

GIUNTA REGIONALE DEL LAZIO

oooooooooooooooooooooooooooo

17 MAG. 2002

ESTRATTO DAL PROCESSO VERBALE DELLA SEDUTA DEL _____

=====

ADDI' 17 MAG. 2002
COLOMBO, 212 - ROMA, SI E' RIUNITA LA GIUNTA REGIONALE, COSI' COSTITUITA:

NELLA SEDE DELLA REGIONE LAZIO, IN VIA CRISTOFORO

| | | | | | |
|---------------|-------------|-----------------|------------|----------------|-----------|
| STORACE | Francesco | Presidente | GARGANO | Giulio | Assessore |
| SIMEONI | Giorgio | Vice Presidente | IANNARILLI | Antonello | " |
| ARACRI | Francesco | Assessore | ROBILOTTA | Donato | " |
| AUGELLO | Andrea | " | SAPONARO | Francesco | " |
| CIARAMELLETTI | Luigi | " | SARACENI | Vincenzo Maria | " |
| DIONISI | Armando | " | VERZASCHI | Marco | " |
| FORMISANO | Anna Teresa | " | | | |

ASSISTE IL SEGRETARIO Dott. Adolfo Papi.
.....OMISSIS

ASSENTI: GARGANO-ROBILOTTA-VERZASCHI-

DELIBERAZIONE N° -597-

OGGETTO: _____ CONVUE DI PAGANICO SABINO
P.R.G. - APPROVAZIONE.



LA GIUNTA REGIONALE

VISTA la Legge Urbanistica 17/08/1942, n. 1150 e successive modifiche ed integrazioni;
VISTO il D.P.R. 15/01/1972, n. 8;
VISTA la L.R. 05/09/1972, n. 8;
VISTA la Legge 12/06/1975, n. 72;
VISTA la L.R. 08/11/1977, n. 43;

PREMESSO che il Comune di Paganico Sabino (RI) è dotato della sola perimetrazione del Centro Urbano approvata dal Ministero LL.PP. Provveditorato alle OO.PP. per il Lazio prot. n. 4128 del 26/09/1969;

VISTA la deliberazione del Consiglio Comunale n. 6 del 01/02/1997, resa esecutiva dal CO.RE.CO. Sezione Decentrata di Rieti nella seduta del 06/02/1997 con verbale n. 16, con la quale il Comune di Paganico Sabino (RI), ha adottato il Piano Regolatore Generale del proprio territorio;

RITENUTO di dover stralciare dall'esame della proposta urbanistica di che trattasi l'elaborato n. 4 – Regolamento Edilizio in quanto dovrà essere esaminato con separato atto ai sensi della normativa vigente;

PRESO ATTO che a seguito della pubblicazione degli atti e degli elaborati avvenuta ai sensi e forme di legge, avverso il predetto P.R.G. sono pervenute n. 6 osservazioni in merito alle quali il Comune ha controdedotto con deliberazione consiliare n. 27 del 24/04/97, resa esecutiva dal CO.RE.CO. – Sezione Decentrata di Rieti nella seduta del 21/05/97 con verbale n. 55;

VISTA la Delibera ^{di GIUNTA} ~~Consiglio~~ Comunale n. 110 del 02/09/1999, trasmessa all'Assessorato Urbanistica e Casa con nota prot. n. 2895 del 22/10/99, pervenuta in data 19/11/99 prot. n. 3370, concernente la richiesta dell'esame congiunto degli atti del P.R.G. con le osservazioni proposte dal Comune al P.T.P. Ambito n. 6 ai sensi dell'art. 36 bis (norme transitorie) della L.R. 24/98 contenuto nell'art. 56 della L.R. n. 6/99.

VISTA la nota prot. n. 8786 del 21/05/98 con la quale l'Azienda Unità Sanitaria di Rieti – Igiene e Sanità Pubblica, ha rilasciato il nulla osta dal lato sanitario sul P.R.G. in esame con la condizione che "le tubazioni dell'acquedotto vengano dotate di doppia camicia in prossimità e nel punto di incrocio con le canalizzazioni delle acque nere in sede di realizzazione dei singoli allacci";

VISTA la nota prot. n. 6665 del 22/07/98 e la relazione ad essa allegata a firma dell'Arch. Roberto Sartori con la quale l'Assessore Sviluppo del Sistema Agricolo e del Mondo Rurale ha espresso ai sensi dell'art. 2 della L.R. 1/86 parere favorevole con le condizioni integralmente riportate nel voto n. 460/1a del 19/07/01;

VISTA la nota prot. n. 7453/98 del 07/03/2001 con la quale l'Area 13C ha chiesto chiarimenti al competente Assessorato circa alcuni contenuti del sopra indicato parere n. 6665/98;

(paganico sabino)



2)

VISTA la nota prot. n. 1623 del 27/03/01 con la quale l'Assessorato per le Politiche dell'Agricoltura – Dipartimento Sviluppo Agricolo e Mondo Rurale – Area F – Servizio I nel fornire i chiarimenti richiesti, ha precisato quanto integralmente riportato nel voto n. 460/1a del 19/07/01;

VISTA la nota prot. n. 9993 – Fasc. 1906 del 15/09/98 e l'allegato 1, con la quale l'Assessorato Utilizzo, Tutela e Valorizzazione delle Risorse Ambientali, ha espresso ai sensi dell'art. 13 della L. 64/74, parere favorevole sulla proposta urbanistica in esame con le condizioni integralmente riportate nel voto n. 460/1a del 19/07/01;

VISTA la nota prot. 7047 – Fasc. 2251 del 08/07/99 con la quale il sopra indicato Assessorato a seguito di richiesta da parte dell'Amministrazione Comunale di riesame del parere di cui all'art. 13 Legge 64/74, conferma il parere favorevole a condizioni già espresso con nota prot. n. 9993/98, con le ulteriori condizioni integralmente riportate nel voto n. 460/1a del 19/07/01;

VISTA la nota prot. 409 del 17/04/01 con la quale l'Ente Riserva Naturale Monte Navegna e Monte Cervia ha rilasciato il nulla osta alle previsioni del P.R.G. in esame relativamente alle aree ricadenti all'interno del territorio della Riserva con le condizioni integralmente riportate nel voto n. 460/1a del 19/07/01;

VISTA la nota prot. 6210 del 17/04/01 con la quale la Soprintendenza Archeologica per il Lazio dopo aver esaminato gli elaborati relativi al P.R.G. del Comune di Paganico Sabino (RI) dichiara che "codesto Ente ha recepito le indicazioni fornite dalla Scrivente circa la tutela e la salvaguardia del patrimonio archeologico presente nel territorio in questione. Per quanto di propria competenza si dichiara inoltre che le norme previste dal P.R.G. non sono in contrasto con quanto previsto dal Decreto Legislativo 490 del 29/10/99";

CONSIDERATO che gli atti relativi al Piano Regolatore in argomento, presentati all'Assessorato all'Urbanistica e Casa sono stati da questo sottoposti all'esame del Comitato Tecnico Consultivo Regionale, I Sezione;

VISTO il voto n. 460/1a emesso nell'adunanza del 19/07/01 con il quale il menzionato Comitato ha espresso il parere che il P.R.G. del Comune di Paganico Sabino (RI) sia meritevole di approvazione con le modifiche, le ablazioni, le integrazioni e le prescrizioni di cui ai considerato del voto stesso, da introdursi d'ufficio ai sensi dell'art. 3 della Legge 6 agosto 1967, n. 765;

RITENUTO di poter condividere il predetto voto del C.T.C.R. n. 460/1a del 19/07/01 che viene allegato alla presente delibera e ne forma parte integrante sotto la lettera "A";

 (paganico sabino)

3)

VISTA la nota prot. n. 161742 del 09/11/01, con la quale l'Assessorato Regionale all'Urbanistica e Casa ha comunicato le modifiche proposte dal Comitato Tecnico Consultivo Regionale al Comune di Paganico Sabino (RI), invitandolo a formulare al riguardo le proprie controdeduzioni ai sensi del citato art. 3 della Legge 6 agosto 1967, n. 765;

VISTA la deliberazione consiliare n. 36 del 22/12/01, trasmessa all'Assessorato Urbanistica e Casa - Area 13C con nota prot. n. 116 del 12/01/02, pervenuta in data 16/01/02 prot. n. 1064, con la quale il Comune di Paganico Sabino (RI) ha controdedotto accettando integralmente le modifiche richieste dal C.T.C.R.;

SU PROPOSTA dell'Assessore all'Urbanistica e Casa

DELIBERA

Con le modifiche, le ablazioni, le integrazioni e prescrizioni contenute nel voto del C.T.C.R. n. 460/1a del 19/07/01, che forma parte integrante della presente delibera cui è allegato sotto la lettera "A", con le condizioni contenute nei pareri n. 8786 del 21/05/98 della A.U.S.L. di Rieti, n. 6665 del 22/07/98 e n. 1623 del 27/03/01 rilasciati ai sensi dell'art. 2 della L.R. n. 1/86 dall'Assessorato per le Politiche dell'Agricoltura - Dipartimento Sviluppo Agricolo e Mondo Rurale, n. 9993 - Fasc. 1906 del 15/09/98 e n. 7047 - Fasc. 2251 del 08/07/99 rilasciati ai sensi dell'art. 13 L. 64/74 dall'Assessorato Utilizzo, Tutela e Valorizzazione delle Risorse Ambientali, n. 409 del 17/04/01 rilasciato dall'Ente Riserva Naturale Monte Navegna e Monte Cervia, è approvato il Piano Regolatore Generale adottato dal Comune di Paganico Sabino (RI) con deliberazione consiliare n. 6 del 01/02/1997.

Il Piano è vistato dal Direttore del Dipartimento Urbanistica e Casa nei seguenti elaborati adottati con delibera consiliare n. 6 del 01/02/97:

| | | |
|--------|--|--------------|
| TAV. 1 | Relazione | |
| TAV. 2 | Dati Statistici | |
| TAV. 3 | Norme Tecniche di Attuazione | |
| TAV. 5 | Zonizzazione generale | Sc. 1:2.000 |
| TAV. 6 | Zonizzazione centro abitato | Sc. 1: 500 |
| TAV. 7 | Zone ed edifici di recupero | Sc. 1: 500 |
| TAV. 8 | Dettagli zone A e B | Sc. 1: 500 |
| TAV. 9 | Viabilità Comunale | Sc. 1:2.000 |
| TAV.10 | Zone archeologiche, Beni culturali e naturalistici | Sc. 1:10.000 |
| TAV.11 | Estratto P.T.P. | |
| TAV.12 | Carta Usi Civici | |

(paganico sabino)

TAV.13 Carta agropedologica
TAV.14 Territorio comunale – Caratteristiche
Piani-Altmetriche

e negli elaborati sottoelencati, redatti dal Dr. Leonida Carrozzoni, richiamati nei pareri prot. n. 9993 – Fasc. 1906 del 15/09/98 e n. 7047 del 08/07/99 rilasciati ai sensi dell'art. 13 L. 64/74 dall'Assessorato Utilizzo, Tutela e Valorizzazione delle Risorse Ambientali:

- Allegato 1 al parere prot. n. 9993 – Fasc. 1906 del 15/09/98
- Carta Geologico Tecnica
- Carta della stabilità dei versanti
- Relazione geomorfologica e geologico-tecnica
- Integrazione agli elaborati geologici del P.R.G. con Carte delle Pendenze e della Stabilità dei versanti in scala 1:2.000.

La presente delibera sarà pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio.

IL PRESIDENTE: F.to Francesco STORACE
IL SEGRETARIO: F.to Dott. Adolfo Papi

20 MAG. 1992





REGIONE LAZIO

ORIGINALE

ALLEGATO "A"

Assessorato
Urbanistica e Casa



06 NOV. 2001

C.T.C.R. Comitato Tecnico Consultivo Regionale
1ª SEZIONE
Adunanza del 19/07/2001
Voto n.460/1a

L'ASSESSORE
ARMANDO DONISI

ALLEG. alla D. Sub. n. 597
DEL 17 MAG. 2002

Commissione Relatrice:
Ing. Giancarlo Castelli
Arch. Anna Maria Zamperini

OGGETTO: Comune di PAGANICO SABINO(RI)
Piano Regolatore Generale
Deliberazione consiliare n.6 del 01/02/1997.

Vista la nota n. 1797 del 15/07/1997 con la quale il Comune di Paganico Sabino chiede l'approvazione del Piano Regolatore Generale in oggetto e ne trasmette gli atti ed elaborati.

Vista la nota n.2895 del 22/10/1999 con la quale il Comune di Paganico Sabino chiede l'esame congiunto degli atti del Piano Regolatore Generale e Piano Territoriale Paesistico ambito n.6, ai sensi dell'articolo 36 bis contenuto dell'articolo n.56 della L.R. 6/99 secondo quanto espresso con Delibera di Giunta Comunale n.110 del 02/09/1999.

PREMESSO

Il Comune di Paganico Sabino è dotato della sola Perimetrazione del Centro Urbano ai sensi della legge n.765/67 prot. N. 4128 del 26/09/1969 del Ministero dei LL.PP. Provveditorato alle OO.PP. per il Lazio.

Il Comune di Paganico Sabino con Delibera Consiliare n.6 del 01/02/1997 e sulla quale il CORECO Sezione Decentrata di Rieti ha posto il proprio Visto di N.O. nella seduta del 06/02/1997, Verbale n.16, ha adottato il Piano Regolatore Generale del proprio territorio.

A seguito della pubblicazione del P.R.G. sono state presentate al Comune di Paganico Sabino n.6 osservazioni su cui il Consiglio Comunale ha deliberato con D.C.C. n.27 del 24/04/1997 avente per oggetto: "Esame osservazioni presentate al P.R.G. del Comune - Determinazioni" sulla quale il

[Handwritten signature]





REGIONE LAZIO

Assessorato
Urbanistica e Casa

CORECO Sezione Decentrata di Rieti ha posto il proprio Visto di N.O. nella seduta del 21/05/1997, Verbale n.55.

