

Regione Lazio

Atti della Giunta Regionale e degli Assessori

Deliberazione 2 dicembre 2014, n. 842

Comune di Alatri (FR). Variante alle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale finalizzata alla introduzione della disciplina urbanistica per la costruzione di serre in Zona Agricola. Delibera Consiliare n. 23 del 03.07.2012. Approvazione con modifiche e limitazioni.

Oggetto: Comune di Alatri (FR).

Variante alle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale finalizzata alla introduzione della disciplina urbanistica per la costruzione di serre in Zona Agricola.

Delibera Consiliare n. 23 del 03.07.2012.

Approvazione con modifiche e limitazioni.

LA GIUNTA REGIONALE

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

VISTO lo Statuto della Regione Lazio;

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

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

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

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

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

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

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

PREMESSO che il Comune di Alatri (FR) è dotato di un Piano Regolatore Generale approvato con Decreto del Ministero dei Lavori Pubblici n. 2736 del 23.12.1971;

VISTA la deliberazione consiliare n. 23 del 03.07.2012 con la quale il Comune di Alatri (FR) ha adottato la Variante alle Norme Tecniche di Attuazione di che trattasi i cui contenuti sono riportati nell'elaborato "Allegato Sub A" che ne forma parte integrante;

PRESO ATTO che a seguito della pubblicazione degli atti, avvenuta nelle forme di legge, non sono state presentate osservazioni, come si evince dall'attestazione del Responsabile del Servizio del Comune di Alatri (FR) n. 38931 del 17.10.2012;

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

VISTO il voto n. 209/1 reso nella seduta del 26.06.2014, allegato alla presente deliberazione di cui costituisce parte integrante quale Allegato "A", con il quale il predetto Consesso ha ritenuto che il suddetto strumento urbanistico sia meritevole di approvazione con le modifiche e le limitazioni nello stesso riportate, da introdursi d'ufficio ai sensi dell'art. 3 della legge 6 agosto 1967, n. 765;

VISTA la nota n. 515399 del 18.09.2014 con la quale lo stesso Comitato Regionale per il Territorio ha trasmesso al Comune di Alatri (FR) copia del suddetto voto n. 209/1 del 2014 invitandolo a formulare, in merito alle modifiche apportate, le proprie controdeduzioni ai sensi del citato articolo 3 della L. 765/67;

VISTA la deliberazione consiliare n 32 del 16.10.2014 con la quale il Comune di Alatri (FR) ha recepito le modifiche e le limitazioni apportate dal C.R.p.T. con il citato parere n. 209/1/2014;

RITENUTO di condividere e fare proprio il predetto parere del Comitato Regionale per il Territorio che costituisce parte integrante della presente deliberazione quale Allegato "A";

DELIBERA

Per le motivazioni espresse in premessa, che formano parte integrale e sostanziale della presente deliberazione di approvare la Variante alle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale finalizzata alla introduzione della disciplina urbanistica per la costruzione di serre in Zona Agricola, adottata dal Comune di Alatri (FR) con deliberazione del Consiglio Comunale n. 23 del

03.07.2012, per i motivi, con le modifiche e le limitazioni contenuti nel parere del Comitato Regionale per il Territorio, reso con il voto n. 209/1 del 26.06.2014, che costituisce parte integrante della presente deliberazione quale Allegato “A”.

La delibera consiliare di adozione n. 23 del 03.07.2012 contenente l’elaborato “Allegato Sub A” che ne forma parte integrante è vistata dal Dirigente dell’Area Urbanistica e Copianificazione Comunale (Provv. FR – LT) della Direzione Regionale Territorio, Urbanistica, Mobilità e Rifiuti.

Il presente provvedimento non comporta impegno di spesa.

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

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



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

COMITATO REGIONALE PER IL TERRITORIO

Voto n.209/I del 26 giugno 2014

ALLEGATO A

Relatore

Ing. Leandro Cigarini

OGGETTO: Comune di ALATRI (FR)
DCC n.23 del 03/07/2012
Variante alle NTA di PRG ai sensi dell'art.10 della Legge n.1150/42 finalizzata alla introduzione della disciplina urbanistica per la costruzione di serre in Zona Agricola, conformemente alla LR n.34/96.

IL COMITATO

Vista la nota del Comune di Alatri n.41306 del 05/11/2012, assunta al protocollo con n.482783 in data 08/11/2012, con la quale la Variante in oggetto è stata presentata, per esame e parere, al Dipartimento Istituzionale e Territorio, Direzione Regionale Territorio e Urbanistica, ora Direzione Regionale Territorio, Urbanistica, Mobilità e Rifiuti.

Vista la nota protocollo n.491614 del 14/11/2012, con la quale l'Ufficio di Staff "Tecnico Amministrativo di Supporto e Controllo di Gestione", ha trasmesso la variante all'Area Urbanistica e Copianificazione comunale (prov. FR-LT-RI-VT) per i provvedimenti di competenza.

