

COMUNE DI BAGNOREGGIO
(Provincia di Viterbo)
IL TECNICO COMUNALE



- Vista la richiesta con allegata planimetria, acclarata al protocollo comunale al n. 4389 del 13/04/2022 da parte del Sig. Melani Antonio in qualità di delegato dai proprietari;
- Visto che sulla richiesta non è stato indicato il vincolo per opere edili;
- Vista la legge T.U. edilizia n. 380/2001 art. 30 e ex Legge n. 47 del 28/02/1985 art. 18;
- Visti gli atti d'ufficio;

ATTESTA

Che i terreni siti in Bagnoregio distinto al N.C.T. al Foglio 56 p.lle 5 - 7 - 18 - 30 - 31 - 33 - 38 - 39 - 55 - 56 - 63 - 64 - 65 - 66 come da planimetria allegata risulta secondo lo strumento urbanistico vigente, che è il Programma di Fabbricazione approvato dal Provveditorato OO.PP. in data 28/10/1971 n. 7741 inserito come appresso descritto:

- Programma di Fabbricazione

Foglio 56 p.lle 5 - 7 - 18 - 30 - 31 - 33 - 38 - 39 - 55 - 56 - 63 - 64 - 65 - 66 risultano inserite in zona "E sottozona E/2" Agricola (norme della zona: appartengono a tale zona le parti del territorio comunale destinate ad uso agricolo. Destinazioni d'uso - residenze rurali isolate o associate in nuclei, impianti per la conduzione dell'attività agricola (stalle, rimesse, silos, ecc.) Tipo d'intervento: costruzione di edifici isolati o associati mediante una concentrazione dell'indice di fabbricabilità. Tale zona comprende le seguenti sottozone: sottozona E/1 - sottozona E/2. Norme della sottozona E/2 - lotto minimo mq. 10.000 altezza massima in gronda delle costruzioni ml. 8,50, altezza minima ml.3,00 distacco dai confini ml. 10,00, indice di costruzione 0,03 residenziale 0,07 annessi agricoli).

Con delibera di Consiglio Comunale n. 6 del 14/03/2015 è stato adottato il P.U.G.C. il quale è stato interessato successivamente dalla delibera di Consiglio Comunale n.7 del 16/03/2019, si evidenzia che in esecuzione alla L.R. n. 38/1999 art. 35 e s.m.i. e ai sensi del D.P.R. 380/2001 all'Art. 12 comma 3, e s.m.i., che regolano l'applicazione delle norme di salvaguardia in anni 5, risulta alla data odierna che tali norme di salvaguardia sono scadute su P.U.G.C. in itinere.

-Si riporta la normativa di P.U.G.C. adottata con la suddetta delibera per detta zona.

Foglio 56 p.lle 5 - 7 - 18 - 30 - 31 - 33 - 38 - 39 - 55 - 56 - 63 - 64 - 65 - 66 risultano inserite in zona Em_SOTTOZONA AGRICOLA MONTERADO. Le zone Em, Ev, Ecc comprende le parti del territorio attualmente destinate ad usi agricoli, per le quali il P.U.C.G. si propone l'obiettivo della tutela e conservazione delle caratteristiche naturali e paesaggistiche, da attuarsi mediante il mantenimento e la ricostruzione di attività agricole compatibili con l'obiettivo medesimo.

Le costruzioni ammesse sono le seguenti:

- abitazioni dei titolari del diritto reale di godimento sul fondo interessato aventi la qualifica professionale di coltivatori diretti, braccianti e Imprenditori agricoli a titolo principale il cui reddito derivi in prevalenza dall'attività in campo agricolo (art.12 Legge 09.05.1975, n.153);
- magazzini per il ricovero di attrezzi e scorte, edifici per la conservazione, lavorazione e trasformazione dei prodotti (silos, cantine, frigoriferi, caseifici), edifici per allevamenti zootecnici, locali per la vendita diretta dei prodotti, serre ed ogni altra costruzione connessa all'esercizio dell'attività agricola delle aziende.

In tali aree sono ammesse attività industriali connesse solo ed esclusivamente con l'agricoltura e con l'allevamento del bestiame.

Negli interventi di restauro e ristrutturazione degli edifici e dei manufatti esistenti, così come nella costruzione di nuovi edifici, si dovrà prestare particolare attenzione al problema del decoro architettonico, dell'impiego dei materiali, della tutela delle caratteristiche architettoniche e tipologiche della tradizionale edilizia agricola locale anche mediante la creazione di eventuali zone di rispetto.

E' vietata la formazione di piazzali, di aree pavimentate, di depositi di materiali e cose che non siano strettamente attinenti alla conduzione del fondo. Manufatti di valore storico ed ambientale (ponti, cippi, muri di sostegno, edicole votive, ecc.) sono soggetti a vincolo di tutela anche se non specificatamente individuati dal P.U.C.G.