Il Piano Regolatore Generale si compone dei seguenti atti ed elaborati:

Atti amministrativi:

- 1) n.1 originale e n.4 copie conformi all'originale della delibera di C.C. n. del 01/02/1997 di adozione del P.R.G.;
- 2) n.5 copie conformi all'originale dell'avviso di deposito del P.R.G. presso l'Ufficio di Segreteria Comunale;
- 3) n.5 copie conformi all'originale della pubblicazione sul F.A.L. dell'avviso di deposito del P.R.G. presso l'Ufficio di Segreteria Comunale della Provincia di Rieti;
- 4) n.5 copie conformi all'originale del registro del protocollo delle osservazioni;
- 5) n.5 copie conformi all'originale delle n. 6 osservazioni;
- 6) n.1 originale e n.4 copie conformi all'originale della delibera di C.C. n.27 del 24/04/1997 di controdeduzioni alle osservazioni;
- 7) n.1 originale e n.4 copie conformi all'originale dell'attestazione del Segretario Comunale sulla pubblicazione del P.R.G.;
- 8) n.1 originale e n.4 copie conformi all'originale dell'attestazione del Segretario Comunale sulla presentazione delle osservazioni al P.R.G.;
- 9) n.1 originale e n.4 copie conformi all'originale dell'attestazione del Sindaco sugli usi civici;
- 10) n.1 originale n.4 copie conformi all'originale dell'attestazione del Sindaco di avvenuta presentazione della documentazione per l'acquisizione del nulla-osta ai sensi dell'art.13 della legge n.64/74;
- 11) n.5 copie conformi all'originale del Nulla Sosta dal lato sanitario sul P.R.G. della Azienda Unità Sanitaria di Rieti prot.n.8786 del 21/05/1998.

Elaborati Tecnici:

- TAV.1 - RELAZIONE;
- TAV.2 - DATI STATISTICI;
- TAV.3 - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE;
- TAV.4 - REGOLAMENTO EDILIZIO;
- TAV.5 - ZONIZZAZIONE GENERALE (scala 1/2.000);
- TAV.6 - ZONIZZAZIONE CENTRO ABITATO (scala 1/500);
- TAV.7 - ZONE ED EDIFICI DI RECUPERO (scala 1/500);
- TAV.8 - DETTAGLI ZONE A e B (scala 1/500);
- TAV.9 - VIABILITA' COMUNALE (scala 1/2.000);
- TAV.10 - ZONE ARCHEOLOGICHE, BENI CULTURALI E NATURALISTICI (scala 1/10.000);
- TAV.11 - ESTRATTO P.T.P.;
- TAV.12 - CARTA USI CIVICI;
- TAV.13 - CARTA AGROPEDOLOGICA;
- TAV.14 - TERRITORIO COMUNALE - CARATTERISTICHE PLANI-ALTIMETRICHE.





E' stato inoltre trasmesso con il Piano di cui trattasi, anche il Regolamento Edilizio il cui esame, non formando oggetto dell'iter approvativo del P.R.G. viene stralciato dalla presente approvazione.

Con nota n.8786 del 21.05.1998, l'Azienda Unità Sanitaria Locale di Rieti ha rilasciato il **Nulla Osta** dal lato sanitario sul PRG di cui trattasi.

Con nota n.6065 del 22/07/1998 l'Assessore allo Sviluppo del Sistema Agricolo e del Mondo Rurale ha espresso **parere favorevole a condizioni ai sensi dell'art.2 della Legge Regionale n.1 del 03/01/1986**, come di seguito:

"NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE - Il testo delle norme si sviluppa su 39 articoli senza però prendere in considerazione le prescrizioni contenute dell'art.2, comma 1, punto 4, della L.R. 1/86. Ne consegue quindi che d'ufficio il predetto testo debba essere integrato dal seguente art.37 bis:

'Aree demaniali e private gravate da usi civici e diritti collettivi.

"Rientrano tra i beni di uso civico e pertanto sono soggetti alle presenti norme":

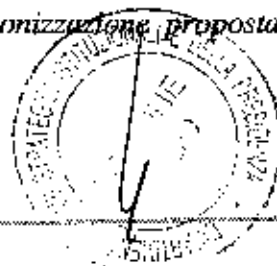
- a) *"le terre assegnate, in liquidazione di diritti di uso civico e di altri diritti promiscui, in proprietà esclusiva alla generalità dei cittadini residenti nel territorio del Comune o di una Frazione anche se imputati alla generalità dei suddetti Enti";*
- b) *"le terre possedute da Comuni o Frazioni soggette all'esercizio degli usi civici e comunque oggetto di dominio collettivo delle popolazioni";*
- c) *"le terre possedute a qualunque titolo da università e associazioni agricole comunque nominate";*
- d) *"le terre pervenute agli Enti di cui alle precedenti lettere a seguito di scioglimento di promiscuità, permuta con altre terre civiche, conciliazioni regolate dalla legge 10.06.1927 n°1766, scioglimento di associazioni agrarie, acquisto ai sensi dell'art.32 della stessa legge 1766/27";*
- e) *"le terre pervenute agli Enti medesimi da operazioni e provvedimenti di liquidazione o estinzione di usi civici comunque avvenute";*
- f) *"le terre private gravate da usi civici a favore della popolazione locale per i quali non sia intervenuta la liquidazione ai sensi della citata legge 1766/27".*

"Le predette terre non possono essere interessate da edificazione o da utilizzazione non compatibile con la gestione collettiva delle stesse ai fini agro-silvo-pastorali. Non sono utilizzabili per il conseguimento di eventuali lotti minimi, imposti dallo strumento urbanistico per l'edificazione, anche ove si ipotizzi che la stessa sia posizionata all'esterno della parte sottoposta a vincolo essendo tali aree interessate solo dalle indicazioni contenute nella legge 1766 del 1927".

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

ZONIZZAZIONE

Per quanto attiene alla zona agricola sia essa F0 ed F1, l'Articolo delle N.T.A. sopra riportato è tale da salvaguardare dall'eventuale compromissione edificatoria gli eventuali usi civici visto che la concessione edilizia deve essere sempre rilasciata al proprietario del lotto: Diversa situazione invece scaturisce dalle altre zone omogenee: Infatti generalmente tutta la zonizzazione proposta è stata





individuata su terreni di natura privata non gravata da usi civici ad esclusione della "S5c" posizionato su demanio e la "S6" su privato gravato : Il verde di rispetto, posto nella vicinanza del centro abitato in prossimità del tornante è stato posizionato su demanio civico.

Per quanto attiene alla zona "S6" essendo i lotti di natura privata gravati da usi civici le prescrizioni sono solo relative al rilascio di eventuali concessioni edilizie le quali sono subordinate al completamento dell'iter amministrativo di liquidazione mentre a livello urbanistico non vi sono prescrizioni.

Solo le previsioni su terreni del demanio civico non sono ammissibili, a livello urbanistico, in quanto la compromissione deve essere tale da permettere la fruizione agro-silvo-pastorale. Si prescrive pertanto il mutamento della destinazione d'uso a livello agricolo.

La legge 431 del 08.08.1985 all'art.1 comma 1 individua i cosiddetti 'beni diffusi' e al punto 'h' precisa che 'le aree assegnate alle università agrarie e le zone gravate da usi civici sono sottoposte alle prescrizioni contenute nella 1497 del 29.06.39 per cui le indicazioni contenute nel Piano Territoriale Paesistico n°6, risultano cogenti ed in particolare dall'articolo delle Norme Tecniche d'Attuazione relativo alla salvaguardia dei diritti.

L'art.2 comma 1 al punto 4 della più volte citata norma regionale , impone l'inserimento, nella proposta urbanistica di specifiche disposizioni che nel disciplinare le zone di uso civico abbiano come finalità la salvaguardia dei diritti.

Come sopra riportato si prescrive che sia inserito d'Ufficio il nuovo articolo 37 bis relativo al testo delle Norme Tecniche d'Attuazione.

Nel caso specifico l'inesistenza di diritti civili nell'ambito territoriale della proposta di cui si tratta che poi riguarda l'intero territorio comunale, crea il presupposto di applicazione di prescrizioni come specificato.

Visto quanto sopra riportato, analizzato il combinato disposto della legge 1786 del 16.06.1927 e della legge regionale n° 1 del 03.01.1986 e successive modificazioni ed integrazioni, lo scrivente per quanto di competenza propone che lo strumento urbanistico generale programmatico del Comune di Paganico Sabino (RI) riguardante l'intero territorio comunale, possa proseguire il suo iter amministrativo di approvazione in quanto pur interferendo con diritti civici si è prescritto l'inserimento del testo delle N.T.A. di un apposito articolo e con il declassamento, come riportato, a zona agricola delle previsioni "S6" ed "S5c".

Con nota n.7453/98 del 07/03/2001 **l'Area 13 C ha chiesto chiarimenti circa il suddetto parere Usi Civici** prescritto dall'art.7 della L.R. n.59/95, rilasciato con nota n.6665 del 22/07/98, all'Assessorato all'Agricoltura - Area F Usi Civici - e quell'Assessorato **ha risposto** con nota n.1623 del 27/03/2001 **precisando quanto segue:**

" ... in effetti, detto parere risulta in parte contrastante nel dispositivo di declassamento della Zona "S6":

- nella nota allegata al parere di cui sopra, mentre nella pag.3 si ribadisce che per tale zona non sussistono prescrizioni di carattere urbanistico, nel dispositivo, pag.4, se ne prescrive il declassamento;*



- *l'istruttore ha ritenuto, inoltre, di proporre l'integrazione delle N.T.A. con un apposito articolo con finalità, proprio, di salvaguardia dei diritti civici:*
Alla luce di quanto sopra e delle recenti disposizioni e consuetudini al riguardo, si confermano le prescrizioni riguardanti la zona "S5c", con declassamento a zona agricola, e l'inserimento nel testo delle N.T.A. di un apposito articolo che, a parere della scrivente struttura, dovrà essere il seguente, in sostituzione di quello (pag.2), indicato dall'istruttore:

AREE DI DEMANIO E PRIVATE GRAVATE DA USI CIVICI.

'Rientrano tra i beni di uso civico e pertanto sono soggetti alle presenti norme':

- a) *'le terre assegnate, in liquidazione di diritti di uso civico e di altre diritti promiscui, in proprietà esclusiva alla generalità dei cittadini residenti nel territorio del Comune o di una Frazione anche se imputate alla totalità dei suddetti Enti';*
- b) *'le terre possedute da Comuni o Frazioni soggette all'esercizio degli usi civici e comunque oggetto di dominio collettivo delle popolazioni';*
- c) *'le terre possedute a qualunque titolo da università e associazioni agricole comunque nominata';*
- d) *'le terre pervenute agli Enti di cui alle precedenti lettere a seguito di scioglimento di promiscuità, permuta con altre terre civiche, conciliazioni regolate dalla legge 10.06.1927 n.1766, scioglimento associazioni agrarie, acquisto ai sensi dell'art.32 della stessa legge 1766/27';*
- e) *'le terre pervenute agli Enti medesimi da operazioni e provvedimenti di liquidazione o estinzione di usi civici comunque avvenute';*
- f) *'le terre private gravate da usi civici a favore della popolazione locale per i quali non sia intervenuta la liquidazione ai sensi della citata legge 1766/27';*

'Le terre di demanio collettivo appartenenti al Comune non possono essere interessate da edificazione o da utilizzazione non compatibile con la gestione collettiva delle stesse ai fini agro-silvo-pastorali. Non sono utilizzabili per il conseguimento di eventuali lotti minimi, imposti dallo strumento urbanistico per l'edificazione, anche ove si ipotizzi che la stessa sia posizionata all'esterno della parte sottoposta a vincolo essendo tali aree interessate solo dalle indicazioni contenute nella legge 1766 del 1927'.

'Qualora, ai fini di un ordinato sviluppo urbanistico del Comune, vengano interessati terreni appartenenti al demanio civico, gestiti direttamente dal Comune con previsioni di opere pubbliche, si dovranno attivare le procedure autorizzative di cui all'art.12 della Legge n° 1766 del 16.06.1927'

'Qualora, sempre ai fini di un ordinato sviluppo edificatorio, la previsione di destinazione ad uso edificatorio di natura residenziale, turistica, commerciale, artigianale o industriale, riguardi terreni di demanio collettivo, non edificato, sia esso gestito direttamente dal Comune o in possesso di occupatori, esse potranno essere oggetto di Concessione Edilizia, a seguito della loro alienazione che dovrà avvenire nei modi e termini di cui agli articoli 5, 6 e 7 della Legge regionale n°1 del 03/01/1986'

'Per i terreni di demanio collettivo che risultano edificati, in possesso di occupatori, si applicano le norme di cui all'art.8 della citata L.R. 1/86, e successive modificazioni ed integrazioni'.

