



GIUNTA REGIONALE DEL LAZIO

.....

ESTRATTO DAL PROCESSO VERBALE DELLA SEDUTA DEL 03/08/2006

=====

ADDI' 03/08/2006 NELLA SEDE DELLA REGIONE LAZIO, VIA CRISTOFORO COLOMBO 212 ROMA, SI E' RIUNITA LA GIUNTA REGIONALE COSI' COMPOSTA:

MARRAZZO	Pietro	Presidente	MANDARELLI	Alessandra	Assessore
		Vice			
POMPILI	Massimo	Presidente	MICHELANGELI	Mario	"
ASTORRE	Bruno	Assessore	NIERI	Luigi	"
BATTAGLIA	Augusto	"	RANUCCI	Raffaele	"
BRACHETTI	Regino	"	RODANO	Giulia	"
CIANI	Fabio	"	TIBALDI	Alessandra	"
COSTA	Silvia	"	VALENTINI	Daniela	"
DE ANGELIS	Francesco	"	ZARATTI	Milibrto	"
DI STEFANO	Marco	"			

ASSISTE IL SEGRETARIO: Domenico Antonio CUZZUPI

\*\*\*\*\* OMISSIS

ASSENTI: POMPILI - BRACHETTI - COSTA - DI STEFANO - NIERI - RANUCCI - RODANO - TIBALDI

DELIBERAZIONE N. 481

Oggetto:

Comune di Cantalupo in Sabina (Ri). Piano Regolatore Generale. Adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 20 del 16/10/2003 - L. n. 1150/42. Approvazione.





481 - 3 AGO. 2006 *lll*

**Oggetto:** Comune di **Cantalupo in Sabina (RI)**  
Piano Regolatore Generale adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 20 del 16/10/2003 - L. n. 1150/42.  
Approvazione.

## LA GIUNTA REGIONALE

Su proposta dell'Assessore all'Urbanistica

**VISTA** la Legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150 e s.m.i.;  
**VISTA** la Legge 06/08/1967, n. 765;  
**VISTO** il DPR 15/01/1972, n. 8;  
**VISTA** la L.R. 05/09/1972, n. 8 e s.m.i.;  
**VISTA** la L.R. 12/06/1975, n. 72 e s.m.i.;  
**VISTO** l'art. 16 della L.R. 22.12.1999, n. 38 e s.m.i., recante "Norme sul governo del Territorio";  
**VISTO** il regolamento di organizzazione degli uffici e dei servizi della Giunta regionale n. 1 del 6 settembre 2002 e s.m.i.;

### PREMESSO:

**CHE** il Comune di Cantalupo in Sabina (Ri) è dotato di P.d.F. approvato con D.M. n. 5752 del 18/05/1971;

**VISTA** la deliberazione consiliare n. 33 del 21/12/2002, esecutiva a norma di legge, con la quale il Comune di Cantalupo in Sabina (Ri) ha adottato il P.R.G. del proprio territorio;

**PRESO ATTO** che a seguito della pubblicazione degli atti e degli elaborati, avvenuta nelle forme di legge, sono state presentate n. 18 osservazioni nei termini;

**VISTA** la deliberazione consiliare n. 20 del 16/10/2003 con la quale il Comune di Cantalupo in Sabina (Ri) ha riadottato il P.R.G. del proprio territorio a seguito delle prescrizioni dettate da questa Regione - Dipartimento Territorio - Direzione Regionale Ambiente e Protezione Civile - Area 8 - Difesa del Suolo e Servizio Geologico Regionale;

**PRESO ATTO** che a seguito della ripubblicazione degli atti e degli elaborati, avvenuta ai sensi e forme di legge sono state presentate nei termini n. 23 osservazioni, la maggior parte delle quali sono state proposte nella forma di una dichiarazione di conferma delle osservazioni presentate a seguito della prima pubblicazione;

**CHE** fuori termine sono state presentate ulteriori 3 osservazioni;

**VISTA** la deliberazione consiliare n. 03 del 16/03/2004 con la quale il Comune di Cantalupo in Sabina ha formulato le proprie controdeduzioni in merito a tutte le osservazioni presentate a seguito di entrambe le pubblicazioni;

**RILEVATO** che gli atti relativi al P.R.G. in questione, presentati al Dipartimento Territorio - Direzione Regionale Territorio e Urbanistica per l'approvazione, sono stati da questo sottoposti all'esame del Comitato Regionale per il Territorio;