Vista la nota protocollo n.272341 del 15/07/2013, con la quale l'Area Urbanistica e Copianificazione comunale (prov. FR-LT-RI-VT) ha trasmesso al Comitato Regionale per il Territorio la relazione tecnica istruttoria in merito alla adottata Variante alle NTA del PRG del Comune di Alatri (FR) in oggetto per la trattazione in Comitato.

Esaminati gli atti e gli elaborati.
Sentito il Relatore

PREMESSO CHE

Il Comune di Alatri, dotato di PRG, approvato con Decreto del Ministero dei Lavori Pubblici n.2736 del 23/12/1971, ha adottato con DCC n.23 del 03/07/2012, la variante all'art.11 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG vigente, finalizzata alla introduzione della disciplina urbanistica per la costruzione di serre in Zona Agricola Sottozona A/O.

Non sono pervenute osservazioni avverso la adozione della variante, così come attestato dal Responsabile del Servizio del Comune di Alatri, con nota prot. 38931 del 17/10/2012.

La documentazione, relativa alla variante di che trattasi, risulta costituita dai seguenti atti:

- DCC n.23 del 03/07/2012 di adozione della variante
- Allegato Sub A alla DCC n.23 del 03/07/2012
- Attestazione fasi di pubblicazione e inesistenza osservazioni alla variante.

Pagina 1 di 11



CONSIDERATO CHE

La proposta di variante normativa al PRG vigente è finalizzata alla introduzione della disciplina urbanistica per la costruzione di serre per la Zona Agricola Sottozona A/O, conformemente alla LR n.34/96, mediante la modifica dell'art.11 delle NTA del PRG approvato con Decreto Ministero dei Lavori Pubblici n.2736 del 23/12/1971.

Le Zone agricole, individuate nel PRG sono disciplinate nell'art.11 delle NTA.

Con la proposta di variante urbanistica adottata con DCC n.23 del 03/07/2012, rimane inalterato il testo dell'art.11 e che viene integrato introducendo un complesso di ulteriori titoli costituenti la "DISCIPLINA URBANISTICA PER LA COSTRUZIONE DI SERRE".

La proposta intende inserire nella disciplina della Sottozona A/O le indicazioni, di seguito riportate in corsivo, contenute integralmente nell'allegato Sub A della DCC 23/2012:

“ Art. 11 - Zona agricola

Tale zona comprende tutto il territorio comunale ad eccezione di quello compreso nelle zone diversamente denominate nel precedente art.10.

La zona A è distinta in cinque sottozone: A/O – A/1 – A/2 – A/3 – A/4.

Sottozona A/O

Nella Sottozona A/O oltre alle costruzioni necessarie alla conduzione del fondo, sono consentite costruzioni ad uso abitazione su superficie non inferiore a mq 3.000 con indice di fabbricabilità di 0,03 mc/mq.

Per le suddette costruzioni necessarie alla conduzione del fondo, non potrà essere superato l'indice di fabbricabilità fondiaria di 0,10 mc/mq e l'altezza massima di ml 8,00.

Allegato “Sub A” alla deliberazione di CC n.23 del 03/07/2012 - VARIANTE ALLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PRG PER LA ZONA AGRICOLA SOTTOZONA A/O - DISCIPLINA URBANISTICA PER LA COSTRUZIONE DI SERRE (LEGGE REGIONALE 12 AGOSTO 1996, N.34 E SS.MM.II.)

PREMESSA

La presente variante interessa le Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del vigente PRG, approvato con DM LL PP 23/12/1971, n.2736, relativamente all'art.11 delle stesse NTA, limitatamente alla Zona Agricola Sottozona A/O.

Tale variante è richiesta per l'applicazione nel territorio Comunale, della LR 12 agosto 1996, n.34 e ss.mm.ii. avente all'oggetto: Disciplina urbanistica per la costruzione delle serre.

Fermo restando quanto previsto dagli articoli 1 (oggetto) – 2 (definizione) – 4 (disposizioni tecniche) – 5 (concessioni edilizie) – 6 (norma transitoria) – 7 (sanzioni) della LR 12 agosto 1996, n.34, così come modificata dalle leggi regionali 22/123/1999, n.39 e 17/02/2005, n.9, non in contrasto con la presente variante, con la presente disciplina si intende attuare l'articolo 3 (strumenti urbanistici) della medesima legge regionale n.34/96, in virtù del quale i Comuni, nell'ambito del proprio PRG provvedono a disciplinare la costruzione delle serre in conformità dei programmi e dei piani di sviluppo agricolo, mediante varianti con le procedure di cui alla LR 2 luglio 1987, n.36, quando trattasi, appunto, di varianti ricadenti nelle Zone Territoriali Omogenee “E” del DM n.1444 del 2 aprile 1968.



TITOLO I (NATURA E SCOPI DELLA VARIANTE)

Il presente articolo detta le norme per la costruzione di serre nella “Zona Agricola Sottozona A/O”, che comportano trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale.