'Per i terreni, invece, di natura privata gravati da diritti civici, le norme contenute nel presente piano, qualora la previsione urbanistica di carattere edificatorio si rende necessaria poiché legata ad



un ordinato sviluppo urbanistico del territorio, si applicano ad avvenuta liquidazione degli usi civici in conformità delle disposizioni di cui all'art.7 della Legge n° 1766 del 16.06.1927, ovvero art.4 della Legge regionale n° 1 del 03.01.1986':

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

Con nota n.9993 fasc.1906 del 15/09/1998 l'Assessore all'Utilizzo, Tutela e Valorizzazione delle Risorse Ambientali ha espresso il **parere favorevole a condizioni sul P.R.G. ai soli fini dell'art.13 della legge 02/02/1974, n.64**, come di seguito:

- " 1. sia considerata inedificabile l'area denominata C1 della tavola 6 del PRG e interlineata in rosso nell'allegato 1 per scadenti caratteristiche geomeccaniche dei materiali, per presenza di dissesti superficiali al bordo dei terrazzamenti e per emergenze idriche diffuse;*
- 2. sono da ritenersi inedificabili le aree in colore azzurro per instabilità, in colore rosso per dissesti idrogeologici ed in arancio per instabilità delle pareti calcaree indicate nella tavola denominata Carta geologico tecnica in scala 1:10.000 della relazione del dott. geol. Leonida Carrozzoni;*
- 3. ogni intervento nelle aree SSC, SI, GI, SSA sia preceduto da una verifica della stabilità dei versanti sovrastanti e dall'eventuale bonifica degli stessi;*
- 4. siano rispettate tutte le indicazioni riportate nella relazione geologica del dott. Geol. Leonida Carrozzoni ;*
- 5. sia realizzato un idoneo sistema di smaltimento delle acque di scorrimento superficiale tale da non permettere l'erosione dei versanti e la attivazione di dissesti;*
- 6. ogni intervento sia eseguito in conformità con le indicazioni delle circolari n°3317 del 29/10/80 - n°2950 del 11/09/82- n°769 del 23/11/82 con particolare riguardo alle indicazioni relative alle distanze di sicurezza da tenere rispetto alle pareti verticali;*
- 7. ogni singolo intervento dovrà tenere in considerazione l'assetto geomorfologico del sito e sia preceduto anche in fase progettuale da uno studio geologico atto a definire la stratigrafia del sito, le caratteristiche idrogeologiche e la presenza di falde idriche, le caratteristiche geomeccaniche dei materiali presenti, la stabilità dei pendii, la risposta sismica dei terreni di fondazione, la presenza di variazioni laterali nella distribuzione dei materiali in affioramento;*
- 8. ogni intervento sia preceduto da verifiche dirette sulla eventuale presenza di cavità sotterranee artificiali e naturali;*
- 9. le fondazioni dei fabbricati dovranno raggiungere i livelli non alterati e dovranno essere necessariamente intestate su un unico tipo litologico, a debita distanza da motivi tettonici e/o da fratturazioni del substrato.*

La progettazione e la realizzazione di qualsiasi opera dovrà essere eseguita nel più assoluto rispetto delle norme tecniche vigenti in materia di costruzioni in zone sismiche ed in particolare:

- Legge 2.2.1974, n.64;*
- D.M. Min. LL.PP. 11.3.1988 Norme tecniche riguardanti 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 ed il collaudo delle opere di sostegno delle terre e delle opere di fondazione";*
- Circ. Regione Lazio del 29.10.1980 n.3317;*
- Circ. Regione Lazio del 11.9.1982 n.2950;*
- Circ. Regione Lazio del 23.11.1982 n.769;*



- *Circ. Min.LL.PP. del 24.09.1988 n.30488 riguardante le Istruzioni alle norme tecniche di cui al D.M. LL.PP. 11.3.1988;*
- *D.M. LL.PP. 16.1.1996 "Norme tecniche relative ai criteri generali per la verifica di sicurezza delle costruzioni e dei carichi e dei sovraccarichi";*
- *D.M. LL.PP. 16.1.1996 "Norme tecniche per le costruzioni in zone sismiche";*
- *Circ. Min. LL.PP. del 10.4.1997 n.65/AA.GG. riguardante le Istruzioni alle norme tecniche di cui al D.M. 16.1.1996."*

Il Comune di Paganico Sabino con nota n.126 del 18.1.1999 chiedeva all'Assessorato U.T.V.R.A. il riesame del parere di cui all'art.13 legge n.64/74 già espresso ed il Settore 71 dell'Assessorato U.T.V.R.A. con nota n.7047 del 08/07/1999 confermava il parere favorevole a condizioni già in precedenza formulato e sopra riportato alle seguenti ulteriori condizioni: "4. Nelle aree della Pietra Scritta e delle sorgenti denominata Fonte Palombo sono consentiti solo gli interventi di risanamento per lo sfruttamento turistico delle risorse termali e archeologiche ma è necessario che precedentemente ad ogni intervento siano eseguiti lo studio e la eventuale bonifica del versante sovrastante e realizzati tutti gli interventi necessari per garantire la sicurezza dei siti e che infine, tutti gli interventi previsti non apportino modificazioni all'assetto attuale dei luoghi; 11. Gli sbancamenti e i movimenti terra dovranno essere ridotti al necessario evitando ricarichi non protetti e di alto spessore prevedendo altresì l'asportazione preventiva dei terreni vegetali nei tratti sottoposti sia a sbancamento che a ricurico e che dovranno essere successivamente reimpiegati per la naturalizzazione dell'intervento; 12. I fabbricati dovranno essere posizionati in modo da seguire l'attuale andamento delle curve di livello al fine di limitare sbancamenti e modificazioni importanti della morfologia attuale; 13. Siano evitati carichi diretti sui detriti e sui rilevati presenti e/o da realizzarsi".

Con nota n.206 del 26/01/1999 e con nota n.2886 del 14/06/1999 il Settore 44 - Ufficio 3 - ha chiesto documentazione integrativa del P.R.G. al Comune di Paganico S. che con nota n.1866 del 01/07/1999 ed in riferimento alla nota regionale n.206/99 ha inviato quanto richiesto.

Con nota n.6827 del 15/05/2000, l'Area 13C ha richiesto documentazione circa lo stato di consistenza dell'edificazione esistente con indicazione dell'anno di costruzione e dell'eventuale presenza di abusivismo totale /o parziale.

Con nota n.2650 del 15/01/2000 il Comune di Paganico Sabino ha risposto alla suddetta nota 6827/00, inviando fascicolo con n.2 tavole e Relazione Tecnica (1 originale e 2 copie autenticate) relativo agli insediamenti edilizi oggetto di condono ex lege n.47/85 e n.724/94.

Con nota n.660 del 14.03.2001 il Comune ha richiesto il parere sul P.R.G. alla Riserva Naturale di M. Cervia e M.Navegna.

Con nota n.1005 del 19.04.2001 pervenuta il 20.04.01 con prot.8745, lo stesso Comune ha trasmesso all'area 13 C i pareri favorevoli rimessi dal Ministero per i Beni e le Attività Culturali, Soprintendenza Archeologica per il Lazio con nota n.6210 del 17.04.01 e dall'Ente Riserva Naturale Monte Navegna e Monte Cervia con nota n.409 del 17.04.01 che ha così specificato:

"NULLA OSTA alle previsioni del Piano Regolatore del Comune di Paganico Sabino, relativamente alle aree ricadenti all'interno del territorio della Riserva Naturale Monte Navegna





e Monte Cervia, a condizione che, fino all'approvazione del "Piano dell'area naturale protetta" e del relativo "Regolamento", di cui agli artt.26 e 27 dell L.R. 29/97, vengano rispettate le norme urbanistiche e le misure di salvaguardia previste dal richiamato art.8 della L.R. 29/97.

In particolare:

ZONA AGRICOLA (F1) del P.R.G..

sono consentiti :

1. attività agricole e interventi strutturali previsti dai piani di miglioramento aziendale autorizzati dagli organi tecnici competenti (art.8 comma 3 lettera e) della L.R. 29/97);
2. interventi per le infrastrutture viarie nell'ambito dei tracciati esistenti o di limitate modifiche di questi, previa valutazione di impatto ambientale da parte della sezione aree naturali protette (art.8 comma 3 lettera d) della L.R. 29/97);

sono vietati:

1. la costruzione di qualsiasi tipo di recinzione, ad eccezione di quelle necessarie alla sicurezza degli impianti tecnologici e di quelle accessorie alle attività presenti e compatibili, purché realizzate secondo tipologie e materiali tradizionali.
(art.8 comma 3 lettera h) della L.R. 29/97);
2. la realizzazione di opere che comportino modificazione permanente del regime delle acque.
(art.8 comma 3 lettera k) della L.R. 29/97);
3. l'apposizione di cartelli e manufatti pubblicitari di qualunque natura e per qualsiasi scopo, fatta eccezione per la segnaletica stradale di cui alla normativa vigente e per la segnaletica informativa del parco.
(art.8 comma 3 lettera m) della L.R. 29/97);
4. la realizzazione di nuove opere di mobilità, quali tracciati stradali
(art. 8 comma 3 lettera n) della L.R. 29/97);
5. la realizzazione di nuovi edifici.
6. Sono comunque consentiti, ai sensi dell'art.8 comma 3 lettera o) della L.R. 29/97:
 - a) interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro conservativo e di risanamento igienico edilizio che non comportino modifiche di a carattere strutturale;
 - b) ampliamenti ed adeguamenti ai fini agrituristici;
 - c) interventi di adeguamento tecnologico e funzionale.

- ZONA TERMALE (S4) del P.R.G.:

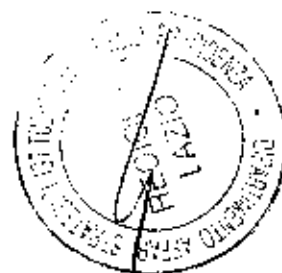
NULLA OSTA a condizione che gli interventi da realizzare siano di recupero ambientale e in particolare di tutela idrogeologica.
(art.8 comma 3 lettera c) della L.R. 29/97);

- ZONA A VERDE PUBBLICO ATTREZZATO E A PARCO (G1) del P.R.G.

NULLA OSTA;

- ZONA NATURALISTICA (S 6/n) del P.R.G.

NULLA OSTA?





Dati generali del Comune

Il territorio del Comune di Paganico Sabino, appartiene al territorio della Provincia di Rieti ed è iscritto in quello relativo alla VIII Comunità Montana; confina con i seguenti Comuni della Provincia di Rieti : Ascrea , Varco Sabino e Marcellini a nord, Collegiove a sud est e Pozzaglia Sabina a sud ovest.

La parte nord est del territorio comunale è inclusa nel recente ampliamento dei confini della Riserva Naturale Regionale di Monte Cervia - Monte Navegna di cui all'art.41 della Legge Regionale n.29 del 06/10/1997 che prevede, tra l'altro, l'applicazione a tale territorio delle norme di salvaguardia di cui alla Legge Regionale n.56 del 09/09/1988 istitutiva della Riserva.

Il territorio comunale si estende per 9,20 Km² ed è compreso fra 536 e 1438 mt. s.l.m. e il suo sfruttamento per fini agricoli è incentrato su una struttura produttiva quasi esclusivamente a conduzione familiare con n.49 aziende agricole attive nel Comune.

La strada Provinciale Turanense collega Paganico Sabino con la S.S. n.4 Salaria e con l'Autostrada " A24 " Roma - L'Aquila.

La morfologia del territorio è caratterizzata dalla presenza di rilievi, anche molto acclivi, che si affacciano, con tratti di territorio pianeggiante, sulla ampia vallata del Turano ed è dominata dalla imponente emergenza dei Monti Carseolani, rivestiti da boschi rigogliosi, che si elevano a cavallo delle vallate occupate dai bacini artificiali del Turano e del Salto e che, insieme agli specchi d'acqua, costituiscono l'elemento predominante del paesaggio.

La particolare situazione geologica dell'area di Paganico S. definita sismica ad elevato rischio (grado n.6), ha portato alla raccomandazione contenuta nella relazione geologica del P.R.G., redatta dal dr. L. Carrozzoni, di effettuare strutture semplici con altezze massime di mt. 7,50 fuori terra dopo aver effettuato precise e puntuali indagini geologiche. Ulteriori raccomandazione riguardano le strade da rettificare in senso planimetrico e altimetrico con particolare riguardo a quella che dal Centro abitato va verso Fonte Palombo. Inoltre, l'area una termale di Fonte Palombo dovrà essere oggetto di accurate indagini idrogeologiche.

Vincoli territoriali

Il territorio di cui trattasi è sottoposto al Vincolo Idrogeologico ed ai vincoli paesistici essendo vincolato ai sensi della legge n.1497/39 di cui al D.M. 04/03/75 (G.U. del 15/04/75) e al D.M. 25/05/85 e della legge n.431/85 pertanto è sottoposto alla specifica disciplina del Piano Territoriale Paesistico contenuta nel Testo Coordinato delle Norme Tecniche di Attuazione del P.T.P. ambito territoriale n.6 - Bassa Sabina - Sub ambito Sistema 6/4 - di cui alla Delibera di Giunta Regionale 30 luglio 1999, n.4476 come appresso descritto:

Art.2 Estensione territoriale

Art.5 Protezione delle coste dei laghi

Art.6 Protezione dei corsi e delle acque pubbliche

Art.7 Protezione delle montagne sopra la quota di 1.200 m s.l.m.





- Art.8 Protezione dei Parchi e delle Riserve Naturali
- Art.9 Protezione delle aree boscate
- Art.11 Protezione delle Zone Umide
- Art. 18. Norme particolari di ZONA I : Tutela integrale
- Art. 19 Norme particolari di ZONA O : Tutela orientata
- Art. 22 Norme particolari nell'area di rispetto delle rive dei laghi Salto e Turano.
- Art. 24 Norme particolari nell'area di rispetto delle risorse idropotabili a vulnerabilità secondaria .

Popolazione e patrimonio edilizio

La popolazione residente censita nel 1991 è di n. 196 abitanti di cui maschi 97.
Nuclei familiari n.97.

Andamento della popolazione residente (ISTAT):

Censimento 1971 n. 351 abitanti
Censimento 1981 n. 251 "
Censimento 1991 n. 196 "

Variatione della popolazione:

1971/1981 - 6.94
1981/1991 - x

Patrimonio edilizio al 1991:

Abitazioni n. 340 (di cui n.281 a Paganico e n. 59 Case sparse)

Abitazioni occupate n. 96
Abitazioni non occupate n. 244
Abitazioni totali n. 340

Distribuzione degli abitanti

1 Centro n. 168
= Nuclei =
Case Sparse 28

Indice di affollamento

Stanze occupate n. 401
Stanze non occupate n. 841
Stanze nel complesso n.1.242

Dati riepilogativi

| | | | | | |
|-----------------------|------------------|------|----------------------------|-----|----|
| Sup. terr.le | Km. ² | 9,20 | Popol.resid (M) | " " | 97 |
| Popol.residente (M+F) | Abit.n. | 196 | Densità Ab/Km ² | " " | 21 |

Piano Regolatore Generale: Descrizione

Il PRG, come si desume dalla Relazione redatta dal progettista Ing. B:Camilletti, si propone la promozione del turismo anche sollecitando il ritorno dei concittadini recuperando l'edificato esistente per mc. 10.014 e prevedendo nuova edificazione per ca. mc. 15.791.