Il rilascio del permesso a costruire è subordinato alla presentazione da parte del richiedente, in aggiunta alla documentazione richiesta dal Regolamento Edilizio, di un piano di utilizzazione aziendale, o in assenza di piano di una certificazione dell'Ispettorato Provinciale dell'Agricoltura attestante la idoneità tecnica e produttiva degli interventi; tale piano o certificazione potrà contenere le previsioni di:



- annessi rustici e impianti produttivi agricoli;
- residenze connesse alla attività agricola;
- In ogni caso il Piano di utilizzazione aziendale, al fine di consentire la valutazione della congruità dell'intervento richiesto le ricadute territoriali e ambientali dell'intervento proposto, dovrà, tra l'altro, contenere:
 - la forma di conduzione aziendale;
 - la consistenza occupazionale dell'azienda, con l'indicazione degli occupati a tempo pieno, a tempo parziale, nonché degli occupati già residenti sui fondi specificando i rapporti di parentela che legano gli occupati al titolare dell'azienda;
 - la distribuzione delle qualità colturali e gli indirizzi produttivi aziendali, definendoli anche in modo quantitativo oltre che in ordine ai tempi di lavoro di seguito specificati;
 - la disponibilità di strutture e di aree poste anche in aree diverse, poste anche in Comuni contermini, rispetto a quella su cui si intende intervenire;
 - gli interventi previsti, i tempi di attuazione e le previsioni di sviluppo o di nuovo assetto, conseguenti alle opere che si intendono realizzare;
 - il tipo di sistemazione idraulica agraria forestale in atto e quella che eventualmente deriverà dalla realizzazione delle opere o dei programmi che si intendono realizzare;
- Una relazione tecnico-economica in ordine al giudizio di convenienza dell'intervento proposto.

Per le aziende con terreni non confinanti che sul P.U.C.G. ricadono in Zona Em ed Ecc è ammesso l'accorpamento delle aree non confinanti.

Volumi tecnici: sono considerati volumi tecnici non computabili ai fini della volumetria ammessa nella zona, quelli previsti dal Regolamento Edilizio.

I termini e le caratteristiche ammissibili delle suddette tipologie di costruzione sono qui di seguito indicati:

a) - Annessi rustici ed impianti produttivi agricoli.

Gli annessi rustici e gli impianti produttivi ammessi sono qui di seguito indicati:

- ricovero di bestiame;
 - deposito e la riparazione di attrezzi e macchinari agricoli;
 - fienili, silos e similari;
 - attrezzature tecnologiche relative alla conduzione agricola del fondo ed alle attività agricole connesse;
- L'edificabilità degli annessi rustici e degli impianti produttivi connessi con e dipendenti dall'attività agricola è consentita nel rispetto dei seguenti indici e delle seguenti prescrizioni edilizie
- Indice di fabbricabilità fondiario: di cui 0,004 mq./mq. in aggiunta all'indice di edificabilità fondiario ammesso per le residenze agricole di cui al successivo punto a) del presente articolo.
 - Altezza massima degli edifici: mt. 7,00;
 - Altezza massima dei corpi tecnici o maggiori altezze rivenienti da esigenze tecnologiche: mt. 10,00;
 - Distanza minima dalla strada: (D.M. 01.04.1968, n.1404, art. 4) non inferiore a mt. 20,00 e comunque nel rispetto dei minimi stabiliti, in relazione alla classificazione della strada, dal D.P.R. 16.12.1992, n. 495;
 - Distanza minima tra fabbricati: mt. 30,00, salvo distanze minori in loco, da applicarsi limitatamente agli ampliamenti di fabbricati esistenti documentati come regolarmente assentiti, nel rispetto delle Norme del Codice Civile;
 - Superficie fondiaria minima del lotto per annessi agricoli: mq. 5.000;
 - Superficie destinata a parcheggio, anche non coperto, non inferiore ad un metro quadrato per ogni 10 metri cubi di costruzione complessiva.
 - Superficie coperta per locali interrati o seminterrati: non superiore a quella del piano terra o del piano rialzato ed in corrispondenza degli stessi.

b) - Residenze agricole.

Sono ammesse costruzioni destinate alla abitazione, purché nella condizione e con le caratteristiche di cui al CAPO II della L.R. 38/99.