Nel rilevare che, la coltivazione delle serre rientra nell’attività agricola e che l’inquadramento delle stesse nell’ambito dell’agricoltura non consente la automatica applicazione del Titolo IV della legge urbanistica regionale n.38/99 (Tutela e disciplina dell’uso agro-forestale del suolo), in quanto la materia è disciplinata dalla LR n.34 del 12 agosto 1996, che trova attuazione in quanto *lex specialis*.

Considerato che le serre non rientrano nella attività edificatoria in quanto non sono strumentali all’attività agricola ma sono esse manifestazione dell’agricoltura.

Considerata, pertanto, la inapplicabilità dell’art.55 della LR n.38/99, alle serre deriva proprio dalla sua rilevanza ai soli fini della edificazione in zona agricola, che è ammessa in quanto strumentale e necessaria alla conduzione del fondo e all’esercizio delle attività agricole e di quelle ad esse connesse (art.55, comma 1).

Pertanto, la disciplina delle serre nella “Zona Agricola Sottozona A/O”, deve essere valutata esclusivamente alla luce della LR n.34 del 12 agosto 1996 e ss.mm.ii.

TITOLO 2 (DEFINIZIONE DEGLI IMPIANTI SERRICOLI E AMBITO DI APPLICAZIONE)

È considerata serra ogni impianto che realizzi un ambiente artificiale, mediante speciali condizioni di luce, temperatura ed umidità per le colture ortofrutticole e per la preparazione di materiali di moltiplicazione delle piante, classificandone due diverse tipologie: quelle stabili, realizzate con opere di fondazione, e quelle a ciclo stagionale senza opere di fondazione.

Alle prime la legge attribuisce rilevanza urbanistica, giustificata dalla loro incidenza sull’assetto del territorio agricolo.

In attuazione della presente disciplina urbanistica e del Regolamento Comunale e di Igiene e Sanità (DCC n.162 del 06/12/1973 – Esecutivo con seduta SCAEL del 10/03/1975 verbale n.7527), si intende così definire gli impianti serricoli secondo la seguente suddivisione:

A) IMPIANTI CON SUPERFICIE DEFINITA A TERRA

Impianti a carattere stabile, cioè tutti quegli impianti realizzati con fondazioni isolate o continue (cordoli) in c.a., opere murarie, pavimentazioni di qualsiasi natura e tipo, tali da poter lasciare sul terreno traccia di ingombro di superficie, oltre a quelli che utilizzano impianti di riscaldamento ritenuti, opere a carattere stabile, pur se realizzati con modalità costruttive simili agli impianti stagionali.

B) IMPIANTI CON SUPERFICIE NON DEFINITA A TERRA

Impianti realizzati con strutture in legno o tubolare metallico con copertura degli impianti in film plastico, infisse al suolo, senza uso di opere di fondazione, sia murarie che in c.a.

È consentita la realizzazione di opere murarie strettamente necessarie all’installazione degli impianti di cui alla lettera A), non emergenti da terra per più di 50 cm.

Le chiusure laterali e la copertura degli impianti serricoli dovranno essere realizzate con elementi amovibili, trasparenti od opachi, ancorati al basamento, e tali da perdere la loro funzione se asportati.

A tal fine comunque si precisa che le serre non costituiscono volume, e non possono essere considerate annessi agricoli.

TITOLO 3 (DISPOSIZIONI TECNICHE)

1. Per la costruzione e per la dimensione massima delle serre, ci si dovrà attenere alle disposizioni tecniche previste nell’art.4, comma 1, lett. a) della LR 34/96 e ss.mm.ii. che fissa il rapporto massimo fra la superficie dell’area disponibile e quella coperta utilizzata per la serra.



A tale proposito si prevedono e dovranno essere rispettate le seguenti disposizioni tecniche, tenendo conto dei seguenti criteri:

- a) lotto minimo di mq 3000 (inteso per lotto, terreni contigui). Tale disposizione non varrà per gli impianti di nuova costruzione (con superficie non definita a terra – serre stagionali) prevista al successivo Titolo 4 lettera b);
- b) rapporto massimo tra la superficie coperta complessiva del lotto e quella utilizzabile per l'impianto a serra:
 - per lotti fino a mq 10000, fino al 10% (dieci per cento) dell'area disponibile;
 - per lotti da mq 10000 a 30000 metri quadri, fino al 15% (quindici per cento) dell'area disponibile
 - per lotti oltre i metri quadri 30000, fino al 50% (cinquanta per cento) dell'area disponibile per le sole superfici eccedenti gli stessi 30000 metri quadri;
- c) l'altezza misurata al colmo delle coperture non deve superare i metri 7,50 (sette e cinquanta),
- d) le distanze minime non possono essere inferiori a:
 - metri cinque dai confini di proprietà,
 - distanze minime dal filo stradale, secondo quanto previsto dal vigente codice della strada e relativo regolamento attuativo;
 - distacco minimo dai corpi di fabbricati posti nello stesso lotto di proprietà ml 10,00 (dieci), per gli altri fabbricati, non appartenenti alle stesse particelle fondiari interessate (lotto) e di altra proprietà il distacco minimo dovrà essere di almeno metri 25,00 (venticinque),
 - distacco minimo per la costruzione delle serre, dovrà essere di almeno metri 25,00 (venticinque) dai pozzi per prelievo di acqua potabile.