Aut.



REGIONE LAZIO

Assessorato
Urbanistica e Casa

La viabilità resta sostanzialmente quella esistente per la quale sono previsti interventi migliorativi di adeguamento e di manutenzione prevedendo nel centro abitato, data la forte acclività, l'inserimento di scalinate o cordone per il collegamento pedonale rapido tra le diverse parti del paese e si prevede inoltre la realizzazione di una pista tagliafuoco nella zona alta ad est del centro abitato.

Il Comune di Paganico Sabino ha fornito i dati statistici all'agosto del 1995 :

| | |
|---------------|----------|
| 1990 ABITANTI | N. 202 |
| 1991 | " N.201 |
| 1992 | " N.196 |
| 1993 | " N. 191 |
| 1994 | " N. 190 |

Si aveva inoltre, all'agosto del 1995:

| | |
|--|------------|
| popolazione residente anagraficamente | 185 |
| popolazione residente di fatto e non anagraficamente | 12 |
| popolazione non residente ma proprietaria di casa propria e presente ogni fine settimana | 142 |
| TOTALE | 339 |

CALCOLO DEL FABBISOGNO DELLE STANZE

- a) Fabbisogno per coabitazione: non sussiste.
- b) Fabbisogno per affollamento: non sussiste.
- c) Fabbisogno sostitutivo per ristrutturazione del Nucleo Centro Abitato per invecchiamento delle strutture edilizie: prendendo un tasso annuo del 0.50% per 10 anni, per le sole abitazioni fuori dal Centro Storico si ha: $n.309 \times 0.005 \times 10 = 16$ stanze.
- d) Fabbisogno per ristrutturazione del vecchio Centro per miglioramento servizi igienici, eliminazione vani abitati malsani, ecc. valutato nella misura del 25% delle stanze esistenti nel C.S.: $480 \times 0.0025 \times = 120$ stanze.
- e) Stanze destinate a far fronte allo sviluppo della popolazione residente nel decennio: $ab. 185 \times 2\% \times 10$ anni = 37 stanze.

Somma A+ B+ +C+ +D+ +E+ = 0 + 0 + 16 + 120 + 37 + = 173 stanze

f) Fabbisogno per espansione turistica nel decennio: 50% delle necessità globali di cui alle voci precedenti : pari al 50% di cui alle voci precedenti: $173 \times 0.50 = n.87$

Fabbisogno nuove stanze nel decennio : 260 stanze / 260 nuovi abitanti insediabili (n.173 + n.87).

ZONIZZAZIONE:

Il Piano prevede le seguenti zone, regolamentate dall' Art. 15 delle N.T.A. come di seguito:



- zone di uso pubblico e di interesse generale;
- zone residenziali (A, B, C, Bs);
- zone produttive (Artigianale e agricola);
- zone a vincolo speciale.

ZONA A

Centro Storico suddiviso in sette sottozone A1, A2, A3, A4, A5, A6, A7 in relazione alle caratteristiche di ciascuna (Tavola 8 - Dettagli Zone 'A' e 'B' in scala 1:500).

Tutta la zona A, con le sette sottozone, è prevista come Zona di Recupero nella quale sarà possibile intervenire con piani di recupero anche estesi a singole unità immobiliari costituenti unità formale da cielo a terra e soggetti a convenzione, ai sensi della Legge n.457/78, di iniziativa sia privata che pubblica.

Le aree libere del Centro storico sono inedificabili ed in esse è vietata ogni trasformazione d'uso se non dopo l'approvazione dello strumento urbanistico attuativo.

ZONA B

Zone del territorio edificato, anche parzialmente, a prevalente destinazione residenziale, suddivisa in quattro sottozone: **B1, B2, B3, Bs** (Tavola 5 Zonizzazione generale in scala 1:2.000 e Tavola 6 Zonizzazione Centro abitato in scala 1:500) nelle quali è ammesso l'intervento diretto.

B1

$I_t = I_f = 2,60 \text{ mc/mq}$

$D_f = 10,00 \text{ ml}$ (tra pareti finestrate)

$H = 9,00 \text{ ml}$ secondo R.E.

$NP = 3$ compreso il piano terra o rialzato

In tale sottozona sarà possibile adottare in tutto o in parte una destinazione ricettiva di tipo alberghiero per il grosso complesso residenziale esistente che è già dotato di ristorante e servizi annessi.

E' inoltre ammesso il recupero abitativo dei quattro manufatti degradati a sud di detto complesso con un aumento di cubatura pari al 20% per realizzare impianti igienico-sanitari.

Tale sottozona risulta estesa esternamente alla perimetrazione del centro abitato, a sud-est del Centro Storico, lungo la Comunale dell'Acquacorona.

B2

$I_t = 2,645 \text{ mc/mq}$

$I_f = 3,50 \text{ mc/mq}$

$D_f = 10,00 \text{ ml}$ (tra pareti finestrate)

$H = 9,00 \text{ ml}$ secondo R.E.

$NP = 3$ compreso il piano terra o rialzato

Risulta estesa a sud/sud-est del C.S., compresa tra le curve della Provinciale per Paganico e della Comunale dell'Acquacorona, sotto al C.S. stesso.





Per i complessi edilizi evidenziati nella Tavola 8 Dettagli delle Zone 'A' e 'B' scala 1:500, valgono le seguenti norme per ciascuno specificate:

- * complesso edilizio lato sud V.le Trieste costituisce con l'area retrostante zona di recupero da attuarsi con specifico piano di recupero con pluridestinzioni d'uso;
- * nella zona B2/c, saranno consentite costruzioni ad un solo piano con H max = 4,00 ml;
- * nella zona sottostante Via dell'Aspo con i futuri interventi non si potrà superare la quota del piano viabile di Via dell'Aspo;
- * nelle zone B2/a e B2/b gli interventi dovranno rispettare tipologie e materiali preesistenti con l'obbligo di non superare l'altezza degli edifici vicini o confinanti.

B3

It = 2,00 mc/mq

If = 3,00 mc/mq

Df = 10,00 ml (fra pareti finestrate)

H = ml 7,50 NP = 2 compreso piano terra o rialzato

E' un'area estesa a quota inferiore di quella del C.S. e situata a sud di questo, alla quale si accede attualmente in modo alquanto disagiata a causa della forte pendenza delle strade di accesso è tuttavia in ottima posizione panoramica verso il Lago Turano.

Si presenta con una edificazione omogenea di remota origine costituita da piccoli edifici in pietra che, seppur modesti e talvolta in stato di abbandono, presentano caratteristiche tipologiche e costruttive meritevoli di restauro e conservazione

E' considerata nel P.R.G. come Zona di Recupero da attuarsi mediante PdR di iniziativa pubblica o privata con unità minima di intervento costituita dagli attuali blocchi o edifici isolati nella quale tutti gli interventi dovranno uniformarsi alle caratteristiche seriali di quelli esistenti specialmente per quanto concerne materiali, strutture e paramenti di facciata, le altezze potranno aumentare in misura minima per ottenere l'agibilità degli ambienti e dovranno preferirsi tipologie a schiera o in linea.

Bs Zona speciale di "Villa Zaira"

Si tratta di un unico edificio circondato da un piccolo parco recintato da muro, di ottima fattura e stato di conservazione, situato lungo il Viale Trieste a sud del C.S. e confinante nella quota inferiore con la Sottozona B3.

E' consentito l'intervento diretto ed il blocco edilizio attuale dovrà mantenere il volume, le altezze e le caratteristiche attuali, sono consentite costruzioni accessorie di servizio con un solo piano entro terra It = If = 1,00mc/mq.

E' ammessa la destinazione d'uso oltre che abitativa anche ricettiva, alberghiera, di ristorazione, culturale, congressuale e di svago.

Aut.





REGIONE LAZIO

Assessorato
Urbanistica e Casa

ZONE RESIDENZIALI C

In tali zone - suddivise nelle Sottozone C1, C2, C3 - l'attuazione delle previsioni del P.R.G. è consentita mediante intervento urbanistico preventivo esteso all'intera zona omogenea con la previsione degli standards del DM 02/04/68 n.1444.

Per tutte le zone di espansione valgono i seguenti indici:

$I_t = 0,90$ mc/mq

$I_f = 1,50$ mc/mq

$H_{max} =$ ml 7,50 e secondo R.E.

NP = 2 compreso il piano terra o rialzato

$D_s = 3,00$ ml

$D_f = > 10,00$ ml tra pareti finestrate e comunque non $< 7,50$ ml

Nelle singole zone C è possibile prevedere strutture non abitative entro il 20% della cubatura ammessa.

La zona C1 si estende a sud del centro abitato, la C2 lungo la strada Bivio Paganico/Viale Trieste a fianco della prevista area artigianale ea sud-est dell'abitato e la C3 è situata a nord-est a fianco della zona sportiva nei pressi della zona B1.

ZONE PRODUTTIVE

Zona artigianale S3

Nell'unica zona artigianale prevista situata lungo la Provinciale a sud del centro abitato sarà possibile spostare le attività artigianali ora attive nel centro abitato consentendo il cambio di destinazione d'uso per le botteghe rilasciate.

La zona si attua per intero attraverso un piano attuativo di iniziativa pubblica.

Sup. lorda max coperta a terra = 150,00 mq per ogni blocco edilizio

$H_{max} = 7,00$ ml

Zona agricola F - Sottozone FO e FI

La zona agricola ricade tutta tra le quote m 538 s.l.m. (corrispondente all'invaso del Lago del Turano) e m 800 s.l.m. al di sopra della quale inizia la zona di montagna che è inedificabile; è destinata prevalentemente all'esercizio delle attività agricole o connesse con l'uso agricolo.

E' vietata ogni lottizzazione per scopo edilizio.

La sottozona FO ricade nell'area sottoposta dal P.T.P. alla disciplina della Tutela orientata ed è costituita da un'unica ampia fascia situata tra il centro abitato ed il Lago Turano tra la Provinciale Turanense e la Comunale Pantanacci.

$I_f = 0,05$ mc/mq

Sup.min. = 10.000 mq





H = 6,50 m

La sottozona **FI** ricade nell'area sottoposta dal P.T.P. alla disciplina della Tutela integrale:

If = 0,50 mc/mq
Sup.min. = 20.000 mq
H 0 7,00 m
Vol.max = 900 mc

Inoltre piccole porzioni di aree agricole FI risultano non sottoposte ai vincoli paesaggistici sopra richiamati.

ZONE DI USO PUBBLICO E DI INTERESSE GENERALE

Zone destinate alla viabilità:

E' prevista la sistemazione ed il consolidamento di alcune strade comunali e l'apertura di una strada di progetto situata a sud-est dell'abitato che congiungerebbe la Vicinale Colomacchia con la Comunale detta ex Monte Cervia.

Nella zona di rispetto sita a sud del Centro Storico sarà consentita la realizzazione di viabilità pedonale attrezzata per l'accesso al C.S. medesimo dalla antica porta nord ovest e per il collegamento con i sentieri pedemontani anche essi da sistemare o realizzare mediante specifico piano attuativo.

Le scalinate riportate nelle tavole di P.R.G. sono indicative e dovranno essere precisate nei progetti esecutivi.

ZONE PER ATTREZZATURE SCOLASTICHE, URBANE A CARATTERE PUBBLICO E DI INTERESSE COLLETTIVO

S1 Zona scolastica

Ne è prevista una lungo la Provinciale del Cervia ad est del C.S. a ridosso di una parte della zona B2.

It = If = 1,80 mc/mq
Parch. = 1/10 della cubatura realiz.
NP = 2 f.t.

S2 Zona commerciale o ad uffici.

Si tratta di un'unica area di modeste dimensioni situata nelle adiacenze della zona B3, di difficile accessibilità data la differenza di quota, per la quale il P.R.G. non prevede alcun indice e la cui attuazione è consentita per intervento diretto.



S4 Zona Termale

E' situata in località Fonte Palombo in una fascia a nord della Provinciale Turanense lungo la Comunale dell'Acquacorona.

$S_m = 1,500 \text{ mq}$

$I_r = 0,90 \text{ mc/mq}$

$I_f = 2,00 \text{ mc/mq}$

$H = 7,00 \text{ m}$

E' prevista la costruzione di impianto imbottigliamento, strutture ricettive e alloggio per custode della superficie utile di 100 mq da attuarsi con strumento urbanistico preventivo.

S5 Impianti e servizi pubblici (attuazione per intervento diretto)

Sono previste quattro aree: una relativa al Depuratore lungo la Vicinale del Cimitero a sud del centro abitato, un'altra a nord/nord-est dell'abitato stesso lungo la Vicinale del Cervia, una terza lungo la Comunale dell'Acquacorona ad est dell'abitato ed infine l'ultima a ridosso del C.S. adiacente l'area scolastica.

S6 In queste zone sono ammessi solo interventi di restauro e consolidamento attuabili con strumento attuativo Zone archeologiche (S6/a - situata nella zona della "Pietra Scritta") tra la Prov.le Turanense e la Vicinale di Pietrascritta lungo la sponda nord del Fiume Turano che riguarda un'area non ancora vincolata ai sensi ex lege 1089/39, ma nella quale è stato rinvenuto un monumento funerario del tipo a dado databile nella seconda metà del I sec. a.C. relativo ad un'area sacra non ancora investigata (cfr. "La Valle del Turano - Sulle tracce dell'antico" Min.BB.AA.CC. Soprint. Archeol. Del Lazio a cura di G. Alvino); Beni culturali (S/c) e Beni naturalistici (S6/n - inedificabili).