**VISTO** il voto n. 103/5, reso nell'adunanza del 24/11/2005, che si allega sotto la lettera A alla presente delibera di cui costituisce parte integrante, con il quale il predetto Consesso ha espresso il parere che il P.R.G. di che trattasi sia meritevole di approvazione con le modifiche contenute nel voto stesso, da introdursi d'ufficio ai sensi dell'art. 3 della Legge 765/67;

**VISTA** la lettera n. 23412 del 13/02/2006, con la quale la Direzione Regionale Territorio e Urbanistica - Dipartimento Territorio ha comunicato al comune di Cantalupo in Sabina (Ri) le modifiche proposte dal C.R.p.T., invitandolo a formulare al riguardo le proprie controdeduzioni ai sensi del citato art. 3 della legge 765/67;

**VISTA** la deliberazione di C.C. n. 7 del 23/03/2006, con la quale il Comune di Cantalupo in Sabina (Ri) non ha formulato controdeduzioni in merito alle modifiche apportate con il succitato voto n. 103/5 del 24/11/2005 del C.R.p.T.;





481 = 3 AGO. 2008

llg

VISTA la nota n. D2/2A/08/89390 del 19.06.2003, con la quale il Dipartimento Territorio - Direzione Regionale Ambiente e Protezione Civile - Area 8 - Difesa del Suolo e Servizio Geologico Regionale, ha espresso parere favorevole in merito al Piano Regolatore Generale del Comune di Cantalupo in Sabina (Ri), con l'obbligo di attenersi alle seguenti prescrizioni di carattere geomorfologico e vegetazionale da inserire nell'apposita Delibera Comunale d'Adozione e/o d'Approvazione e nelle Norme Tecniche Attuative:

1. Siano rispettate in modo assoluto tutte le indicazioni scritte e cartografiche riportate nelle relazioni geologica e vegetazionale a corredo dell'istanza che non siano in contrasto con quanto indicato nelle prescrizioni che seguono;
2. Tutti i piani attuativi relativi al presente Strumento Urbanistico Generale, dovranno ottenere ex-novo il parere di compatibilità geomorfologica ai sensi della L. 64/74 e della DGR 2649/99 da parte di questa struttura.
3. Sono ritenute **non idonee** all'edificazione, le aree perimetrate in rosso ex-novo da questo Servizio e quelle già dichiarate non idonee (aree rosso scuro) nella legenda della Carta di Idoneità Territoriale, anche se in zone agricole.
4. Nelle aree **in giallo** nella Carta di Idoneità Territoriale a corredo della Relazione Geomorfologica, si potranno permettere attività edificatorie soltanto se verranno predisposte preliminarmente accurati studi geologici, geotecnici e geomorfologici a livello complessivo e puntuale per valutare la stabilità dei versanti ante e post-operam.
5. Per l'area Turistico-Ricettiva in loc. Fonteone è necessario effettuare uno studio geomorfologico complessivo di dettaglio sulla stabilità del versante interessato. Per le restanti aree valgono le considerazioni e le indicazioni definite nella Legenda della Tavola n. 6 di Idoneità Territoriale e nelle relazioni geologica e vegetazionale;
6. Nella fase preliminare alla realizzazione di nuove opere, si dovrà procedere all'esecuzione di sondaggi geognostici ubicati in maniera da ottenere una visione tridimensionale della situazione geologico-strutturale; tali indagini dovranno accertare in modo puntuale le caratteristiche litologiche e stratigrafiche dei terreni, corredando i relativi progetti con esauriente documentazione cartografica, di calcoli relativi alla portanza dei terreni e dell'eventuale calcolo dei cedimenti dei terreni interessati dal bulbo delle pressioni trasmesse dalla costruzione.
7. Le fondazioni di nuovi fabbricati dovranno raggiungere i livelli più compatti e quindi essere necessariamente attestate su litotipi geologici che abbiano simili ed omogenee caratteristiche geomeccaniche in modo da limitare gli eventuali cedimenti differenziali ed avere comportamenti omogenei in situazione di evento sismico. Dovranno essere asportate completamente le coperture di terreno argillificato, alterato e di riporto;
8. Siano realizzate idonee opere di regimazione delle acque meteoriche al fine di evitare qualsiasi fenomeno di dissesto indotto, d'erosione accelerata o lineare e fenomeni di impaludamento nella porzione topografica più bassa;
9. Siano utilizzate specie compatibili dal punto di vista fitoclimatico ed edafico per eventuali sistemazioni a verde; nelle aree destinate a verde pubblico siano privilegiati gli aspetti naturali della vegetazione, creando piccoli boschi e cenoci arbustive ed aree aperte in continuità ecologica e paesaggistica;
10. Nelle edificazioni previste in vicinanza di formazioni boscate dovranno essere tutelate le aree di mantello (margine del bosco) soprattutto nelle fase di apertura dei cantieri;
11. Sia valutata la possibilità di creare corridoi biologici tra le aree da edificare ed i territori circostanti con particolare riferimento alla realizzazione di siepi e la salvaguardia della vegetazione lungo i fossi ed i corsi d'acqua;
12. Si consiglia l'utilizzo del materiale di risulta dello scotico per ricoprire piste ed aree di cantiere con terreno vegetale al fine di accelerare il recupero ambientale.
13. Il materiale di risulta non utilizzato per le sistemazioni dei lotti dovrà essere messo a dimora in discarica autorizzata. Si devono evitare gli accumuli di terreno lungo i versanti che sono facilmente erodibili e mobilizzabili per eventi esterni (agenti meteorici, eventi sismici etc).
14. La realizzazione delle opere potrà avvenire solo a condizione che non sia turbato nel modo più assoluto l'equilibrio esistente dei terreni e l'assetto idrogeologico ed ogni