È prevista la distanza minima di metri 10,00 (dieci) fra le serre e gli annessi agricoli presenti sullo stesso fondo di proprietà del richiedente. Il distacco minimo tra serra e serra dovrà essere di almeno metri 5 (cinque);
- e) l'altezza delle pareti verticali deve essere contenuta in metri 5 (cinque) misurata in corrispondenza della linea di intersezione della falda del tetto con la stessa parete verticale;
- f) nel progetto deve essere prevista l'esecuzione delle opere necessarie per la regimazione, la raccolta, l'incanalamento e lo scarico delle acque meteoriche e di quelle eventualmente derivanti dall'esercizio dell'impianto,
- g) è ammessa la costruzione di avanserre di servizio, con gli stessi materiali utilizzati per la costruzione delle serre, purché la superficie coperta non superi il 20 % della superficie delle serre e l'altezza massima, misurata alla linea di colmo, sia contenuta in metri 7,50 (sette e cinquanta);
- h) la superficie coperta da serra ed avanserra non può, comunque, superare i limiti di cui alla lettera b);
- i) le chiusure laterali e la copertura degli impianti serricoli dovrà essere realizzate con elementi amovibili, trasparenti ovvero opachi, ancorati al basamento e tali da perdere la loro funzione se asportati. Per quanto riguarda il requisito della trasparenza e della opacità, "ogni impianto che realizzi un ambiente artificiale, mediante speciali condizioni di luce, temperatura ed umidità per le colture ortofrutticole e per la preparazione di materiali di moltiplicazione delle piante", sono ammessi materiali non ancorati stabilmente al basamento aventi idonee caratteristiche di trasmissione della luce e di isolamento termico, quali materiali plastici, vetri temperati, lastre di policarbonato semitrasparente, e simili;
- j) le modalità di realizzazione delle serre rientra nell'attività agricola ed è pertanto soggetta al generale requisito di necessità. Tale requisito non solo concerne la necessità dell'opera in se, ma anche la tipologia costruttiva da adoperare che – in una prospettiva di risparmio del territorio e salvaguardia ambientale – deve essere meno invasiva possibile privilegiando l'uso di materiali leggeri, come disposto dalla LR n.34/96 che siano elementi facilmente amovibili;



- k) per le caratteristiche costruttive e l'uso delle "avanserre" si rimanda alla normativa di riferimento e cioè all'art.4, comma 1, lettera f) della LR n.34/96. Dovranno essere esclusi, per le avanserre, gli usi che si palesino estranei alla coltivazione della serra ed al ciclo produttivo della stessa.
2. Per gli impianti serricoli prospicienti vie di comunicazione di importanza statale, provinciale e comunale, dovrà essere prevista la schermatura degli stessi con siepi e/o impianti arborei a filari.
Per gli impianti serricoli eccedenti i 5000 mq sia con superficie definita a terra che non, e se coperti con elementi riflettenti trasparenti, dovrà essere prevista una schermatura tale da evitare l'effetto specchio.
3. Per gli impianti serricoli, soggetti a permesso di costruire, prima del rilascio del titolo abilitativo dovranno essere acquisiti tutti i pareri necessari previsti dalla normativa vigente.

TITOLO 4 (RICHIESTA PERMESSO DI COSTRUIRE – ITER PROCEDURALE)

Chiunque intenda procedere alla costruzione e regolarizzazione delle serre ai sensi degli artt. 1, 5 e 6 della LR 12 agosto 1996 n.34 e ss.mm.ii., dovrà attenersi a quanto segue:

- A) **IMPIANTI DI NUOVA COSTRUZIONE** (con superficie definita a terra)
per la costruzione di nuovi impianti serricoli la domanda di permesso di Costruire (già concessione edilizia) dovrà essere inoltrata ai sensi del DPR 6 giugno 2001, n.380 e successive modificazioni ed integrazioni, secondo le procedure previste dall'art.20;
gli interventi di cui al presente titolo, sono ammissibili anche con la procedura di denuncia di inizio attività (c.d. allargata), in quanto realizzati in alternativa al permesso di Costruire ai sensi dell'art.22, comma 3, DPR 380/2001 e ss.mm.ii.,
dovrà altresì essere corredata dai seguenti documenti ed elaborati grafici come appresso indicati:
- a) atto di proprietà e visura catastale (non superiore a tre mesi dal rilascio);
 - b) relazione tecnica descrittiva;
 - c) stralcio aereo fotogrammetrico (CTR), PTP, PTPR e planimetria catastale con indicazione delle particelle fondiarie interessate ed indicazione sulla restante cartografia della localizzazione dell'intervento;
 - d) planimetria indicante la localizzazione su scala 1:500 e 1:2000, con relative quote di tutti i distacchi da confini, fabbricati, strade, fossi, ecc.;
 - e) planimetria indicante le dimensioni delle opere in progetto in scala 1:200;
 - f) numero due sezioni, longitudinale e trasversale, con riportati i profili architettonici, le quote altimetriche, sia relative al piano di campagna originario, che a quelle della sistemazione del terreno post – operam, le quali dovranno essere riferite ad un determinato caposaldo immodificabile, il tutto in scala 1:200;
 - g) particolari costruttivi in scala 1:20 e/o 1:50,
 - h) piano di produttività agricolo,
 - i) certificato di iscrizione alla CCIAA per l'ottenimento del Permesso di Costruire gratuito ai sensi dell'art. 17 del DPR 6 giugno 2001, n.380:
- tutti gli atti ed elaborati grafici a corredo di detta domanda dovranno essere redatti, firmati e timbrati da un tecnico abilitato all'esercizio della professione, nonché, per le parti aventi diritto, dai richiedenti;
il rilascio del permesso di costruire è connesso alla specifica destinazione di uso agricolo dei manufatti, e pertanto gli stessi, non possono essere destinati a diversa utilizzazione, a garanzia di ciò, prima del rilascio del permesso di costruire, l'interessato assume, con dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà l'impegno a non mutare la destinazione d'uso agricolo dei manufatti;
è soggetta alla semplice comunicazione allo Sportello Unico per l'Edilizia (SUE) e/o allo Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP) la mera sostituzione degli elementi costituenti le serre esistenti, se già "autorizzate";