S7 Area cimiteriale a sud dell'abitato di Paganico: per tale destinazione vale quanto approvato con prescrizioni in sede di Conferenza di Servizi del 13/12/1999 in merito all'ampliamento del Cimitero (con conseguente spostamento della fascia di rispetto non riportato nelle tavole di P.R.G.).

S8 Zona di valorizzazione delle sponde del Lago Turano, campeggi e parcheggi per roulotte

Sono previste tre zone di forma e dimensione differenti situate tutte lungo la sponda nord del Lago a sud dell'abitato di Paganico.

Sulla base di uno specifico strumento attuativo, assistito da Convenzione, potranno avere cubatura max di 0,05 mc/mq.

Aut



REGIONE LAZIO

Assessorato
Urbanistica e Casa

T1 e T2 Zona Turistica

Sono previste attrezzature turistiche ricettive e culturali situate nella fascia compresa tra i 50 e i 250 metri dalla sponda del Lago: trattasi di due edifici perimetrati nella Tavola 5 in scala 1:2.000:

- a) quello contraddistinto con T1 lungo la sponda del Lago a valle della Provinciale Turanense è adibito da prima del 1967 a ristorante, bar, servizi;
- b) quello contraddistinto con T2 è posto a monte della stessa Provinciale, attualmente con destinazione abitativa è da destinarsi a Scuola di Musica con l'obbligo del mantenimento della attuale destinazione d'uso venendo a mancare la futura utilizzazione.

Sono previsti per entrambi ampliamenti, per adeguamento funzionale, fino al 30% della volumetria attuale.

G1 Zone a verde pubblico attrezzato e a parco

Sono destinati alla creazione ed alla conservazione dei parchi urbani e di quartiere ed in essi è vietata l'edificazione per residenza o per strutture diverse da quelle di servizio.

Sono previste sei aree di forma, dimensioni e ubicazione diverse: due nel centro abitato, due (quota 750/800 m s.l.m. ca.) sono individuate a NE del Centro abitato a nord della Vicinale del Cervia in posizione acclive delle quali la più piccola è già adibita ad area a verde e sport.

Infine altre due aree si estendono al di fuori del Centro abitato a quota inferiore (550/600 m s.l.m. ca.) vicino alle sponde del Lago: in quella situata a sud del Cimitero è previsto il recupero funzionale del parco della piccola centrale idroelettrica dismessa, quella all'estremo ovest, lungo il Fosso dell'Obito lungo la Comunale omonima, ospita un edificio già adibito a Mola.

Le destinazioni di zona troveranno realizzazione in appositi p.p. e altri strumenti attuativi o in progetti di utilizzazione approvati dal Consiglio Comunale.

G2 Verde privato

Nelle zone a verde privato non sono indicati indici e sono previste idonee sistemazioni a verde comprensive di parcheggi a raso.

G3 Zone sportive

Sono previste due aree aventi tale destinazione: una lungo la Vicinale del Cervia già utilizzata ed attrezzata per tale scopo e un'altra di maggiori dimensioni tra l'area cimiteriale e le pendici del C.S. a quota inferiore, per tali aree è prevista l'attuazione per intervento diretto.

Uf = Utilizzazione fondiaria comprendente gli impianti coperti e quelli scoperti = 0,30 mq/mq (0,60 mq/mq per il calcio)Parch. = 10mq/100 mc

H = 4,50 ml

ZONE A VINCOLO SPECIALE





REGIONE LAZIO

Assessorato
Urbanistica e Casa

Zona a vincolo cimiteriale con ampliamento

Destinata alle attrezzature cimiteriali dove sono consentite solo piccole costruzioni, a titolo precario, per vendita di fiori e oggetti di culto.

Va precisato che il progetto di ampliamento del Cimitero è stato approvato con prescrizioni nella Conferenza di Servizi del 13/12/1999.

ZONE VERDI DI RISPETTO

Sono predisposte per la salvaguardia di:

- strade;
- corsi specchi d'acqua e zone umide;
- aree di valore paesistico;
- servizi speciali.

E' vietata ogni nuova costruzione o ampliamento di quelle esistenti; è consentita l'utilizzazione agricola e gli interventi sull'edilizia esistente di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia.

ZONE DI RISPETTO

A protezione delle sedi stradali e delle zone d'acqua consentite opere per manutenzione e potenziamento delle alberature e del verde esistente e per la sistemazione idrogeologica dei terreni, possono essere utilizzate a fini agricoli e conteggiate al fine della utilizzazione degli indici edilizi.

ZONE DI SERVIZI ED IMPIANTI PUBBLICI

S5/A per il complesso dei serbatoi dell'acquedotto comunale esistenti lungo la Vicinale Cervia ad est del Centro Storico per i quali è previsto un recupero;

S5/G per il complesso serbatoi gas liquido esistenti lungo la Comunale Acquacorona all'estremo est dell'abitato;

S5/D per l'impianto di depurazione esistente lungo la Vicinale del Cimitero esternamente a sud-ovest dell'abitato.

Inoltre nelle tavole di P.R.G. trovano graficizzazione quattro zone indicate come "Spazi ed edifici per strutture di interesse comune" delle quale due sono indicate all'interno del Centro Storico - Zona A, una terza compresa tra le Sottozone B1 e B2 ed infine la quarta a sud della Sottozona B3 ed in essa parzialmente inclusa: tali indicazioni non trovano tuttavia riscontro nella normativa del Piano stesso.

Aut.





REGIONE LAZIO

Assessorato
Urbanistica e Casa

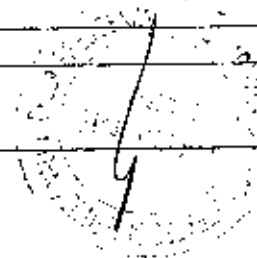
| ZONA | TABELLA RIEPILOGATIVA | | | VOLUME TOTALE |
|----------------|-----------------------|-----------------------------|----------------------------|---------------|
| | VOLUME DI RECUPERO | VOLUME DI NUOVA COSTRUZ. | VOLUME NON RESIDENZIALE | |
| B3 | 7.651 | 2.211 | / | 9.862 |
| B2 | 1.691 | 3.192 | 608 | 5.491 |
| B1 | 672 | / | / | 672 |
| Bs Villa Zaira | | | | |
| SOMMA | 10.014 | 5.403 | 608 | 16.025 |
| ZONE C (n.3) | | 9.780 | / | 9.780 |
| TOTALI | 10.014 | 15.183 | 608 | 25.805 |

STANDARDS URBANISTICI (Art.4 delle N.T.A.)

Aree e strutture di interesse comune

| NUM. | AREE | | SUPERFICIE MQ |
|------------------|---|------|------------------|
| 1 | Complesso Municipio – Casa per anziani | | 890 |
| 2 | Recupero su Viale Trieste (Part.372 e 481) | | 264 |
| 3 | Chiesa Cattedrale | | 137 |
| 4 | Complesso zona di recupero Annunziata comprese aree di pertinenza | | 1.110 |
| 5 | Spazio pubblico attrezzato (Piazzetta) sopra “ le stalle” | | 606 |
| 6 | Servizi Comunali (Rimesse e mag. esistenti a valle della futura “pista” tagliafuoco) | | 352 |
| TOTALE MQ | | | 3.359 |
| | MQ | It | MC |
| C1 | 3.873 | 0.90 | 3.490 |
| C2 | 4.274 | 0.90 | 3.850 |
| C3 | 2.707 | 0.90 | 2.440 |
| TOT. | 10.854 | | 9.780 |

[Handwritten signature]





Inoltre nelle zone residenziali B di completamento - Zone B1, Bs, B2, B3 - sulla base dei calcoli prodotti nel progetto di P.R.G. e contenuti nell'elaborato "TAV.2 Dati statistici e conteggi", si avrebbero nuove volumetrie per complessivi MC. 8.374 (MC 672 + MC 5.491 + MC 2.211 corrispondenti a ca.n.83 nuovi abitanti insediabili) come di seguito specificato:

ZONA B1

Satura ad eccezione delle n.4 stalle per le quali si prevede il recupero ai fini abitativi con un aumento di volume ammissibile pari al 20% max di quello esistente:

MC (attuali da recuperare) 560 + 20% = **MC 672 per n.6 abitanti**

ZONA Bs

Zone speciale "Villa Zaira" = Satura.

ZONA B2

| | |
|------------------------|--|
| Superficie totale | MQ 13.562 |
| Volumetria attuale | MC 30.449 |
| Volumetria di progetto | MQ 13.562 X 2.65 (It) - Volume attuale |

$$\text{MC } 35.940 - 30.449 = \text{MC } 5.491$$

Pari a n.55 nuovi abitanti secondo i progettisti si avrebbe in totale nelle zone B1 e B2 un incremento di :

n. 6 ab + n. 55 ab = n. 61 abitanti insediabili

ZONA B3

| | |
|------------------------|------------------------------|
| Superficie totale | MQ 4.931 |
| Volumetria attuale | MC 7.651 |
| Volumetria di progetto | MQ 4.931 X 2.00 (It) = 7.651 |

$$\text{MC } 9.862 - \text{MC } 7.651 = \text{MC } 2.211$$

Pari a n.22 nuovi abitanti e quindi, secondo il progetto, si avrebbero in totale nelle zone B :
n.61 + n. 22 = 83 abitanti insediabili

L'attuale popolazione è di n. 196 abitanti e quindi l'incremento ammissibile nel decennio, pari al 30% secondo la L.R. n.72/75, corrisponde a n.60 abitanti (196 x 30:100 = 59).

CONSIDERATO

Il territorio del Comune di Paganico Sabino risulta vincolato ai sensi e per gli effetti delle leggi n.1497/39 e n.431/85 ed è sottoposto alla disciplina specifica del Piano Territoriale Paesistico Ambito



n.6 - Bassa Sabina - che ne disciplina l'uso secondo i seguenti articoli del Testo Coordinato (T.C.) delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) di cui alla Deliberazione della Giunta Regionale n.4476 del 30/07/1999:

In merito alla disciplina contenuta nel P.T.P. n.6 il Comune di Paganico Sabino con nota n.2895 del 22/10/99 ha richiesto l'applicazione di quanto disposto dall'art.36 bis (Norma transitoria) contenuto nell'art.56 della Legge Regionale n.6 del 07/06/1999, il quale prevede che, in attesa dell'approvazione del Piano Territoriale Paesistico Regionale, l'approvazione degli strumenti urbanistici generali adottati e trasmessi alla Regione alla data di entrata in vigore della presente legge, nel caso di erronee delimitazioni dei beni e territori sottoposti a vincolo o nel caso di contraddittorietà della specifica disciplina del P.T.P., è deliberata dalla Giunta Regionale, con esclusione delle zone E del D.M. 1444/68, sulla base di motivata richiesta del Comune, previa istruttoria effettuata dalla struttura competente per la pianificazione comunale d'intesa con quella della pianificazione paesistica.

A tal fine sulla base di quanto proposto dall'Area 13 B - Pianificazione Territoriale - di concerto con l'Area 13 C - Pianificazione Copianificazione Comunale Nord, si dispone quanto di seguito:

Preliminarmente si precisa che, ai sensi dell'art.27 della Legge Regionale n.24/98, il Piano Territoriale Paesistico è sovraordinato rispetto agli strumenti urbanistici comunali e pertanto le previsioni degli strumenti urbanistici vigenti e quelli in variante o di nuova elaborazione debbono conformarsi alla disciplina di tutela dei P.T.P. approvati.

Dall'esame degli elaborati cartografici del P.R.G. adottato, si riscontrano previsioni urbanistiche incompatibili con le classificazioni di tutela del P.T.P. n.6: tali previsioni, quindi, debbono essere stralciate dal P.R.G. con conseguente individuazione di destinazioni urbanistiche compatibili.

Al contempo, ai fini dell'applicazione dell'art.36 bis già citato, vengono prese in considerazione esclusivamente quelle difformità con il P.T.P. approvato relative ad aree urbanizzate o compromesse per le quali può effettivamente risultare contraddittoria la classificazione di Zona I e di Zona O di tutela riguardante "quadri" territoriali di elevato valore naturalistico paesaggistico o aree agricole.

In particolare le località prese in considerazione sono tutte quelle rientanti nella Perimetrazione del Centro Abitato di Paganico Sabino relativa alla Perimetrazione del Centro Abitato ai sensi della Legge n.765/67 del Ministero dei LL.PP. - Provveditorato alle OO.PP. per il Lazio, prot.n.4128 del 26/09/1969.

Va inoltre considerato che la proposta di P.R.G. di Paganico Sabino risulta dimensionata in misura eccedente quanto stabilito dalle vigenti norme : viene previsto un volume residenziale di nuova costruzione di mc15.185/per 152 Abitanti nuovi insediabili: si rende quindi necessario un contenimento delle previsioni residenziali di P.R.G. pari a n.90 Abitanti corrispondenti a mc 9.000 in meno.

Il territorio del Comune di Paganico Sabino risulta in gran parte vincolato ai sensi e per gli effetti delle leggi n.1497/39 e n.431/85 ed è sottoposto alla disciplina specifica del Piano Territoriale Paesistico ambito n.6 - Bassa Sabina - che ne disciplina l'uso secondo i seguenti articoli del Testo Coordinato delle Norme Tecniche di Attuazione di cui alla Delibera di Giunta Regionale n.4476 del 30/07/1999:



CAPO II - MODALITA' DI TUTELA DEI BENI E DELLE AREE SOTTOPOSTI A VINCOLO PAESISTICO (L.R.24/98)

Art. 6 Protezione dei corsi delle acque pubbliche; (Fiume del Turano e Fosso Obito)

Art. 7 Protezione delle montagne sopra la quota di 1200 m s.l.m.