481 - 3 AGO. 2006 *ly*

*intervento dovrà essere eseguito in conformità con le indicazioni delle circolari e della normativa vigente in tema di costruzioni in zona sismica;*

**VISTA** la nota n. D2/2A/08/118314 del 14.07.2004, con la quale il Dipartimento Territorio - Direzione Regionale Ambiente e Protezione Civile - Area 8 - Difesa del Suolo e Servizio Geologico Regionale, ha espresso *parere favorevole alla revisione del parere precedentemente espresso con prot. 89390 del 19.06.2003, con l'obbligo di attenersi alle seguenti prescrizioni di carattere geomorfologico e vegetazionale da inserire nell'apposita Delibera Comunale d'Adozione e/o d'Approvazione e nelle Norme Tecniche Attuative:*

1. *Siano rispettate in modo assoluto tutte le indicazioni scritte e cartografiche riportate nelle relazioni geologica e vegetazionale a corredo dell'istanza che non siano in contrasto con quanto indicato nelle prescrizioni che seguono;*
2. *per quanto concerne il punto 3 del Parere 89390 del 19.06.2003, è tolta la non idoneità all'attività edificatoria alla particella n.49 e per la parte della particella n. 50 che nella nuova Carta di Idoneità Territoriale (Tav.2) è colorata di celeste. Per la parte restante della particella n. 50, colorata in giallo e rosso, continua ad essere vigente la non idoneità precedentemente espressa con il parere sopra citato;*
3. *siano utilizzati solo sistemi fondazionali profondi, in modo che il carico degli edifici sia trasmesso in profondità su un litotipo compatto;*
4. *siano eseguite idonee ed adeguate opere di convogliamento delle acque meteoriche e di ruscellamento per il corretto allontanamento dall'area in oggetto, in modo da evitare le infiltrazioni e il conseguente incremento delle pressioni neutre che potrebbero innescare fenomeni di dissesto;*
5. *devono essere assolutamente evitati gli accumuli di terreno lungo il versante che sono facilmente erodibili e mobilizzabili per eventi esterni (agenti meteorici, eventi sismici, etc);*
6. *gli eventuali muri di sostegno/contenimento dovranno obbligatoriamente prevedere opere di drenaggio dimensionale adeguate nel numero, nella tipologia e nella disposizione, in modo da permettere l'abbattimento delle pressioni neutre;*
7. *restano vigenti ed obbligatorie le prescrizioni al punto 2 e dal punto 6 al punto 14 del parere 89390 del 19.06.2003.*

**VISTA** la nota n. 4658/3D/06 del 21/01/2003, con la quale il Dipartimento Economico e Occupazionale - Direzione Regionale Agricoltura - Area F Servizio 1 - ha ritenuto che la proposta urbanistica di che trattasi, avanzata dall'Amministrazione comunale di Cantalupo in Sabina, può proseguire il suo iter amministrativo in quanto le proposte di zonizzazione, ricadono su terreni non appartenenti al demanio civico, né gravati da diritti civici;