Dette costruzioni, che si intendono dover far parte di una unità aziendale, devono rispettare i seguenti indici e

- Indice di fabbricabilità fondiario: 0,01 mq./mq. in aggiunta all'indice di edificabilità fondiario ammesso per gli annessi rustici ed impianti produttivi agricoli di cui alla precedente lett. a) del presente articolo.
- Altezza massima dell'edificio: mt. 7,00;
- Distanza minima dalla strada: (D.M. 01.04.1968, n. 1404, art. 4) non inferiore a mt. 20,00 e comunque nel rispetto dei minimi stabiliti, in relazione alla classificazione della strada, dal D.P.R. 16.12.1992, n. 495;
- Distanza minima tra fabbricati: mt. 30,00 salvo distanze minori in loco, da applicarsi limitatamente agli ampliamenti di fabbricati esistenti documentati come regolarmente assentiti, nel rispetto delle Norme del Codice Civile;
- Superficie fondiaria minima del lotto: mq. 10.000, in assenza della definizione dell'unità aziendale minima, il lotto minimo è fissato in 30.000 metri quadri;
- Superficie destinata a parcheggio, anche non coperto, non inferiore ad un metro quadrato per ogni 10 metri cubi di costruzione complessiva.
- Superficie coperta per locali interrati o seminterrati: non superiore a quella del piano terra o del piano rialzato ed in corrispondenza degli stessi.





In ogni caso ed in generale per gli interventi attuativi nelle zone E si fa riferimento specifico al CAPO II della L.R. 38/99 oltre alle prescrizioni definite dai seguenti articoli e verificate in base alla zonizzazione agricola circoscritta in sede di redazione del Documento Preliminare al presente PUCG.

In relazione alle diversità bio-morfologiche del territorio di Bagnoregio le presenti NTA individuano tre sottozone dell'agricoltura in ordine ad una definizione più puntuale della disciplina rurale comunale:

- Sottozona agricola monterado - Zona Em;
- Sottozona agricola valli - Zona Ev;
- Sottozona agricola castel cellesi - Zona Ecc;

e relativamente normate dai seguenti articoli, specificando che le disposizioni definite per ogni sottozona integrano e non sostituiscono le disposizioni del presente paragrafo.

Zona Em_SOTTOZONA AGRICOLA MONTERADO

Caratteristiche: agricoltura di "monte" con produzione meno specializzata e tendente ad una dimensione aziendale sostanziosa.

Trasformabilità: limitazione dei nuovi insediamenti con incentivazione al recupero dell'architettura rurale presente; mantenimento di una tipologia di agricoltura estesa e incline a produzioni volte ai "grandi numeri".

Foglio 56 p.lla 30 risulta inserita in parte in zona Em_SOTTOZONA AGRICOLA MONTERADO (come da norme sopra descritte) **e risulta inserita in parte in zona Eb_AREE BOScate** (Le zone Eb - Aree Boscate - sono prevalentemente destinate alla conservazione dei boschi, della macchia esistente ed al rimboschimento. Tali zone - così come definite nella loro entità dalle tavole di Piano - sono vincolate ai sensi dell'articolo 82, quinto comma, lettera g), del d.p.r. 616/1977, anche nei casi in cui le superfici boscate siano state percorse o danneggiate dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento; il regime vincolistico e quindi restrittivo definito dal presente articolo non si applica alle zone A, B - limitatamente alle parti ricomprese nei piani pluriennali di attuazione - e alle altre zone, come delimitate dal presente Piano ai sensi del D.M. 2/4/1968, n. 1444.

Ai fini di una tutela consapevole si considerano boschi:

- a) i terreni di superficie non inferiore a 5.000 metri quadrati coperti da vegetazione forestale arborea e/o arbustiva, a qualunque stadio di età, di origine naturale o artificiale, costituente a maturità un soprassuolo continuo con grado di copertura delle chiome non inferiore al 50 per cento;
- b) i castagneti da frutto;
- c) gli appezzamenti arborati isolati di qualunque superficie, situati ad una distanza, misurata fra i margini più vicini, non superiore a 20 metri dai boschi di cui alla lettera a) e con densità di copertura delle chiome a maturità non inferiore al 20 per cento della superficie boscata.

Sono esclusi dalla definizione di boschi:

- a) gli impianti di colture legnose di origine esclusivamente artificiale realizzati con finalità produttive;
- b) le piante sparse, i filari e le fasce alberate, fatta eccezione per quelle che assolvono a funzioni frangivento in comprensori di bonifica o di schermatura igienico-sanitaria nelle pertinenze di insediamenti produttivi o servizi, ovvero situati nelle pertinenze idrauliche nonché quelli di riconosciuto valore storico;
- c) le piantagioni arboree dei giardini;
- d) i prati e i pascoli arborati il cui grado di copertura arborea a maturità non superi il 50 per cento della loro superficie e sui quali non siano in atto progetti di rimboschimento o una naturale rinnovazione forestale in stato avanzato.