Art. 8 Protezione dei Parchi e delle Riserve Naturali; Riserva naturale Monte Navegna e Monte Cervia

Art.9 Protezione delle aree boscate;

Art. 11 Protezione delle zone umide

CAPO III° - CLASSIFICAZIONI DELLE AREE AI FINI DELLA TUTELA

Art. 18 Norme particolari di zona I; riferite ad "aree di rilevante valore naturalistico e/o storico paesaggistico

Art. 19 Norme particolari di zona O ; riferite ad aree di particolare interesse naturalistico e/o storico paesaggistico caratteristiche per specifiche peculiarità e funzioni

Art. 22 Norme particolari nell'area di rispetto delle rive dei laghi Salto e Turano copertura pari a 1/1000 e altezza massima fuori terra di m. 6.5

Art. 24 Norme particolari nell'area di rispetto delle risorse idropotabili a vulnerabilità secondaria.

In merito alla disciplina contenuta nei P.T.P. n.6, il Comune di Paganico Sabino con la citata nota n.2895 del 20.10.99 ha richiesto l'applicazione di quanto disposto dall'art.36-bis (Norma transitoria) contenuto nell'art.56 della Legge Regionale n.6 del 07/06/1999, il quale prevede che, "in attesa dell'approvazione del P.T.P.R., l'approvazione degli strumenti urbanistici generali adottati e trasmessi alla Regione alla data di entrata in vigore della presente legge, nel caso di erronee delimitazioni dei beni e territori sottoposti a vincolo o nel caso di contraddittorietà della specifica normativa del P.T.P., è deliberata dalla Giunta Regionale, con esclusione delle zone E del D.M. 1444/68, sulla base di motivata richiesta del Comune, previa istruttoria effettuata dalla struttura competente per la pianificazione comunale d'intesa con quella della pianificazione paesistica."

Sulla base di quanto proposto dall'Area 13B Pianificazione Territoriale, di concerto con l'Area 13C Pianificazione - Copianificazione Comunale Nord, si dispone quanto di seguito.

In primo luogo, nella rappresentazione cartografica del P.T.P. n. 6 (planimetrie I.G.M. in scala 1:25.000), riguardante i beni paesistici sottoposti a vincolo, si sono riscontrate *erronee delimitazioni* delle fasce di tutela del Lago e del Fiume del Turano nonché della corrispondente zona umida.

L' Area 13 B, ai fini della redazione del P.T.P.R. di cui all'art. 22 L.R. 24/98, è attualmente impegnata nella ricognizione e relativa graficizzazione dei territori sottoposti a vincolo paesaggistico.

Per quanto attiene il rilievo cartografico dei 300 mt della fascia costiera dei laghi, si è constatato che il perimetro delle mappe catastali può non risultare corrispondente alla linea di battigia delle acque lacuali.

Pertanto, ai sensi del comma 3 dell' art. 6 della L.R. 24/98, si è fatto riferimento al perimetro riportato nella Carta Tecnica Regionale. In particolare, la disposizione normativa di cui sopra precisa che sono possibili eventuali rilievi di maggior dettaglio.



REGIONE LAZIO

Assessorato
Urbanistica e Casa

Nel caso del Lago del Turano, tali considerazioni sono suffragate dal reale rilievo della linea costiera: il Lago del Turano, infatti, è un invaso artificiale con funzioni di bacino idroelettrico e di contenimento delle acque.

A tale riguardo il Comune di Castel Di Tora, con nota n. 128 del 20.1.2000, ha precisato le funzioni del Lago e le variazioni del suo livello altimetrico che per un lungo periodo dell'anno non supera la quota di 530 s.l.m. salvo casi eccezionali di alluvioni particolari.

Tutto ciò è attestato dalla Direzione del Nucleo Idroelettrico di Terni, competente in materia, tramite allegato diagramma storico delle escursioni del livello.

Inoltre è in corso di definizione una convenzione tra i Comuni costieri del lago e l'E.N.E.L. S.p.a. per la gestione ambientale e la valorizzazione del Lago del Turano con la quale l'E.N.E.L. si impegna a mantenere quanto più possibile costante il livello dello stesso in prossimità della quota 530 s.l.m.

Tutto ciò considerato, constatato che la rappresentazione della linea costiera riportata nella Carta Tecnica Regionale risulta più corrispondente al reale livello del lago, la medesima cartografia è stata utilizzata per il rilevamento delle fasce di rispetto dei corsi d'acqua pubblica.

Un'ulteriore problematica è costituita dal fatto che il Lago e il Fiume del Turano costituiscono un unico alveo idrico, che però, ai fini paesistici, sono tutelati con fasce di rispetto di diversa misura: 300 mt la sponda del lago, 150 mt la sponda del fiume.

Pertanto si rende necessaria la individuazione della soluzione di continuità tra il lago e il fiume per determinare le differenti fasce di rispetto.

Per la interpretazione di tale soluzione di continuità ci si è basati sulla elaborazione del Sistema informativo regionale ambientale - SIRA che ha individuato la congiunzione del lago con il fiume in prossimità del limite amministrativo tra il Comuni di Paganico Sabino e Ascrea, loc. Piano delle Mole, ove, infatti, l'invaso del Lago del Turano si restringe per assumere la forma dell'alveo fluviale.

Per quanto riguarda le previsioni urbanistiche si precisa che, ai sensi del comma 2 dell'art. 27 della L.R. 24/98, il Piano Territoriale Paesistico è sovraordinato rispetto agli strumenti urbanistici comunali e pertanto le previsioni degli strumenti urbanistici vigenti e quelli in variante debbono conformarsi alla disciplina di tutela dei P.T.P. approvati.

Dall'esame degli elaborati cartografici del P.R.G. adottato, si riscontrano previsioni urbanistiche con parametri urbanistici difformi da quelli consentiti dalla normativa del PTP 6 o previsioni urbanistiche incompatibili con le classificazioni di tutela del P.T.P.: tali previsioni, quindi, ove compatibili con gli usi consentiti dal PTP debbono conformarsi alle corrispondenti prescrizioni normative ove non compatibili debbono essere stralciate dal P.R.G. con conseguente individuazione di destinazioni urbanistiche compatibili.

Al contempo, ai fini dell'applicazione del citato art.36 bis, in ossequio a quanto già proposto nei precedenti voti riguardanti strumenti urbanistici comunali con analoghe condizioni di compatibilità tra





normativa urbanistica e disciplina dei P.T.P., si prendono in considerazione esclusivamente quelle difformità con il P.T.P. approvato relative ad aree ormai urbanizzate o compromesse per le quali il P.R.G. in formazione prevede zone di completamento o servizi.

In particolare, occorre evidenziare come le norme di tutela del P.T.P. 6, per quanto attiene la trasformabilità delle aree urbane fanno sempre riferimento agli strumenti urbanistici vigenti ma non tengono conto di quei comuni, come Paganico Sabino, che, sprovvisti di strumento urbanistico intendono disciplinare l'urbanistica del proprio territorio con l'approvazione del Piano Regolatore Generale.

Il centro abitato di Paganico Sabino risulta compreso nelle suddette zone di P.T.P. a tutela integrale e tutela orientata ma, in considerazione della scarsa consistenza dei nuclei attuali e storici e dello stato della pianificazione urbanistica, si ritengono approvabili le previsioni del P.R.G. in oggetto limitatamente alle zone di centro storico, completamento e servizi, pertanto per tali aree si dispone la diversa classificazione in Zona "L" di P.T.P. di cui all'art.21 del T.C.

Si precisa in ogni caso che nelle ZONE O di PTP è consentita la realizzazione di servizi ed impianti tecnologici.

Infine, per quanto attiene la "Zona Termale", in considerazione dell'interesse pubblico dell'area per la presenza di una sorgente acquifera si ritiene di poter consentire la destinazione urbanistica proposta dal P.R.G. con il mantenimento dell'edificazione esistente e la previsione solo di interventi volti al recupero geologico dell'area, ove consentiti dalla struttura competente in materia geologica, e alla sua fruizione tramite opere di sistemazione funzionale.

Modifiche alla zonizzazione

Zona A

Si condivide quanto proposto dal P.R.G. con la modifica consistente nell'introduzione di una ulteriore sottozona la "A8" quale riclassificazione della sottozona B3 di P.R.G., come in appresso dettagliato in sede di modifiche alla Zona B.

Pertanto le sottozone della zona A sono le seguenti: A1, A2, A3, A4, A5, A6, A7 e A8.

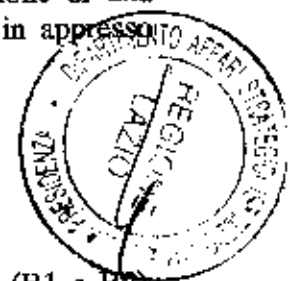
Zona B

Si ritiene necessario preliminarmente evidenziare che tra le sottozone della zona B (B1 e B2), nell'area denominata "San Giorgio" compresa tra l'edificio comunale e il centro diurno, esiste un manufatto in c.a. (quinta visiva costituita da pilastri a sezione rettangolare di altezza approssimativamente di m.4.00/5.00 sormontati da trave con andamento curvilineo) attualmente sottoposto a procedura di vigilanza da parte dell'Area 13 C.

Sottozona B1:

Per tale sottozona si consideri:

- 1) - secondo quanto rappresentato dal Comune di Paganico S. con la trasmissione del fascicolo relativo agli insediamenti edilizi oggetto di condono ex lege 47/85 e 724/94 (di cui alla citata nota





REGIONE LAZIO

Assessorato
Urbanistica e Casa

- n.2650/2000), si evince che il consistente complesso edilizio esistente in tale sottozona, risulta edificato con Licenza Edilizia 1979-1981 ed è stato oggetto di cambiamenti di destinazioni d'uso e di piccoli ampliamenti 1983 in difformità alla L.E. 1979-1981;
- 2) - il complesso edilizio suddetto è sorto al di fuori della perimetrazione del Centro Abitato del 26/09/1969 (Min. LL.PP. n.4128);
 - 3) - la volumetria realizzata risulta considerevole in relazione alle dimensioni volumetriche diffuse e tipiche del Centro Abitato;
 - 4) - il complesso edilizio esistente è stato edificato in zona vincolata sottoposta pertanto alla specifica disciplina di Zona I (tutela integrale art.18 del T.C. delle N.T.A. del P.T.P. n.6) in un'area fortemente acclive (con conseguenti spostamenti di retta e sbancamenti) e in posizione panoramica.

Pertanto, a seguito di quanto sopra esposto, si riclassifica detta area come 'B1 Satura' ivi compresi i piccoli manufatti in muratura e/o lamiera per i quali si consente che vengano restaurati e/o bonificati lasciando inalterate volumetria e destinazione d'uso attuali.

Sottozona B2

Per tale sottozona si condivide quanto proposto dal P.G.R. ad eccezione della parte di area, di forma allungata, situata nel punto più a nord a ridosso del Centro Storico lungo la Via dell'Aspo, in quanto trattasi di una porzione fortemente acclive e panoramica per gran parte già edificata: per detta porzione si dispone lo stralcio e la riclassificazione come "Sottozona B1 Satura".

Sottozona B3

Tale area, situata come già detto in posizione panoramica sul Lago del Turano presenta, sia pur nella quasi totalità dei casi in situazione di degrado, ~~caratteristiche~~ ^{caratteristiche} tipologiche, di fattura e di omogeneità tali che si decide debba essere stralciata come sottozona di completamento B3 e riclassificata come nuova Sottozona del Centro Storico **A8** con la disciplina corrispondente contenuta nelle N.T.A. come già espresso in precedenza relativamente alla Zona A ed alle sue Sottozone (da A1 a A8).

Vale inoltre ricordare che tale area presenta zone di pendenza dal 50% al 20% come risulta dalla tavola del Geol. L. Carrozzoni.

Sottozona Bs Villa Zaira

Si condivide quanto proposto dal P.R.G.

Zona C

A seguito di:

- quanto proposto in applicazione dell'art.36 bis contenuto nell'art.56 della L.R. N.6 /99, della conseguente incompatibilità con la disciplina di tutela del P.T.P. (Tutela orientata);
 - quanto prescritto nel parere di cui all'art.13 della legge n.64/74 già riportato in premessa relativamente all'area con destinazione C1 tenuto conto inoltre che la stessa area risulta quasi per intero investita dalla fascia di rispetto assoluto di ml.100 dell'impianto di Depurazione;
- si dispone lo stralcio di tutte le aree con destinazione a zona C residenziale - Zone C1, C2 e C3 - con conseguente riclassificazione delle stesse in Zona Agricola FO.





Zona artigianale S3

Si dispone lo stralcio e la riclassificazione come area agricola FO a causa della incompatibilità con la disciplina di tutela del P.T.P. articolo 19 del T.C. delle N.T.A. del P.T.P. N.6. (citato art. 36 bis)

Zona Agricola FO e FI

La zonizzazione proposta dal P.R.G. relativa alla zonizzazione delle aree agricole, appare incompleta in quanto non include la parte montuosa del territorio comunale per la quale non è prevista apposita zonizzazione e relativa normativa di attuazione: pertanto il medesimo territorio appare non investito nella sua totalità dalle previsioni di P.R.G. se non in forma generica.

A seguito di quanto sopra evidenziato si riclassificano tutte le parti territoriali rimaste scoperte dalle previsioni di P.R.G. come agricole rispettivamente : FO o FI a seconda del grado di tutela di P.T.P. – Integrale o Orientata - cui appartengono se ricadenti in zona vincolata; classificate FO se non vincolate ed infine, per il territorio ricadente nella Riserva Naturale Monte Cervia e Monte Navegna, esso viene riclassificato come "Agricola FR" con la corrispondente disciplina meglio specificata nelle N.T.A. del P.R.G.

Zona S1 Scolastica

Si condivide quanto proposto dal P.R.G. con le prescrizioni impartite dal parere art.13 della L.64/74.

Zona S2 Commerciale o ad uffici

Si ritiene tale destinazione non condivisibile in quanto trattasi di una zona situata in un punto di difficile accesso, situata in adiacenza all'area con destinazione B3 di P.R.G., e suscettibile in caso di attuazione di sbancamenti e movimenti di terra tenuto altresì conto della complessiva fragilità sismica del territorio, della sua acclività e della posizione panoramica che tale area riveste pertanto essa dovrà avere destinazione, come attualmente, a sede viaria.

