire per le costruzioni da realizzare ai sensi del presente articolo viene istituito un vincolo di non edificazione, trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari, sul fondo di pertinenza dell'edificio per cui si è richiesto il Permesso di Costruire.

Viene istituito il medesimo vincolo di non edificazione, anche in caso di interventi su di edifici esistenti, detto vincolo trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari, si estenderà, ai sensi del comma 2 dell'art. 58 della L.R. 38/99 e s.m e i., sul terreno di pertinenza, appartenete allo stesso proprietario.