Nei casi di errata o incerta perimetrazione, il comune certifica la presenza del bosco, così come definito dal presente articolo e accerta se la zona sia stata percorsa dal fuoco o sia soggetta a progetti di rimboschimento.

Non è richiesta autorizzazione ai sensi dell'articolo 7 della l. 1497/1939 nei territori boscati per i seguenti interventi eseguiti nel rispetto delle norme vigenti in materia:

- a) interventi previsti nei piani di assestamento forestale approvati dalla Regione;
- b) taglio colturale, inteso quale taglio di utilizzazione periodica dei boschi cedui, purché sia eseguito nel rispetto delle prescrizioni forestali e rientri nell'ordinario governo del bosco, ovvero taglio volto all'eliminazione selettiva della vegetazione arborea deperiente sottomessa e/o soprannumeraria e delle piante danneggiate e/o colpite da attacchi parassitari;
- c) forestazione, ovvero costituzione di nuove superfici boscate, ricostituzione di patrimoni boschivi tagliati o comunque distrutti, rinfoltimento di soprassuoli radi;
- d) opere di bonifica, volte al miglioramento del patrimonio boschivo per quantità e specie, alla regimazione delle acque ed alla sistemazione della sentieristica e della viabilità forestale;
- f) opere di difesa preventiva dal fuoco, ovvero cinture parafuoco, prese d'acqua, sentieristica, viabilità, punti d'avvistamento;
- g) opere connesse all'esercizio delle attività agro-silvo-pastorali che non comportino alterazione permanente dello stato dei luoghi.

E' in ogni caso soggetto al rilascio di autorizzazione - e conseguente nulla osta paesistica



- il taglio a raso dei boschi d'alto fusto non assestato o ceduo invecchiato, intendendo come tale i popolamenti che abbiano superato di due volte e mezzo il turno minimo indicato dalle prescrizioni di massima e di polizia forestale di cui al Capo II del regio decreto 16 maggio 1926, n. 1126.

Nei territori boscati è concessa autorizzazione – anche ai sensi dell'articolo 7 della l. 1497/1939 - solo per il recupero degli edifici esistenti, le relative opere idriche e fognanti, per l'esecuzione degli interventi di sistemazione idrogeologica delle pendici, per la costruzione di abbeveratoi, ricoveri e rimesse per il bestiame brado, fienili, legnaie e piccoli ricoveri per attrezzi con progetto e relativo fabbisogno documentati ed approvati secondo le leggi vigenti, per la realizzazione di attrezzature e servizi strumentali allo svolgimento di attività didattiche e di promozione dei valori naturalistico-ambientali, da localizzare nelle radure prive di alberature e, quando questo non fosse possibile, in modo tale da salvaguardare la vegetazione arborea).

Si evidenzia che i terreni distinti al N.C.T. al Foglio 56 p.lle 5 - 7 - 18 - 30 - 31 - 33 - 38 - 39 - 55 - 56 - 63 - 64 - 65 - 66 risultano gravati da vincolo idrogeologico.

Si mette in evidenza che per il territorio comunale con deliberazione del Consiglio Comunale n° 46 del 20/11/2009 e s.m.i., ed ultima di Consiglio Comunale n. 34 del 26/11/2016 è stato emanato regolamento relativo all'istallazione di impianti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili;

Si mette in evidenza che per il territorio comunale con deliberazione del Consiglio Comunale n° 17 del 08/06/2012 è stato emanato regolamento per la realizzazione di allevamenti zootecnici a carattere intensivo produttivo da reddito.

La zona descritta in detto certificato è sottoposta alle normative: del D.G.R. n. 211/2002 e D.R.G. 861/2002, ed alla Legge Regionale n. 38 del 22/12/1999 e della L. n. 365/2000, e loro successive modifiche ed integrazioni, le quali prevedono norme particolari per l'edificabilità dei suoli e che integrano le norme tecniche degli strumenti Urbanistici Comunali;

Il presente certificato esula dall'attestazione per terreni percorsi dal fuoco ai sensi della L. 353/2000 e s.m.i. ed inoltre non certifica l'eventuale asservimento urbanistico dei terreni in oggetto ad immobili realizzati con titoli abilitati validi, in quanto i dati non sono stati indicati sulla domanda, ed in ogni caso sarà fatto salvo quanto previsto dall'art. 58 della L.R. 38/99 e ss.mm.ii.

Per inesistenza del Vincolo di uso civico vedere attestazione allegata.