il permesso di costruire relativo alle opere di cui ai punti A) del presente titolo, sarà rilasciata dopo l'acquisizione di tutti i pareri e dichiarazioni, eventualmente necessari, previsti dalla normativa vigente.

- B) IMPIANTI DI NUOVA COSTRUZIONE (con superficie non definita a terra – serre stagionali)**
 gli impianti di nuova costruzione che, non sviluppano una superficie definita a terra e, costituenti opere non valutabili in termini di volume dirette a soddisfare obiettive esigenze contingenti e temporanee ed a essere immediatamente rimosse al cessare della necessità e, comunque, entro un termine non superiore a 90 (novanta) giorni, secondo le disposizioni previste anche dall'art.6 del DPR n.380/01 e ss.mm.ii., saranno soggetti ad una semplice comunicazione allo Sportello Unico per l'Edilizia (SUE)e/o allo Sportello Unico per le Attività produttive (SUAP) nella quale dovrà essere specificato quanto segue:
- atto di proprietà e visura catastale (non superiore a tre mesi dal rilascio);
 - relazione con descrizione dei lavori da eseguirsi;
 - stralcio aereo fotogrammetrico (CTR), PTP, PTPR e planimetria catastale con indicazione della particella interessata;
 - planimetria indicante la localizzazione su scala 1:500 e 1:2000, con relative quote di tutti i distacchi da confini, fabbricati, strade, fossi, ecc.;
 - planimetria indicante le dimensioni delle opere in progetto in scala 1:200, con sezione trasversale, con riportati i profili architettonici;
 - data inizio lavori;
 - rispetto delle NTA relativamente alla presente;
 - assunzione di impegno del proprietario del terreno mediante dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà, che qualora venga interrotta l'attività inerente la specifica richiesta, sia ripristinato lo stato pregresso dei luoghi che comunque non dovrà superare i 90 (novanta) giorni dall'inizio dei lavori;
- tutti gli atti ed elaborati grafici a corredo di detta domanda dovranno essere redatti firmati e timbrati da un tecnico abilitato all'esercizio della professione, nonché, per le parti aventi diritto, dai richiedenti;
- per gli impianti di nuova costruzione con superficie non definita a terra, qualora per motivi legati allo sfruttamento del terreno agricolo si desiderasse disporre gli impianti in modo diverso da quello comunicato, i soggetti richiedenti possono inoltrare allo Sportello Unico competente la domanda allegando alla stessa la nuova disposizione planimetrica degli impianti summenzionati a firma di tecnico abilitato all'esercizio della professione, nonché per le parti aventi diritto dai richiedenti, facendo espresso riferimento alla pratica già in possesso presso gli uffici comunali.

- C) IMPIANTI ESISTENTI (con superficie definita a terra)**
 Dalla data di approvazione della presente variante alle NTA del PRG, per il periodo di 180 giorni, i soggetti legittimati potranno richiedere la regolarizzazione degli impianti serricoli esistenti allo Sportello Unico per l'Edilizia (SUE) e/o allo Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP), il quale rilascerà il Permesso di Costruire ai sensi del DPR 6 giugno 2001, n.380 e LR n.15 del 11 agosto 2008, anche in deroga alle disposizioni della su richiamata LR 12 agosto 1996, n.34 previste dall'art.6, corredando la richiesta stessa dei documenti e degli elaborati grafici previsti per gli impianti di cui alla lettera A) del Titolo 4, con l'aggiunta di relazione tecnica a firma di tecnico abilitato all'esercizio della professione descrivente le opere realizzate e corredata da documentazione fotografica.