**VISTA** la nota n. 362 del 31.01.1989 con la quale l'Unità Sanitaria Locale Rieti - 2 ha rilasciato parere favorevole alla riduzione della fascia di rispetto cimiteriale dagli attuali 200 mt. a 70 mt. del Comune di Cantalupo;

**VISTA** la nota n. 5300/RI del 19/09/2002 con la quale l'Azienda Sanitaria Locale Rieti ha confermato il parere favorevole in merito alla riduzione della fascia di rispetto cimiteriale da mt. 200 a mt. 70;

**VISTA** la nota n. 742/IG del 09/06/2004 con la quale l'Azienda Unità Sanitaria Locale Rieti ha rilasciato nulla osta dal lato igienico sanitario a condizione che vengano rispettate le norme vigenti relative a:

1. Vincoli di rispetto acquedotti comunali;
2. Qualità delle acque destinate al consumo umano;
3. Vincoli di protezione corsi d'acqua;
4. Vincoli di rispetto cimiteriale;
5. Vincoli di rispetto impianti di depurazione;
6. Superamento barriere architettoniche;
7. Prevenzione inquinamento acustico;
8. Igiene delle costruzioni e dell'abitato;

**RITENUTO** di condividere e fare proprio il predetto voto del C.R.p.T., che si allega alla presente delibera (allegato A) di cui costituisce parte integrante;

**RITENUTO** che il presente provvedimento non è soggetto a concertazione con le parti sociali;

3  
*ly*



481 = 3 AGO. 2006

lu

all'unanimità

## DELIBERA

1. Di approvare il P.R.G. adottato dal Comune di Cantalupo in Sabina (Ri) con deliberazione di C.C. n. 20 del 16/10/2003, con le modifiche contenute nel parere del Comitato Regionale per il Territorio reso con il voto n. 103/5 emesso nell'adunanza del 24/11/2005, che costituisce parte integrante della presente deliberazione quale **Allegato A**, ed in conformità alle prescrizioni ed alle condizioni di cui ai pareri in premessa riportati;
2. Le osservazioni sono decise in conformità a quanto specificato nell' **Allegato A**;
3. Il progetto è vistato dal Dirigente dell'Area 2B.4 Urbanistica e beni paesaggistici nord (prov. VT - RI e ambito lacuale Nord) della Direzione Regionale Territorio e Urbanistica nell'**Allegato A**, nei seguenti elaborati allegati alla delibera di adozione n. 20 del 16/10/2003:

Tav. n°1 - Inquadramento territoriale	scala 1:25.000
Tav. n°2 - Localizzazione dei vincoli ex lege	scala 1:5.000
Tav. n°3 - Stralcio elaborato E1 - tav. 3 del P.T.P. - Ambito n°5 - Rieti	scala 1:25.000
Tav. n°4 - Zonizzazione del P.di F. previgente	scala 1:2.000
Tav. n°5 - Aree ed immobili di proprietà comunale	scala 1:5.000
Tav. n°6 - Rete stradale	scala 1:5.000
Tav. n°7 - Zonizzazione generale	scala 1:5.000
Tav. n°8 - Zonizzazione centro edificato su base catastale	scala 1:2.000
Tav. n°9 - Dettaglio zone territoriali omogenee A e B	scala 1:2.000
Tav. n°10 - Standard urbanistici	scala 1:2.000
Tav. n°11 - Relazione tecnica	scala 1:2.000
Tav. n°12 - Norme Tecniche di Attuazione	

nelle seguenti tavole:

Tav. n°7 - Zonizzazione generale localizzazione delle osservazioni presentate	scala 1:5.000
Tav. n°7 - Zonizzazione Generale proposta di modifiche conseguenti alle osservazioni da accogliere	scala 1:5.000
Tav. n°8 - Zonizzazione centro edificato su base catastale localizzazione delle osservazioni presentate	scala 1:2.000
Tav. n°8 - Zonizzazione centro edificato su base catastale proposta di modifica conseguenti alle osservazioni da accogliere	scala 1:2.000

nella tav. n. 6 "Carta di Idoneità Territoriale" di cui al citato parere n. D2/2A/08/89390 del 19/06/2003 della Direzione Regionale Ambiente e Protezione Civile - Area 8 - Difesa del Suolo e Servizio Geologico Regionale;

e nella "Carta di Idoneità Territoriale" (tav. 2) di cui al citato parere n. D2/2A/08/118314 del 14.07.2004 della Direzione Regionale Ambiente e Protezione Civile - Area 8 - Difesa del Suolo e Servizio Geologico Regionale;