Bagnoregio li 26 APR 2022

IL TECNICO COMUNALE
Arch. Domenico Amadori





COMUNE DI BAGNOREGGIO
(Provincia di Viterbo)
UFFICIO TECNICO

- Vista la Legge Regionale n. 1 del 03 Gennaio 1986;
- Facendo riferimento alla verifica demaniale effettuata dal p.a. Luigi Ranucci incaricato con D.P.G.R. del Lazio n. 3227 del 28.12.1994;
- Considerata l'avvenuta pubblicazione all'Albo Pretorio Comunale per gg. 30 dal 06/12/1997 al 05/01/1998 inerente alla prima fase della verifica delle terre di uso civico e che per la stessa verifica non sono pervenute né opposizioni né osservazioni;
- Vista la nota n. 1537 del 09/03/1998 con cui questo Comune ha inviato copia della verifica e certificazione di avvenuto deposito alla Regione Lazio Ass.to Sviluppo Sistema Agricolo Sett. 65 Ufficio IV°;
- Vista la nota prot. 9228 del 30/10/1998 della Regione Lazio Assessorato Sviluppo Sistema Agricolo e del Mondo Rurale Settore 65 Ufficio IV in risposta al quesito fatto da questo Comune per l'utilizzo della Verifica Demaniale, per la certificazione e l'utilizzo in sede di programmazione territoriale del Vincolo di Uso Civico.

SI ATTESTA CHE

I terreni siti nel Comune di Bagnoregio distinti al N.C.T. al Foglio 56 p.lle 5 - 7 - 18 - 30 - 31 - 33 - 38 - 39 - 55 - 56 - 63 - 64 - 65 - 66 non risultano gravati da uso civico ai sensi dell'art. 3 commi 3 e 3bis della Legge Regionale n. 1 del 03 Gennaio 1986.

Salvo eventuali notizie non in possesso di questo ufficio.

Bagnoregio li 26 APR 2022

IL TECNICO COMUNALE
Arch. Domenico Amadei



LAZIO NE DI BAGNOREGIO

FOLLIO 56



UFFICIO COMUNALE

Arch. Comunale AMADEI

D. Amadei

26 APR 2022

CITTA' DI VITERBO



232 – p.vo 257

03/06/2021

IL DIRIGENTE

Vista l'istanza del Sig. Antonio MELANI, acquisita al protocollo del Settore in data 18/05/2021 con n. 47479 e pervenuta in data 18/05/2021;

Visto il D.P.R. 06/06/2001, n. 380, art. 30 (L);

Visto il P.R.G. della Città;

Visti gli atti d'Ufficio;

Visto il T.U. delle leggi sull'Ordinamento degli enti locali di cui al D.Lgs. 18/8/2000 n. 267;

CERTIFICA

Che il terreno sito in loc. Coste Lombarde, distinto in catasto al foglio n. 9 particelle 31-32-33-34-54-55-56-57-62-63, con riferimento agli strumenti urbanistici in premessa citati ricade:

- a) in Zona E "Agricola" - sottozona E4 "Agricola normale";
- b) all'interno del perimetro del vincolo idrogeologico.

Il presente certificato non contiene attestazioni riguardanti l'eventuale presenza di diritti civici (usi civici) in quanto la gestione di tali gravami non è in capo a questo Settore. Tuttavia si ravvisa che in caso di effettiva presenza di diritti o usi civici, il terreno è da considerarsi sottoposto a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 134 c. 1 lett. b) del D.Lgs. 42/2004 (art. 142 c. 1 lett. h. del D.Lgs. 42/2004).

Il certificato di destinazione urbanistica conserva validità per un anno dalla data del rilascio se, per dichiarazione dell'alienante o di uno dei dividendi, non siano intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici.

Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione e ai privati gestori di pubblici servizi.

DG



Il Dirigente del Settore VII
arch. Stefano Peruzzo

SETTORE VII

URBANISTICA, CENTRO STORICO,
SPORTELLO UNICO ER L'EDILIZIA
EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA



PROCEDIMENTO AMMINISTRATIVO

Servizio: TECNICO

Responsabile del procedimento:

Termine per la conclusione del procedimento gg: decorrenti dal:

Ufficio per la visione degli atti:

Via I. Garbini n. 84/b

Piano : Terzo

Stanza :

Tel.: 0762/348438

Fax : 0761/348419

C.F. 80008850564

E-MAIL:

SITO WEB : <http://www.comune.viterbo.it/>



Prot. n° 0003341
Celleno lì 31/08/2022

01200984563286

**CERTIFICATO
DI DESTINAZIONE URBANISTICA N° 25/2022**

(art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n° 380 e s.m.i.)