TITOLO 5 (OPERE DA COSTRUIRSI O COSTRUITE SU AREE SOTTOPOSTE A VINCOLO)

Per gli impianti serricoli con superficie definita a terra da costruirsi o costruiti in aree sottoposte a tutela ai sensi DLgs 22 gennaio 2004, n.42 e successive modificazioni ed integrazioni, nonché in relazione a vincoli imposti da Leggi Statali, e regionali, e dagli strumenti urbanistici, a tutela di interesse idrogeologico, e, dalle falde idriche, ove necessario, ecc... dovranno essere preventivamente richiesti le autorizzazioni, pareri e nulla/osta prescritti dalle vigenti leggi in materia.



TITOLO 6 (SOMME DA CORRISPONDERE A TITOLO DI SANZIONE AMMINISTRATIVE PECUNIARIE E DELLE SOMME DA CORRISPONDERE A TITOLO DI OBLAZIONE PREVISTE IN MATERIA DI ABUSI EDILIZI)

Per le sanzioni di cui al DPR n.380/2001 ed alla LR n.15/2008 e ss.mm.ii., le stesse trovano applicazione nel vigente regolamento Comunale approvato con Deliberazione Consiliare n.14 del 19/04/2011.

L'applicazione della normativa e delle sanzioni, per opere abusivamente eseguite su immobili vincolati, resta esclusiva competenza dell'Ente preposto alla tutela dello stesso vincolo.

TITOLO 7 (CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE PER IL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE)

Chiunque intenda procedere alla costruzione delle serre dovrà ai fini del rilascio del Permesso di Costruire corrispondere il contributo di costruzione previsto dagli artt.16 e 17 del DPR 6 giugno 2001, n.380, con le seguenti modalità:

A) IMPIANTI DI NUOVA COSTRUZIONE (con superficie definita a terra)

Per gli impianti serricoli rientranti nel terzo comma lettera a) dell'art.17 del DPR 6 giugno 2001, n.380, il Permesso di Costruire verrà rilasciato a titolo gratuito;

Gli impianti di nuova costruzione (con superficie definita a terra), ove non risultanti servizi ed accessori realizzati in funzione della conduzione del fondo, e delle esigenze produttive dell'imprenditore agricolo a titolo principale, verranno assoggettati al solo costo di costruzione determinato nella misura del 10% dell'effettivo costo delle opere (perizia giurata – computo metrico estimativo)

B) IMPIANTI ESISTENTI (con superficie definita a terra)

Per detti impianti gli oneri concessori andranno corrisposti secondo le seguenti modalità:

a) gli oneri non sono dovuti per le opere eseguite fino al 29 gennaio 1977;

b) per le opere realizzate dal 30 gennaio 1977 alla data di adozione della presente normativa, il costo di costruzione verrà determinato nella misura del 15% dell'effettivo costo delle opere (perizia giurata – computo metrico estimativo).

TITOLO 8 (VINCOLO DI INEDIFICABILITÀ – INAPPLICABILITÀ DELL'ART.58, COMMA 1°, LR n.38/99 E SS.MM.II.)

Considerato, quanto già premesso, che le serre non rientrano nella attività edificatoria in quanto non sono strumentali all'attività agricola ma sono esse manifestazione dell'agricoltura.

Considerata, pertanto, la inapplicabilità dell'art.55 della LR n.38/99 alle serre deriva proprio dalla sua rilevanza ai soli fini della edificazione in zona agricola, che è ammessa in quanto strumentale e necessaria alla conduzione del fondo e all'esercizio delle attività agricole e di quelle ad essa connesse (art.55, comma 1°). Pertanto la disciplina delle serre in zona agricola deve essere valutata esclusivamente alla luce della LR n.34 del 12 agosto 1996, e per tale motivo non necessita all'atto di rilascio del Permesso di Costruire l'istituzione di alcun vincolo di non edificazione previsto dall'art.58, comma 1° della legge regionale 22 Dicembre 1999, n.38.

TITOLO 9 (INSERIMENTO DELLA PREDETTA VARIANTE ALLE NTA DEL VIGENTE PRG)

La presente variante alle Norme di PRG deve intendersi inserita e, quindi, ad integrare, quanto previsto dall'art.11 delle medesime NTA, limitatamente alla sola "Zona Agricola Sottozona A/O" (Zona Territoriale Omogenea "E" del DM n.1444 del 2 aprile 1968).

... omissis perché invariato"



Dal punto di vista urbanistico la presente variante riguarda esclusivamente la introduzione della disciplina urbanistica per la costruzione di serre conformemente alla LR n.34/96, con le disposizioni di cui all'allegato "Sub A", composto da 9 (nove) Titoli, che fa parte integrante della DCC n. 23 del 03/07/2012 di proposta di variante all'art.11 Zona agricola – Sottozona A/O, delle NTA del PRG vigente, ai sensi della LR n.34/96, con la procedura prevista dall'art.10 della L n.1150/42.

Le motivazioni espresse dall'Amministrazione comunale sono indicate nella necessità di dare seguito alla crescente richiesta di installazione di impianti di serra da parte della popolazione residente attraverso una disciplina e regolamentazione, stabilendo le caratteristiche in materia di costruzione degli impianti in zona propria.