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



Allegato A.doc

IL PRESIDENTE: F.to Pietro MARRAZZO  
IL SEGRETARIO: F.to Domenico Antonio CUZZUPI

3 AGO 2006





ALLEGATO A

COMITATO REGIONALE PER IL TERRITORIO  
Voto n. 103/5 del 24 Novembre 2005

Comune di CANTALUPO IN SABINA (RI)  
Piano Regolatore Generale  
adottato con delibera consiliare n°20 del 16-10-2003  
trasmissione alla Regione Lazio in data 11/06/2004

Arch. *Domenico Carini*

Esaminati gli atti e gli elaborati grafici.

Sentita la Commissione Relatrice costituita dall'arch. Michele Angelo Carboni e dall'arch. Orazio Campo.

IL COMITATO

1 - PREMESSO

Il Comune di Cantalupo in Sabina è dotato di Programma di Fabbricazione approvato con D.M. 18 Maggio 1981, n° 5752.

Con la deliberazione del Consiglio Comunale n°33 in data 21-12-2002 è stato adottato il Piano Regolatore Generale i cui atti ed elaborati sono stati pubblicati ai sensi e per gli effetti dell'articolo 9 della Legge 1150/42, per il periodo di 30 giorni decorrenti dal 05-02-2003.

Nei successivi 30 giorni sono state presentate al Comune n° 18 osservazioni avverso le sue previsioni, nei termini.

Nel corso dell'istruttoria è pervenuta la nota della Direzione Regionale Ambiente e Protezione Civile - area 8 - Difesa del suolo e servizio geologico Regionale n° D2/2°/08/88390 del 19-06-2003, resa ai sensi dell'art. 13 della legge 64/74, con il quale sono state poste ulteriori prescrizioni rispetto alla "Carta di idoneità Territoriale" redatta dal Comune a corredo della relazione geologica e vegetazionale dei tecnici incaricati dall'Amministrazione.

Il Comune, pertanto ha ritenuto di procedere ad una riadozione del Piano inserendo fra gli atti anche il predetto parere regionale.

La riadozione è avvenuta con la deliberazione del Consiglio Comunale n°20 del 16-10-2003 che è stata pubblicata con gli atti ed elaborati, per il periodo di 30 gg. decorrenti dal 27-10-2003.

Nei 30 gg. successivi sono state presentate n°23 osservazioni, la maggior parte delle quali sono state proposte nella forma di una dichiarazione di conferma delle osservazioni presentate a seguito della prima pubblicazione, come indicato dall'Amministrazione agli interessati.

Oltre al termine di legge, inoltre, sono state presentate altre tre osservazioni.



# REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

*Direzione Regionale Territorio e Urbanistica*

*Comitato Regionale per il Territorio*

In merito a tutte le osservazioni pervenute, il Comune ha formulato le proprie controdeduzioni come da deliberazione del Consiglio Comunale n°03 del 16-03-2004.

Sul Piano adottato, infine, sono stati espressi, oltre al menzionato parere regionale art. 13 della legge 64/74, i seguenti altri pareri:

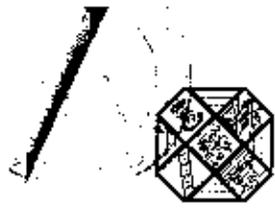
- parere favorevole della U.S.L. di Rieti 2 n°362 del 21-01-1989 confermato dalla A.S.L. Rieti in data 18-09-2002, n°5300/RI, per la riduzione da mt: 200 a mt:70 della fascia di rispetto del cimitero comunale;
- Parere favorevole della A.S.L. di Rieti n°742/IG del 09-06-2004 in merito alle previsioni del PRG;
- Ordinanza n:378 in data 10-06-2002 con la quale viene affermata l'inesistenza nel Comune di Cantalupo in Sabina di diritti e demani civici come, peraltro è stato confermato dalla Direzione regionale Agricoltura – Dipartimento Economico e Occupazionale – Area F, in data 21-01-2003 con prot. n°4658/3D/06.