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO TECNICO

Vista la domanda presentata in data 27/07/22 al prot. n.2925 da **Paolo Margheriti**, nato a Roma, il 17/06/1972 ed ivi residente in via Principessa Clotilde n° 7, in qualità di procuratore speciale Alter Uno S.r.l., con la quale si richiede il certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del D.P.R. 06/06/2001 n° 380 relativo al terreno sito nel Comune di Celleno, censito all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Viterbo – Territorio al:

-Foglio n° 12 particella n° 26;

Vista la deliberazione del Consiglio Comunale n° 59 del 09/08/1999, avente ad oggetto “Consistenza delle terre di suo civico sul territorio comunale – approvazione elaborati grafici”, redatti dal Perito Demaniale incaricato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale del Lazio n° 913 del 03/03/1995;

Visto il Piano Regolatore generale, adottato con delibera C.C. n° 42 del 14/12/2000 ed approvato con deliberazione della Giunta Regionale del Lazio n° 416 del 28/05/2004;

Vista la L.R. 22/12/99 n° 38 e successive modificazioni ed integrazioni;

Vista la Deliberazione C.C. n° 28 del 30/09/2011 avente ad oggetto “Rideterminazione zona di rispetto cimiteriale ai sensi della legge 01/08/2002 n° 166, art. 28;

C E R T I F I C A

che le prescrizioni urbanistiche di questo Comune riguardanti il terreno suddetto, sono le seguenti:

- **Per effetto del P.R.G. adottato con delibera C.C. n° 42 del 14/12/00 e delle relative N.T.A. l'area è destinata a:**

ZONA E Agricola

(Edificazione in zona agricola) - Art. 55 L.R n° 38/99

Articolo sostituito dall'articolo 5 della legge regionale 17 marzo 2003, n. 8, poi modificato dall'articolo 5, comma 36 della legge regionale 13 agosto 2011, n. 10 e dall'articolo 3, comma 2 della legge regionale 10 novembre 2014, n. 10, da ultimo sostituito dall'articolo 20, comma 2, lettera b), della legge regionale 10 agosto 2016, n. 12.

1. Fermo restando l'obbligo di procedere prioritariamente al recupero delle strutture esistenti, la nuova edificazione in zona agricola è consentita soltanto se necessaria per l'esercizio delle attività di cui all'articolo 54, comma 2, nel rispetto di quanto previsto dal presente articolo e dagli articoli 57 e 57 bis.
2. Gli edifici esistenti in zona agricola alla data di entrata in vigore della presente legge possono essere soggetti a interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, con il vincolo di non superare le superfici lorde utili esistenti, salvo un aumento, per una sola volta, del 10 per cento delle sole superfici o volumi con destinazione residenziale per motivi di adeguamento igienico sanitario.
3. Gli edifici di cui al comma 2 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 15 per cento.
4. Fatto salvo quanto previsto ai commi 2, 3 e 8, gli interventi di cui al presente articolo sono consentiti esclusivamente agli imprenditori agricoli di cui all'articolo 2135 c.c., ai coltivatori diretti (CD), così come definiti dagli articoli 1 e 2 della legge 26 ottobre 1957, n. 1047 (Estensione dell'assicurazione per invalidità e vecchiaia ai coltivatori diretti, mezzadri e coloni) e successive modifiche, e agli imprenditori agricoli professionali (IAP), singoli o associati, così come definiti all'articolo 1 del decreto legislativo 29 marzo 2004, n. 99 (Disposizioni in materia di soggetti e attività, integrità aziendale e

semplificazione amministrativa in agricoltura, a norma dell'articolo 1, comma 2, lettere d), f), g), l), e), della l. 7 marzo 2003, n. 38) e successive modifiche, e a condizione che l'azienda agricola sia in possesso dei seguenti requisiti:

- a) titolarità delle superfici e degli edifici aziendali in proprietà o in affitto ai sensi della vigente normativa di settore;
 - b) possesso dei requisiti giuridico amministrativi e del fascicolo aziendale ai sensi della vigente normativa di settore.
5. L'unità aziendale minima non può, in ogni caso, essere fissata al di sotto di 10.000 metri quadri. In mancanza dell'individuazione dell'unità aziendale minima, il lotto minimo è fissato in 30.000 metri quadri. L'azienda agricola, al fine del raggiungimento della superficie del lotto minimo, può essere costituita da più lotti contigui, anche se divisi da strade, fossi o corsi d'acqua. Qualora i piani urbanistici comunali, i piani territoriali o la pianificazione di settore prevedano una dimensione del lotto minimo superiore a 30.000 metri quadrati, ai fini del raggiungimento della dimensione del lotto minimo, l'azienda agricola può comprendere anche lotti non contigui purché ricadenti all'interno dello stesso territorio comunale. Per le strutture a scopo abitativo resta fermo quanto previsto all'articolo 57, comma 3.
 6. Gli annessi agricoli, salvo quanto diversamente e più restrittivamente indicato dai piani urbanistici comunali, dai piani territoriali o dalla pianificazione di settore, possono essere realizzati su un lotto minimo non inferiore a 30.000 metri quadri e non devono superare il rapporto di 0,004 metri quadrati per metro quadrato di terreno ed un'altezza massima di 3,20 metri lineari calcolata alla gronda. Tali manufatti devono essere realizzati con copertura a tetto.
 7. Nei comuni con popolazione inferiore a duemila abitanti, le cui zone agricole siano caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario, possono essere realizzati annessi agricoli di superficie massima di 12 metri quadri, con altezza massima di 2,30 metri lineari calcolati alla gronda, su lotti di superficie non inferiore a 1.500 metri quadri, purché gli stessi lotti siano utilizzati per lavorazioni agricole da almeno tre anni alla data della richiesta ad edificare.
 8. Rientrano negli annessi agricoli le strutture necessarie alla conduzione del fondo e all'esercizio delle attività di cui all'articolo 54, comma 2, lettera a), quali 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 nonché i locali a servizio degli impianti di produzione elettrica da fonti rinnovabili e i locali a servizio degli impianti destinati alla produzione di calore e di elettricità alimentati da biomasse di origine agricola. Rientrano, altresì, negli annessi agricoli le strutture necessarie per ospitare le attività di cui all'articolo 54, comma 2, lettera b), esercitate esclusivamente nel rapporto di connessione di cui all'articolo 57 bis.
 9. Fermo restando l'obbligo di procedere prioritariamente al recupero delle strutture esistenti, gli interventi di nuova edificazione di cui ai commi 6 e 7 sono realizzati detraendo dal dimensionamento derivante dall'applicazione dei rispettivi indici le superfici degli edifici esistenti. Nei lotti che hanno già espresso la propria potenzialità edificatoria non sono consentiti interventi di nuova edificazione.
 10. La disciplina di cui all'articolo 6 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) è estesa ai seguenti interventi: manutenzione del sistema viario aziendale esistente, realizzazione di piste tagliafuoco per la prevenzione degli incendi, applicazione delle tecniche utilizzate per l'impianto o l'espianto delle colture arboree.
 11. Le strutture edilizie devono rispettare i caratteri e i materiali propri dell'edificazione rurale tipica dei luoghi.
 12. Per lo svolgimento delle attività di cui all'articolo 54, comma 2, è consentita la realizzazione delle seguenti opere infrastrutturali: approvvigionamento idrico, allaccio delle utenze, smaltimento dei reflui, viabilità di accesso e parcheggi pertinenziali realizzati con materiali compatibili con l'ambiente, applicando tecniche di ingegneria naturalistica.
 13. Gli interventi di natura edilizia necessari allo svolgimento delle attività di cui all'articolo 54, comma 2, non sono oggetto di reperimento degli standard urbanistici ai sensi del decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444 (Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell'art. 17 della L. 6 agosto 1967, n. 765).

La nuova edificazione, è ammissibile nel rispetto dei seguenti parametri: -altezza massima: 7,5 metri; distanza da confini e strade 10 metri.

Stante la disciplina di pianificazione territoriale in ambito agricolo e rurale delineata dalla normativa di carattere regionale e sovraordinata rispetto alla trama regolamentare locale, si riporta di seguito la specifica derivata dalle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale puntualizzando che, nella specifica applicazione, si dovrà produrre coerente interpretazione sincronica volta a garantire il rispetto di regime di salvaguardia di cui all'art. 12, commi 3 e 4 del D.P.R. n° 380/01.

Sottozona Ec da NTA

Gli interventi ammissibili nella zona Ec - Agricola sono disciplinate in riferimento:

agli edifici e annessi agricoli esistenti; agli edifici e annessi agricoli di nuova costruzione.

Negli edifici esistenti ricadenti nella sottozona Ec sono ammissibili interventi di: manutenzione straordinaria; restauro e risanamento conservativo; ristrutturazione edilizia; ampliamento; nuova edificazione.

Gli interventi di mero ampliamento, nonché gli interventi di ampliamento connessi a quelli di ristrutturazione edilizia, di demolizione e ricostruzione degli edifici sono ammissibili una sola volta nel corso di validità del presente Prg e alle seguenti condizioni: - nessun incremento di superficie lorda di pavimento residenziale dell'edificio preesistente, fatto salvo il raggiungimento, nei lotti di almeno 1 ha di estensione, della volumetria risultante dall'applicazione dell'indice di edificabilità fondiario per la quota residenziale di cui al comma 4; - incremento della superficie lorda di pavimento

dell'annesso rustico preesistente alle seguenti condizioni: max 40 mq di superficie lorda di pavimento , altezza massima: 7 metri, distanza da confini e strade 20 metri.