In virtù della sopravvenuta approvazione della LR n.38/99, che regola, tra le altre, l'edificazione in zona agricola, preso atto che i contenuti dell'art.11 delle norme tecniche di attuazione del PRG vigente del Comune di Alatri, risultano spesso non conformi alla suddetta legge, si ritiene opportuno rimandare l'applicazione della "disciplina urbanistica per la costruzione di serre" alla totalità del territorio comunale individuato nel PRG come *zona agricola A* di cui al suddetto art.11, corrispondente alle zone territoriali omogenee "E" di cui al DM 1444/98, laddove la sua applicazione non contrasti con più restrittive norme urbanistiche specifiche di sottozona o di tutela paesaggistica, e non alla sola specifica "Sottozona A/O", come invece proposto nella DCC 23/2012.

Inoltre si evidenzia che le prescrizioni ed i parametri individuati nelle cinque sottozone di cui all'art.11 delle NTA del PRG, relativamente alle costruzioni in zona agricola, non trovano comunque applicazione dove risultino non conformi ai prevalenti dettami, ove più restrittivi, del Titolo IV della LR n.38/99.

Si precisa, quindi, che la presente variante introduce **esclusivamente** la disciplina urbanistica per la costruzione di serre nella Zona agricola, senza ulteriori rilievi sulla più generale disciplina delle vigenti NTA, le quali potranno essere indipendentemente sottoposte a specifica variante di aggiornamento ai sensi della LR n.38/99.

Per quanto riguarda l'aspetto della tutela paesaggistica, si rileva l'ambito del Comune di Alatri incluso nel vigente P.T.P. n.11, disciplinato dalle NTA di cui al testo coordinato (TC) approvato con DGR n.4482 del 30/07/1999.

Il territorio comunale è parzialmente interessato da "Beni paesaggistici" di cui agli artt. 136 e 142 del DLgs 42/04, corrispondenti alle aree tutelate per legge, rispettivamente ex art.134, comma 1, lett. a, ed ex art. 134, comma 1, lett. b, del succitato decreto per gli effetti di *vincoli per la protezione dei corsi e delle acque pubbliche e delle zone boscate* e per effetto del DM 22/05/1985..

Il PTPR adottato con DGR n.556/07 e successiva DGR n.1025/07, conferma i suddetti vincoli introducendo al contempo specifica disciplina di tutela ai sensi dell'ex art. 134, comma 1, lett. c del DLgs 42/04, come bene paesaggistico tipizzato degli "*insediamenti urbani storici e territori contermini*" e dei "*beni puntuali e lineari diffusi testimonianza dei caratteri identitari archeologici e storici e territori contermini*".

Gli interventi saranno attuati previa acquisizione dei pareri e delle autorizzazioni previste per legge.



In merito agli aspetti geomorfologici e agli usi civici, si prende atto che trattasi di variante normativa che non modifica il dimensionamento e le classificazioni urbanistiche previsti nella vigente pianificazione generale.

Infine è opportuno precisare, che, ai sensi della vigente normativa, la variante allo strumento urbanistico non costituisce di per sé regolarizzazione di interventi eventualmente attuati in difformità dalle previsioni urbanistiche vigenti all'atto della loro realizzazione ovvero di atti abilitativi eventualmente rilasciati o consentiti in modo non regolare.

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

MODIFICHE

Per le motivazioni sopra riportate, si ritiene opportuno modificare l'allegato "Sub A", estendendo l'applicazione delle norme in questione alle Zone territoriali omogenee "E" di cui al DM n.1444 del 2 aprile 1968, individuate nell'art.11 – Zona agricola, fermo restando la conformità ad eventuali norme più restrittive specifiche di sottozona o a norme di tutela paesaggistica.

Si stralcia ogni riferimento rivolto a limitare l'applicazione della disciplina per la realizzazione delle serre alla sola sottozona A/O, e viene traslato il testo proposto ad integrazione alla fine dell'art.11, in quanto applicabile all'intera Zona omogenea, con alcune modifiche.

Il testo dell'art.11 con l'inserimento delle modifiche apportate assume la seguente forma:

“Art. 11 - Zona agricola

Tale zona comprende tutto il territorio comunale ad eccezione di quello compreso nelle zone diversamente denominate nel precedente art.10.

La zona A è distinta in cinque sottozone:

A/O – A/1 – A/2 – A/3 – A/4.

.... omissis fino alla fine perché invariato, al termine delle declaratorie delle succitate cinque sottozone viene introdotto il testo della disciplina urbanistica per la costruzione di serre ...

Allegato “Sub A” alla deliberazione di CC n.23 del 03/07/2012

VARIANTE “ART.11 – ZONA AGRICOLA” DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PRG PER L'INTRODUZIONE DELLA DISCIPLINA URBANISTICA PER LA COSTRUZIONE DI SERRE (LEGGE REGIONALE 12 AGOSTO 1996, N.34 E SS.MM.II.)