## **2 -- ATTI ED ELABORATI DEL PRG**

Il PRG del Comune di Cantalupo in Sabina, pervenuto all'Assessorato Regionale Urbanistica e Casa con nota n° 3310 del 09-06-04, ed assunta al prot. di questa Direzione Regionale con n° 93824 in data 11-06-2004, si compone dei seguenti atti ed elaborati:

### **a) atti amministrativi**

- Deliberazione del Consiglio Comunale n°33 del 21-12-2002, recante l'adozione del Piano, completa degli estremi di pubblicazione;
- Avviso di deposito e pubblicazione e relativo manifesto;
- Estratto dei quotidiani;
- N° 18 osservazioni in originale e copia;
- Deliberazione del Consiglio Comunale n°20 del 16-10-2003 di riadozione del Piano, completa degli estremi di pubblicazione;
- Avviso di deposito e di pubblicazione del Piano e relativo manifesto;
- Estratto dei quotidiani
- Certificato di avvenuto deposito degli atti ed elaborati progettuali in libera visione del pubblico con l'indicazione delle osservazioni presentate;
- Originali e copie di n° 23 osservazioni presentate nei termini di legge e n°3 presentate fuori termine;
- Deliberazione del Consiglio Comunale n°03 del 16-03-2004 di controdeduzioni in merito a tutte le osservazioni presentate con gli estremi dell'avvenuta pubblicazione ed alla planimetria di localizzazione delle stesse osservazioni.



# REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

*Direzione Regionale Territorio e Urbanistica*

*Comitato Regionale per il Territorio*

## b) elaborati tecnici

Tav. n° 1 – Inquadramento territoriale	scala 1:25.000
Tav. n° 2 – Localizzazione dei vincoli ex lege	scala 1:5.000
Tav. n° 3 – Stralcio elaborato E1 – tav. 3 del P.T.P. – Ambito n°5 – Rieti	scala 1:25.000
Tav. n° 4 – Zonizzazione del vigente P.di F.	scala 1:2.000
Tav. n° 5 – Aree ed immobili di proprietà comunale	scala 1:5.000
Tav. n° 6 – Rete stradale	scala 1:5.000
Tav. n° 7 – Zonizzazione generale	scala 1:5.000
Tav. n° 8 – Zonizzazione centro urbano su base catastale	scala 1:2.000
Tav. n° 9 – Dettaglio zone territoriali omogenee	scala 1:2.000
Tav. n°10 – Standard urbanistici	scala 1:2.000
Tav. n°11 – Relazione tecnica	
Tav. n°12 – Norme Tecniche di Attuazione	
- relazione geologica e relativi allegati	
- relazione tecnica sull'indagine vegetazionale e allegata carta d'uso del suolo in scala 1:10.000.	

## 3 – DATI GENERALI DEL COMUNE

Il Comune di Cantalupo in Sabina, in provincia di Rieti confina con i territori dei Comuni di Torri in Sabina, Selci, Forano, Poggio Catino, Casperia e Roccantica.

Dalla relazione tecnica si evincono i seguenti dati:

- estensione territoriale Ha. 1.053
- popolazione residente al 2001 n° 1.621
- andamento demografico (dati ISTAT)
  - Censimento 1951 n° 1.414
  - Censimento 1961 n° 1.291
  - Censimento 1971 n° 1.177
  - Censimento 1981 n° 1.336
  - Censimento 1991 n° 1.489
  - Censimento 2001 n° 1.621
- variazione della popolazione
  - periodo 1951-1961 - 8,7%
  - periodo 1961-1971 - 8,8%
  - periodo 1971-1981 +13,50%
  - periodo 1981-1991 +11,45%
  - periodo 1991-2001 +8,87%

Per quanto riguarda i dati di dettaglio relativi alla popolazione residente ed all'esistente patrimonio edilizio, risultano indicati nella relazione soltanto i dati provvisori del censimento 2001 in ordine ai:

- numero dei nuclei familiari n°622
- abitazioni occupate n°597
- abitazioni non occupate n°250



# REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO  
Direzione Regionale Territorio e Urbanistica  
Comitato Regionale per il Territorio

In quanto gli altri dati particolari non erano stati ancora pubblicati all'epoca della formazione del PRG.