La nuova edificazione, è ammissibile nel rispetto dei seguenti parametri: lotto minimo pari a 2 ha; indice di edificabilità fondiario per la quota residenziale di 0,02 mc/mq e indice di edificabilità fondiario per gli annessi agricoli di 0,02 mc/mq; massimo volume edificabile per la quota residenziale pari a 900 mc e 600 mc per gli annessi agricoli; altezza massima: 7,5 metri; distanza da confini e strade 20 metri.

La nuova edificazione è consentita per uso di alloggio dei lavoratori agricoli da applicare stabilmente all'azienda agricola ovvero per uso di abitazione della famiglia dell'imprenditore agricolo a titolo principale ai sensi delle vigenti leggi, ovvero per annessi agricoli.

L'edificazione può essere consentita, in deroga ai parametri di cui al comma 4, subordinatamente alla presentazione di un piano di utilizzazione aziendale o interaziendale che dimostri la necessità delle opere da realizzare, da approvarsi dal competente Settore decentrato dell'Agricoltura della Regione Lazio.

Non v'è necessità del piano di utilizzazione se l'opera sia prevista da un piano di sviluppo o di miglioramento agrario o da altro strumento di intervento previsto dalle leggi in materia.

Le potenzialità edificatorie di cui al comma 4, devono intendersi in ogni caso al lordo dei volumi edilizi esistenti.

Costruzioni precarie e serre per la coltivazione intensiva di fiori, verdure e simili con indice di copertura massimo sono consentite così come previsto dalla legge regionale del Lazio n. 34/1996. Nel caso in cui, per le suddette costruzioni, vengano utilizzati materiali riflettenti (vetro, metallo, eccetera), sarà necessario che esse siano disposte in guisa di non costituire disturbo per i veicoli che percorrono la viabilità primaria.

- L'area di cui al presente certificato è soggetta a **vincolo idrogeologico** (Art.1 R.D. 30/12/1923 n°3267).
- **Interventi ammissibili e utilizzazioni compatibili - Limitazioni derivanti da specifiche situazioni di rischio idrogeologico o geomorfologico.**

Classi di rischio e vulnerabilità del territorio

La carta dei rischi e della vulnerabilità del territorio classifica il territorio in 5 classi in ragione della potenziale o accertata presenza di fattori di rischio e vulnerabilità geomorfologica e idrogeologica.

In tutto il territorio comunale (in tutte le classi) si deve applicare quanto previsto dai:

Dm ll.pp. 11 marzo 1988 recante "Norme tecniche per le indagini sui terreni e sulle rocce, la stabilità dei pendii naturali e delle scarpate, i criteri generali e le prescrizioni per la progettazione, l'esecuzione e il collaudo delle opere di sostegno delle terre e delle opere di fondazione";

Dpr n. 236/1988 e successive modifiche e integrazioni, mirante alla tutela delle risorse idropotabili;

Lr n. 27/1993 e successive modifiche e integrazioni in materia di cave e torbiere.

Per ciascuna delle classi di cui al comma 1 sono stabilite, dai seguenti articoli, limitazioni e condizioni alle trasformazioni ammesse ai sensi del Titolo II delle presenti norme.

Le aree di cui al presente certificato sono comprese nella classe I

Rientrano in questa classe tutte quelle aree idonee ai vari usi urbanistici e infrastrutturali per le quali non è necessario lo svolgimento di ulteriori indagini geologiche tese ad accertare la stabilità idrogeomorfologica dei luoghi.

Con Deliberazione della Giunta Regionale 22 maggio 2009, n. 387, pubblicata sul S.O. n° 106 al B.U.R.L. n° 24 del 27/06/2009, avente ad oggetto "Nuova classificazione sismica del territorio della Regione Lazio in applicazione dell'ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3519 del 28 aprile 2006 e della deliberazione Giunta regionale Lazio 766/2003", questo Comune risulta classificato "zona sismica 2, sottozona sismica B".

Il presente CERTIFICATO di DESTINAZIONE URBANISTICA viene rilasciato ai sensi dell'Art. n°30 – Comma 3 del D.P.R. n°380/2001 e contiene tutte le prescrizioni urbanistiche riguardanti l'area interessata unitamente agli eventuali allegati; Il presente CERTIFICATO è valido, ai sensi dell'Art. n°30 – Comma 3 - 2° periodo del D.P.R. n°380 in data 06/06/2001, per la durata di anni UNO dalla data di rilascio, sempreché non siano intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici.

L'istruttore direttivo tecnico

Ing. Valentina Vannutelli



Il Responsabile dell'Ufficio tecnico

Il Sindaco
Marco Bianchi