PREMESSA

La presente variante interessa le Norme tecniche di Attuazione (NTA) del vigente PRG, approvato con DM LL PP 23/12/1971, n. 2736, relativamente all'art.11 delle stesse NTA.



Tale variante è richiesta per l'applicazione nel territorio Comunale, della LR 12 agosto 1996, n.34 e ss.mm.ii. avente all'oggetto: *Disciplina urbanistica per la costruzione delle serre.*

Fermo restando quanto previsto dagli articoli 1 (oggetto) – 2 (definizione) – 4 (disposizioni tecniche) – 5 (concessioni edilizie) – 6 (norma transitoria) – 7 (sanzioni) della LR 12 agosto 1996, n.34, così come modificata dalle leggi regionali 22/123/1999, n.39 e 17/02/2005, n.9, non in contrasto con la presente variante, con la presente disciplina si intende attuare l'articolo 3 (strumenti urbanistici) della medesima legge regionale n.34/96, in virtù del quale i Comuni, nell'ambito del proprio PRG provvedono a disciplinare la costruzione delle serre in conformità dei programmi e dei piani di sviluppo agricolo, mediante varianti con le procedure di cui alla LR 2 luglio 1987, n.36, quando trattasi, appunto, di varianti ricadenti nelle Zone Territoriali Omogenee "E" del DM n.1444 del 2 aprile 1968.

TITOLO I (NATURA E SCOPI DELLA VARIANTE)

Il presente articolo detta le norme per la costruzione di serre nella "Zona Agricola", disciplinata dall'art. 11, che comportano trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale.

Nel rilevare che, la coltivazione delle serre rientra nell'attività agricola e che l'inquadramento delle stesse nell'ambito dell'agricoltura non consente la automatica applicazione del Titolo IV della legge urbanistica regionale n.38/99 (Tutela e disciplina dell'uso agro-forestale del suolo), in quanto la materia è disciplinata dalla LR n.34 del 12 agosto 1996, che trova attuazione in quanto *lex specialis*.

Considerato che le serre non rientrano nella attività edificatoria in quanto non sono strumentali all'attività agricola ma sono esse manifestazione dell'agricoltura.

Considerata, pertanto, la inapplicabilità dell'art.55 della LR n.38/99, alle serre deriva proprio dalla sua rilevanza ai soli fini della edificazione in zona agricola, che è ammessa in quanto strumentale e necessaria alla conduzione del fondo e all'esercizio delle attività agricole e di quelle ad esse connesse (art.55, comma 1).

Pertanto, la disciplina delle serre nella "Zona Agricola", deve essere valutata esclusivamente alla luce della LR n.34 del 12 agosto 1996 e ss.mm.ii., **ferme restando le ulteriori prevalenti limitazioni derivanti da eventuali vincoli paesaggistici e da vincoli di altra natura se preordinati al PRG.**

... omissis in quanto i titoli 2, 3, rimangono invariati rispetto a quanto proposto dall'Amministrazione comunale ...

TITOLO 4 (RICHIESTA PERMESSO DI COSTRUIRE – ITER PROCEDURALE)

Chiunque intenda procedere alla costruzione e regolarizzazione delle serre ai sensi degli artt.1, 5 e 6 della LR 12 agosto 1996 n.34 e ss.mm.ii., dovrà attenersi a quanto segue:

... omissis in quanto le lettere:

A) IMPIANTI DI NUOVA COSTRUZIONE (con superficie definita a terra)

B) IMPIANTI DI NUOVA COSTRUZIONE (con superficie non definita a terra – serre stagionali),

rimangono invariate rispetto a quanto proposto dall'Amministrazione comunale ...

Viene stralciata per intero la lettera: C) IMPIANTI ESISTENTI (con superficie definita a terra)

... omissis in quanto i titoli 5, 6, 7, 8 rimangono invariati rispetto a quanto proposto dall'Amministrazione comunale ...

**TITOLO 9 (INSERIMENTO DELLA PREDETTA VARIANTE ALLE NTA DEL VIGENTE PRG)**

La presente variante alle Norme di PRG deve intendersi inserita e, quindi, ad integrare, quanto previsto dall'art.11 delle medesime NTA, Zona Agricola A (zona territoriale omogenea "E" del DM n.1444 del 2 aprile 1968), ferme restando le ulteriori prevalenti limitazioni derivanti da eventuali vincoli paesaggistici e da vincoli di altra natura se preordinati al PRG."

Osservazioni

Si rileva che non sono pervenute al Comune osservazioni a seguito dell'espletata procedura di pubblicazione, come attestato con nota prot.38931 del 17/10/2012.

Tutto ciò premesso e considerato questo Comitato Regionale per il Territorio è del

PARERE

Che la variante normativa al Piano Regolatore Generale di Alatri (FR), adottata con Delibera del Consiglio Comunale n.23 del 03/07/2012, ai sensi dell'art.10 della L.1150/42,

SIA MERITEVOLE DI APPROVAZIONE

con le modifiche e le limitazioni indicate nel considerato, da introdurre d'ufficio ai sensi dell'art.3 della legge n.765 del 06/08/1967.

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

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