Zona S4 Termale di Fonte Palombo

Si condivide quanto proposto dal P.R.G. per tale area con le prescrizioni impartite dal parere art.13 della L.64/74 e dalle valutazioni della competente Area 13 B citate in precedenza e quindi con le limitazioni contenute nella disciplina di tutela del P.T.P. unitamente alle condizioni espresse dal parere della Riserva Naturale Monte Navegna e Monte Cervia riportate in premessa.

Zona S5 Impianti e Servizi pubblici

Si condivide quanto previsto dal P.R.G. ad eccezione della zona S5 /c situata a ridosso dell'area scolastica per la quale il parere di cui all'art.2 della L.R. n.1/86 (Usi Civici) ha prescritto la riclassificazione come 'Zona Agricola FI' in quanto trattasi di demanio civico; la zona S/a risulta in parte interessata dalle prescrizioni del parere art.13 della L.64/74; l'area S5/d del Depuratore dovrà



REGIONE LAZIO

Assessorato
Urbanistica e Casa

riportare la modifica e la estensione della fascia di inedificabilità assoluta di metri 100 stabilita dalle vigenti normative in materia.

Per quanto concerne le rimanenti aree si condivide quanto proposto dal P.R.G.

Zone S6: S6/a Archeologica della "Pietra Scritta", S6/c 2 "Beni culturali" e S6/n "Beni naturalistici"

Si condivide quanto previsto dal P.R.G. con le prescrizioni contenute nel citato parere Usi Civici e con le disposizioni di tutela del citato T.C. del P.T.P.

Zona S7 Area Cimiteriale

Per quanto concerne l'area Cimiteriale, si prende atto dell'approvazione con prescrizioni del progetto di ampliamento del Cimitero in sede di Conferenza di Servizi del 13/12/1999 citata e si dispone che la fascia di rispetto del Cimitero venga opportunamente modificata rispetto a quanto rappresentato nella tavola di P.R.G.

Zona S8 di Valorizzazione della sponde del Lago Turano, Campeggi e Parcheggi per roulotte

Non si condivide quanto proposto dal P.R.G. in quanto le aree sono sottoposte alla disciplina di tutela dell'art.22 del T.C. delle N.T.A. del P.T.P. N.6, 'Norme particolari nell'area di rispetto delle rive dei laghi Salto e Turano', che stabilisce, tra l'altro, con il punto 7 che "per la grande rilevanza del complesso naturalistico e paesaggistico dei laghi, e la necessità di una sua armonica ed ordinata antropizzazione, sarà disposto uno studio della fruibilità delle rive che comporterà anche vincoli alla utilizzazione idroelettrica dell'invaso": pertanto per le aree classificate **S8 ad est ed a ovest** dell'area cimiteriale si dispone lo stralcio e la riclassificazione in zona agricola **FO** e per l'area **S8 a sud** dell'area cimiteriale stessa lo stralcio e la riclassificazione in zona agricola **FI**.

Zone T1 e T2 Turistiche

Per entrambi si condivide la destinazione di P.R.G. nei limiti e secondo la disciplina di tutela imposta dal T.C. delle N.T.A. del P.T.P. con l'art.22 citato in precedenza e, per la zona **T2**, subordinatamente a quanto prescritto dal parere art.13 della L.64/74 che rimanda al contenuto della tavola 1:10.000 Geologico - tecnica del Geol. L. Carrozzoni che classifica questa area come zona dove non è possibile l'intervento edificatorio a causa della instabilità superficiale dei terreni.

Zona G1 a Verde Pubblico Attrezzato e Parco

Si condivide quanto previsto dal P.R.G. con la seguente specifica: per la vasta area **G1** situata a nord-est del Centro Storico si ammette tale destinazione subordinatamente al rispetto puntuale delle prescrizioni contenute nel parere art.13 della Legge n.64/74 in merito alla inedificabilità pertanto ogni uso potrà comportare solo interventi compatibili con tale parere.

Zona G2 Verde privato



REGIONE LAZIO

Assessorato
Urbanistica e Casa

Si condivide quanto previsto dal P.R.G. nei limiti e secondo la disciplina del corrispondente articolo n.18 del T.C. delle N.T.A. del P.T.P.

Zone G3 Sportive

Si condivide quanto previsto per una sola delle due aree aventi tale destinazione e precisamente per quella situata lungo la Vicinale del Cervia e attualmente già utilizzata a verde attrezzato e sport, mentre per l'altra area più estesa e situata a sud del C.S. e tra questo e l'area cimiteriale la destinazione proposta si ritiene incompatibile con la disciplina di tutela del P.T.P. Trattasi inoltre di un'area situata al di fuori del Centro abitato, non immediatamente fruibile, in posizione panoramica e in zona molto acclive. Se ne dispone lo stralcio e la riclassificazione in zona agricola FO.

Zone a Vincolo Speciale

Zona a vincolo Cimiteriale:

Si condivide quanto contenuto nel P.R.G. con le modifiche introdotte a seguito dell'ampliamento approvato con prescrizioni nella Conferenza di Servizi citata in premessa che comporta lo spostamento dell'area di rispetto cimiteriale.

In conseguenza degli stralci e delle riclassificazioni conseguenti, si avrà un **contenimento della nuova volumetria di P.R.G. pari a complessivi 9.780 MC** (corrispondenti a **n.98** nuovi abitanti insediabili) e **questo compensa l'eccesso di volumetria previsto nella proposta di P.R.G.** di cui trattasi, si avrebbe quindi a seguito dell'attuazione del P.R.G. una popolazione complessiva di:

n.196 Ab. Attuali + n.54 Ab.nuovi insediabili = n.250 Abitanti totali

che rientra nella percentuale prevista dalla L.R. N.72/75.

TABELLA RIASSUNTIVA RELATIVA AGLI STANDARDS URBANISTICI DI CUI AL D.M. N.1444/68 PREVISTI DAL P.R.G.

| | | |
|--|----------------------------------|---------------|
| Aree per istruzione | MQ disponibili per P.R.G. | 2.037 |
| Aree e strutture di interesse comune | " " " " | 3.359 |
| Aree G1 a verde: parco attrezz., sport, spazi pubblici | " " " " | 35.690 |
| Parcheggi pubblici | " " " " | 3.019 |
| TOTALE | MQ disponibili per P.R.G. | 44.105 |

Pertanto il fabbisogno di standards di cui al D.M. 1444/68, risulta essere soddisfatto poiché
Abitanti 250 x 18 mq/abitate = 4.500 mq necessari



Modifiche alle N.T.A.

Le Norme Tecniche di Attuazione del Piano, nel loro insieme, per consentire una ordinata esecuzione delle previsioni anche in relazione alla disciplina del Piano Territoriale Paesistico per le parti di territorio ad essa sottoposte necessitano di integrazioni, modifiche ed ablationi da introdursi d'ufficio, anche a seguito di quanto sopra già rappresentato in sede di modifiche alla zonizzazione e rivolte, essenzialmente, ad una migliore articolazione e precisazione di aspetti particolari di un territorio di così alto valore paesaggistico ed ambientale.

A tale scopo si dispongono le seguenti modifiche alle Norme Tecniche:

Art.2 Norme generali

Ablare il terzo cpv fino alla fine dalle parole "Resta stabilito..." alle parole "di ml.6.50" in quanto la materia è disciplinata dal P.T.P.

Art.5 Modalità di attuazione del Piano Regolatore Generale

Ablare al secondo cpv punto c) le seguenti parole "artigianale" e "per campeggi/roulotte." Perché non trovano riscontro nella zonizzazione a seguito degli stralci/riclassificazioni proposti.

Art.9 Interventi sull'edilizia esistente

Aggiungere al paragrafo A) - Interventi di manutenzione ordinaria - alla 6^a riga dopo le parole: "esterni alle costruzioni" le seguenti parole: "purché questi ultimi abbiano le stesse caratteristiche di quelli preesistenti nel fabbricato.";

Aggiungere al paragrafo B) - Interventi di manutenzione straordinaria - alla 12^a riga dopo le parole: "finestre esterne preesistenti" le seguenti parole: "purché dette opere siano tecnicamente compatibili senza pregiudizio per le caratteristiche fondamentali dell'edificio, "; (Circ. Ass.to Urban. Reg. Lazio n.2045 del 15/11/94)

Aggiungere al paragrafo D) - Interventi di ristrutturazione edilizia - alla fine della terzultima riga dopo le parole: "le superfici lorde" le seguenti parole: "globali della costruzione." (Circ. Ass.to Urban. Reg. Lazio n.2045 del 15/11/94).

Art.15 Divisione del territorio comunale in zone

Ablare al punto 1) la 9^a riga dalle parole "aree di valorizzazione sponde..." a "(Art. n.24);" in quanto trova corrispondenza con le proposte di modifica alla zonizzazione di cui in precedenza.

Ablare al punto 2) la 3^a riga "- zone C (Art. n.30);" in quanto trova corrispondenza con le proposte di modifica alla zonizzazione di cui in precedenza.

Ablare, per la stessa motivazione di cui sopra, al punto 3) la 1^a riga " - zona artigianale (Art.31);".

Art.16 Zone destinate alla viabilità





Al punto 3) lettera d) Aree di rispetto stradale il secondo cpv va ablatato per intero e così riformulato in quanto la lettera G4 non trova riscontro negli elaborati grafici: "Le zone di rispetto stradale dovranno osservare le distanze minime stabilite dal decreto ministeriale 1° aprile 1968, n.1444 e dalle normative vigenti in materia.

Art.17 Zone per attrezzature scolastiche, urbane a carattere pubblico e di interesse collettivo

Ablare al punto 1) la riga " - S3 - Zona artigianale;" in quanto trova corrispondenza con le proposte di modifiche alla zonizzazione di cui in precedenza e, alla penultima riga, ablatare la sigla S3.

Aggiungere alla fine di tale articolo la seguente dicitura: "Per tutte le zone S1 e S5 valgono le prescrizioni imposte dal parere dell'art.13 della legge n.64/74 e per le S5C e S6 quelle contenute nel parere art.2 L.R. n.1/86 Usi Civici."

Art.20 A verde privato

Ablare per intero e sostituire con: " Tale zona è disciplinata dalle norme di tutela contenute nel Testo Coordinato delle N.T.A. del Piano Territoriale Paesistico."

Art. 21 Zone archeologiche (S6/a), Beni Culturali (S6/c) e Naturalistici (S6/n)

Ablare all'ultima riga le parole "i 0,03 mc/mq" e sostituirle con le seguenti: "quella prevista dalla disciplina di tutela del T.C. delle N.T.A. del P.T.P..".

Art.22 Zona Termale

Ablare il testo del presente articolo, dalla terza riga a partire dalle parole "Si possono assumere..." fino alla penultima riga alle parole: "... della superficie utile di 100 mq." E sostituire con la seguente dicitura: " secondo le prescrizioni imposte dal parere di cui all'art.13 della legge n.64/74 e secondo le limitazioni dettate dalla disciplina di tutela del P.T.P.

Art.23 Zona Turistica

Ablare il testo dell'ultimo cpv dalle parole: "con possibilità di incrementare..." fino alla fine e sostituire con le seguenti: "... nel rispetto e secondo quanto consentito dalla disciplina di tutela del P.T.P. e dalle prescrizioni del parere di cui all'art.13 della legge n.64/74;"

Art.24 Zona di valorizzazione delle sponde del Lago Turano

Ablare per intero perché trova corrispondenza nelle proposte di modifica alla zonizzazione di cui in precedenza.

Art.25 Zone d'acqua

Ablato a partire dal secondo cpv dalle parole "In dette zone sono vietate..." e fino alla fine sostituendo con le seguenti: "In tali zone valgono le norme di tutela dettate dai corrispondenti articoli del T.C. delle N.T.A. del P.T.P.

Art.27 Zone residenziali





Al secondo cpv 1^a riga, dopo le parole : "... fino al 20% ..." abitare la congiunzione "e" e sostituirla con la preposizione "per";

al penultimo cpv abitare il punto: "C - Zone del territorio destinate a nuovi insediamenti residenziali." in quanto trova rispondenza nelle proposte di modifica alla zonizzazione di cui in precedenza; abitare il punto "D - Zona speciale di completamento di Villa Zaira" in quanto trattasi di zona omogenea classificata Bs e ricomprendere nel precedente punto "B - Zone del territorio edificato, anche parzialmente, a prevalente destinazione residenziale";

Abitare all'ultimo cpv la prima e parte della seconda riga dalle parole: "In tutte le zone..." fino alle parole: "... nelle presenti norme."

Art.28 Zone residenziali A

Al primo cpv alla fine della prima riga abitare la parola: "sette" e sostituire con "otto" ed alla seconda riga nell'enumerazione delle sottozone aggiungere tra le parentesi dopo la "A7" la sottozona "A8" in quanto trova corrispondenza con le proposte di modifica alla zonizzazione;

Al secondo cpv alla prima riga sostituire la parola "sette" con la parola "otto".

Aggiungere alla fine del paragrafo delle zone residenziali A, il testo normativo della sottozona A8 indicata in sede di proposte di modifica alla zonizzazione come di seguito: "La sottozona A8 - corrispondente alla sottozona B3 proposta dal P.R.G. e riclassificata come A8 di Centro Storico in sede di approvazione del P.R.G. stesso, viene così disciplinata: Trattasi di un'area appartenente alla Zona di Recupero da attuarsi mediante Piano di Recupero di iniziativa pubblica o privata, nel quale l'unità minima di intervento sarà costituita dagli attuali blocchi o edifici isolati; tutti gli interventi, anche nel caso di nuova edificazione e/o aggregazione di nuove unità, dovranno uniformarsi alle caratteristiche degli edifici seriali esistenti con criteri di omogeneità in particolare per quanto riguarda gli allineamenti, le altezze, le coperture, le finestre, le porte, i materiali, le strutture e parametri di facciata, i distacchi tra edifici non potranno essere inferiori a quelli esistenti, è fatto divieto di sopraelevare gli edifici esistenti ed è consentito solo l'adeguamento delle altezze alle norme vigenti relative alla abitabilità degli edifici; la ricostruzione di edifici in tutto o in parte diruti dovrà avvenire nel più assoluto rispetto delle tipologie, delle altezze, delle coperture, dei materiali, delle finiture e delle coloriture preesistenti. Nel caso di nuova edificazione l'altezza massima dovrà essere pari a quella dell'edificio più basso tra quelli attigui.

If = 1,00 mc/mq

Df = ml 10,00 (fra pareti finestrate)

Dc = ml 5,00 (dai confini esterni della zona)

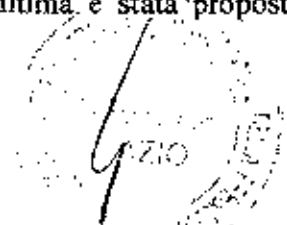
Ds = ml 3,00 (a filo strada e comunque secondo PdR)."

Art.29 Zona residenziale B

Abitare il cpv relativo alla sottozona B1 e riscrivere come segue : "B1 Satura: Sarà possibile in tale sottozona adottare in tutto o in parte una destinazione ricettiva di tipo alberghiero per il grosso complesso residenziale esistente che è già dotato di ristorante e servizi annessi purché nel rispetto degli standards urbanistici con particolare riguardo ai parcheggi."

Al cpv relativo alla sottozona B2 abitare la prima e la seconda riga relativi ai seguenti gli indici "Df = 2,65 mc/mq" e "If = 3,50 mc/mq" e sostituire con il seguente indice: "If = 1,00 mc/mq" per motivi di contenimento volumetrico in una zona di così alto valore paesaggistico, con sensibile acclività e di particolare fragilità geologica abitare inoltre il numero dei piani previsto "N.P. = 3" sostituendo con: "N.P. = 2".

Il cpv relativo alla sottozona B3 va abitato per intero poiché per quest'ultima è stata proposta la riclassificazione come sottozona "A8" del Centro Storico.





Ablare al cpv relativo alla sottozona Bs Villa Zaira la penultima e l'ultima riga per intero.

Art.30 Zone residenziali C

Ablare per intero in quanto trova rispondenza nelle proposte di modifica alla zonizzazione.

Art.31 Zona Artigianale (S3)

Ablare per intero in quanto trova rispondenza nella proposte di modifica alla zonizzazione.

Art.33 Norme generali da osservarsi nelle zone agricole.

Ablare dal punto "2 - Tutela della vegetazione:" fino alla fine del punto "3" alle parole: 'geologico e idrogeologico.'.

Al punto "4" al quarto cpv. prima riga, dopo le parole. 'e degradati' aggiungere le seguenti parole: 'e ricadenti in aree non vincolate ai sensi delle leggi nn.1497/39 e 431/85', ed inoltre il suddetto punto "4" dovrà essere rinumerato con "2".

Art.32 Destinazione della Zona agricola F e sua suddivisione

Ablare e modificare come segue: "Per le aree agricole che risultano agli atti non sottoposte ai vincoli di cui alle leggi n.1497/39 e n.431/85, pur non essendo tutelate dalle suddette leggi, in considerazione dell'alto valore paesistico del territorio comunale nel suo complesso e per criteri di omogeneità con le aree vincolate ad esse immediatamente attigue si applica la disciplina relativa alle zone a tutela orientata del T.C. delle N.T.A. del P.T.P.; invece per tutte le altre aree agricole sottoposte ai suddetti vincoli di legge, la disciplina relativa è quella di tutela contenuta negli articoli corrispondenti del T.C. delle N.T.A. del P.T.P. e per quelle aree che rientrano nella Riserva Naturale di Monte Cervia e Navagna si applica altresì quanto disposto dalle Norme di Salvaguardia della Legge Regionale istitutiva delle Riserva stessa ed in particolare l'articolo 8 comma 3 lettere e), d), h), k), m), n) ed o): **ZONA AGRICOLA (F1) del P.R.G. FR - Agricole della Riserva.**

sono consentiti :

3. attività agricole e interventi strutturali previsti dai piani di miglioramento aziendale autorizzati dagli organi tecnici competenti (art.8 comma 3 lettera e) della L.R. 29/97);
4. interventi per le infrastrutture viarie nell'ambito dei tracciati esistenti o di limitate modifiche di questi, previa valutazione di impatto ambientale da parte della sezione aree naturali protette (art.8 comma 3 lettera d) della L.R. 29/97);

sono vietati:

7. la costruzione di qualsiasi tipo di recinzione, ad eccezione di quelle necessarie alla sicurezza degli impianti tecnologici e di quelle accessorie alle attività presenti e compatibili, purché realizzate secondo tipologie e materiali tradizionali. (art.8 comma 3 lettera h) della L.R. 29/97);
8. la realizzazione di opere che comportino modificazione permanente del regime delle acque. (art.8 comma 3 lettera k) della L.R. 29/97);
9. l'apposizione di cartelli e manufatti pubblicitari di qualunque natura e per qualsiasi scopo, fatta eccezione per la segnaletica stradale di cui alla normativa vigente e per la segnaletica informativa del parco. (art.8 comma 3 lettera m) della L.R. 29/97);
10. la realizzazione di nuove opere di mobilità, quali tracciati stradali (art. 8 comma 3 lettera n) della L.R. 29/97);
11. la realizzazione di nuovi edifici.



12. Sono comunque consentiti, ai sensi dell'art.8 comma 3 lettera a) della L.R. 29/97:
- interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro conservativo e di risanamento igienico edilizio che non comportino modifiche di acaraktere strutturale;
 - ampliamenti ed adeguamenti ai fini agrituristici;
 - interventi di adeguamento tecnologico e funzionale.

in caso di contrasto con la disciplina di tutela del P.T.P., si applicano le norme più restrittive.

Art.36 Zone di rispetto

Ablare tutto il secondo cpv dalle parole 'Le aree possono' alle parole 'degli indici edilizi.'

Art.37 Zone di servizi ed impianti pubblici (S5)

Aggiungere alla fine dell'articolo le seguenti parole prima del punto finale . 'naturalmente fatta salva la necessità di procedere alle eventuali apposite varianti urbanistiche '.

Art.37 bis AREE DI DEMANIO E PRIVATE GRAVATE DA USI CIVICI.

Rientrano tra i beni di uso civico e pertanto sono soggetti alle presenti norme:

- 'le terre assegnate, in liquidazione di diritti di uso civico e di altre diritti promiscui, in proprietà esclusiva alla generalità dei cittadini residenti nel territorio del Comune o di una Frazione anche se imputate alla totalità dei suddetti Enti';
- 'le terre possedute da Comuni o Frazioni soggette all'esercizio degli usi civici e comunque oggetto di dominio collettivo delle popolazioni';
- 'le terre possedute a qualunque titolo da università e associazioni agricole comunque nominate';
- 'le terre pervenute agli Enti di cui alle precedenti lettere a seguito di scioglimento di promiscuità , permuta con altre terre civiche, conciliazioni regolate dalla legge 10.06.1927, n.1766, scioglimento di associazioni agrarie acquisto ai sensi dell'art.32 della stessa legge 1766/27';
- 'le terre pervenute agli Enti medesimi da operazioni e provvedimenti di liquidazione o estinzione di usi civici comunque avvenute';
- 'le terre private gravate da usi civici a favore della popolazione locale per i quali non sia intervenuta la liquidazione ai sensi della citata legge 1766/27';

Le terre di demanio collettivo appartenenti al Comune non possono essere interessate da edificazione o da utilizzazione non compatibile con la gestione collettiva delle stesse ai fini agro-silvo-pastorali. Non sono utilizzabili per il conseguimento di eventuali lotti minimi, imposti dallo strumento urbanistico per l'edificazione, anche ove si ipotizzi che la stessa sia posizionata all'esterno della parte sottoposta a vincolo essendo tali aree interessate solo dalle indicazioni contenute nella legge 1766 del 1927.

Qualora, ai fini di un ordinato sviluppo urbanistico del Comune, vengano interessati terreni appartenenti al demanio civico, gestiti direttamente dal Comune con previsioni di opere pubbliche, si dovranno attivare le procedure autorizzative di cui all'art.12 della Legge n° 1766 del 16.06.1927

Qualora, sempre ai fini di un ordinato sviluppo edificatorio, la previsione di destinazione ad uso edificatorio di natura residenziale, turistica, commerciale, artigianale o industriale, riguardi terreni di demanio collettivo, non edificato, sia esso gestito direttamente dal Comune o in possesso di



occupatori, esse potranno essere oggetto di Concessione Edilizia, a seguito della loro alienazione che dovrà avvenire nei modi e termini di cui agli articoli 5, 6 e 7 della Legge regionale n°1 del 03/01/1986

Per i terreni di demanio collettivo che risultano edificati, in possesso di occupatori, si applicano le norme di cui all'art.8 della citata L.R. 1/86, e successive modificazioni ed integrazioni.

Per i terreni, invece, di natura privata gravati da usi civici, le norme contenute nel presente piano, qualora la previsione urbanistica di carattere edificatorio si rende necessaria poiché legata ad un ordinato sviluppo urbanistico del territorio, si applicano ad avvenuta liquidazione degli usi civici in conformità delle disposizioni di cui all'art.7 della Legge n° 1766 del 16.06.1927, ovvero art.4 della Legge regionale n° 1 del 03.01.1986.

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

OSSERVAZIONI

Esaminate le n.6 osservazioni pervenute al Comune di Paganico Sabino, si dispone quanto segue:

Le seguenti osservazioni, di seguito elencate si ritengono **non accoglibili** in quanto contrastano con la disciplina di tutela del P.T.P. N.6, c/o con i principi informativi del P.R.G. o risultano in contrasto con le prescrizioni imposte dai pareri e N.O. di legge al P.R.G. e non apportano elementi migliorativi al progetto di pianificazione comunale:

- 1) Osservazione **MATTEI Pina**, n.1 del 01/03/1997 del Registro delle osserv., prot. del Comune n.506 del 01/03/1997 : Foglio 1, part. 340 in conformità con la D.C.C. n.27/97.
- 2) Osservazione **TELLONE Amerina**, n.2 del 27/03/1997 del Registro delle osserv., prot. del Comune n.721 del 27/03/1997 : Foglio 1, part.266 in conformità con la d.c.c. n.27/97.
- 3) Osservazione **D'IGNAZI Danilo** Presidente Pro-loco n.3 del 29/03/1997 del Registro delle osserv., prot. del Comune n.735 del 29/03/1997 in difformità con la D.C.C. n.27/97.
- 4) Osservazione **D'IGNAZI Danilo** Presidente Pro-loco, n.4 del 29/03/1997 del Registro delle osserv., prot. del Comune n.736 del 29/03/1997 in difformità con la D.C.C. n.27/97.
- 5) Osservazione **D'IGNAZI Danilo** Presidente Pro-loco, n.5 del 29/03/1997 del Registro delle osserv., prot. del Comune n.737 del 29/03/1997 in difformità con la D.C.C. n.27/97.
- 6) Osservazione **CAMILLETTI Domenico** Dirigente tecnico convenzionato del Comune di Paganico S. n.6 del 03/04/1997 del Registro delle osservazioni, prot. del Comune n.781 del 03/04/1997 limitatamente ai seguenti punti: 1); 5) per la parte in contrasto con il disposto del



REGIONE LAZIO

Assessorato

Urbanistica e Casa

T.C. delle N.T.A. del P.T.P.; 10) parte relativamente a: altezza edifici da edificare tra due esistenti e altezza max pari a metri 8 in parziale difformità con la D.C.C. n.27/97.

Inoltre si ritiene parzialmente accoglibile l'Osservazione CAMILLETTI Domenico n.6 del 03/04/1997 del Registro delle osservazioni, prot. del Comune n.781 del 03/04/1997 limitatamente ai seguenti punti e con le specifiche evidenziate in parziale conformità con la D.C.C. n.27/97:2) ai fini di una maggior tutela ; 3) in quanto comporta rispondenza letterale con la Circolare Assessore Urbanistica della Regione Lazio n.2045 del 15/11/1994; 4) come per il punto 3); 5) per la parte non in contrasto con il disposto del T.C. delle N.T.A. del P.T.P.; 6) in quanto trova riscontro nelle modifiche alle N.T.A. secondo quanto disposto dal corrispondente articolo 18 del T.C. delle N.T.A. del P.T.P.; 7) in quanto trova riscontro nelle modifiche delle N.T.A. secondo quanto disposto dagli articoli corrispondenti del T.C. delle N.T.A. del P.T.P.; 8) in quanto trova riscontro nelle modifiche alle N.T.A. del P.R.G.; 9) limitatamente all'ampliamento del Cimitero perché trova riscontro nelle modifiche alla zonizzazione con conseguente spostamento della fascia di rispetto cimiteriale ed inoltre, per giusta motivazione, si ritiene accoglibile la parte riguardante la classificazione con S6/c della Chiesa del Cimitero; 10) parte, in quanto trova riscontro nelle modifiche alle N.T.A.

Tutto ciò premesso e considerato, il C.T.C.R. ritiene di poter esprimere, ai soli fini urbanistici, il

PARERE

Che il Piano Regolatore Generale di PAGANICO SABINO (RI), adottato con Delibera del Consiglio Comunale n.6 del 01/02/1997, sia meritevole di approvazione con le modifiche, le abblazioni, le integrazioni e le prescrizioni di cui ai precedenti considerato da introdursi d'ufficio ai sensi dell'art.3 della legge 06/08/1967, n.765.

Che per le osservazioni si possa procedere come sopra riportato.

Il Segretario del C.T.C.R.
(Arch. Valter Michisanti)

Il Presidente del C.T.C.R.
(Arch. Massimo Roversi)