Le altre indicazioni riportate nella relazione, pertanto attengono ai rilevamenti censuari dal 1951 al 1991 e da esse si deducono i seguenti dati riferiti al censimento del 1991:

- composizione media dei nuclei familiari	n°3 ab/nucleo
- abitazioni occupate dai nuclei familiari residenti	n°490
- numero di stanze delle abitazioni occupate esclusivamente per residenza	n°2107 di cui n°1637 utilizzate
- taglio medio delle abitazioni	n°4,30 st/abitaz.
- indice di affollamento	n°0,70 ab/st.
- abitazioni per usi diversi dalle residenze	n°259 abitazioni
- numero di stanze per usi diversi dalle residenze	n°1029 stanze

Il rapporto tra i dati suindicati con gli analoghi rilevati sul precedente censimento del 1981 e con quelli che è stato possibile reperire relativamente alla successiva indagine censuaria del 2001 evidenzia:

- un pressochè costante aumento della popolazione residente (dai 1336 abitanti del 1981 ai 1489 del 1991 ed ai 1621 del 2001);
- un aumento del numero dei nuclei familiari del 1991 al 2001 pari a 113 famiglie. Viene al riguardo precisato nella relazione che non è stato possibile un raffronto con i corrispondenti dati del 1981 in quanto in applicazione del D.P.R. 223/1989 recante il nuovo regolamento anagrafico, è stato abolito a partire dal censimento del 1991, l'elemento costitutivo della "famiglia", rappresentato dalla unitarietà del bilancio corrispondente alla messa in comune del reddito da parte dei singoli componenti. Si è, quindi registrato un minor numero delle famiglie residenti atteso che è stata considerata come famiglia soltanto l'insieme dei conviventi nella stessa abitazione legati da determinati vincoli di parentela ancorché costituenti distinti nuclei familiari.
- un incremento del numero delle abitazioni occupate dai residenti passato dalle 394 unità immobiliari del 1981 alle 490 del 1991 ed alle 597 del 2001 con un corrispondente aumento di stanze nel decennio 1981/1991 (da 1619 a 2107) che è da ritenersi si sia verificato anche nel successivo decennio 1991/2001 in considerazione del costante taglio medio delle abitazioni (4,30 st/abitazione).
- Una riduzione dell'indice di affollamento (ab/st) nel periodo 1981/1991 (da 0,83 a 0,71 ab/st); ed è da ritenersi che entro detti limiti dovrebbe attestarsi l'indice di affollamento al 2001.
- Un aumento del numero delle abitazioni occupate per usi non residenziali o per vacanze ovvero non occupate relativamente al periodo 1981/1991 (da 242 a 259 abitazioni per 939 e 1029 stanze rispettivamente).
- Un decremento, secondo il dato provvisorio relativo al censimento 2001 rispetto al 1991, da 259 a 250 delle abitazioni predette.

Quanto alla potenzialità lavorativa della popolazione residente ed alla relativa variazione nel tempo, le indicazioni vengono dedotte dai censimenti dal 1971 al



# REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

*Direzione Regionale Territorio e Urbanistica*

*Comitato Regionale per il Territorio*

1991 non essendo ancora risultati disponibili nella fase formativa del PRG i dati del censimento 2001.

Dagli elementi rappresentati al riguardo sono stati dedotti:

- una crescita del rapporto tra popolazione attiva e popolazione residente (tasso di attività) passato dal 33% del 1971 al 39,8% del 1991 alla quale, tuttavia, non ha fatto riscontro un proporzionale incremento dell'occupazione che nel 1991 è anzi diminuita in termini percentuali con conseguente aumento del tasso di disoccupazione soprattutto giovanile;
- il persistere del decremento degli addetti al settore agricolo attribuito in prevalenza dalla meccanizzazione dei sistemi di lavorazione ed al carattere integrativo dell'attività agricola rispetto ad altre attività cui è dedita gran parte dei proprietari dei terreni;
- un aumento del numero di addetti nel settore secondario (da 151 a 174 unità), non rappresentato tuttavia, in termini percentuali, all'incidenza sull'incremento della popolazione residente né su quella attività complessiva;
- un consistente aumento degli addetti al settore terziario, passati dalle 85 unità del 1971 alle 286 del 1991, soprattutto nei rami di attività commerciale e della pubblica Amministrazione.

## **4 - OBIETTIVI DEL PRG**

Secondo quanto illustrato nella relazione tecnica del Piano, il Comune si propone con il nuovo PRG di affermare l'identità di Cantalupo in Sabina e le sue tradizioni rendendolo più "visibile" in un sistema di relazioni con i Comuni limitrofi la Provincia di Rieti e la città di Roma attraverso la definizione di un assetto urbanistico secondo le linee di sviluppo dell'abitato e del sistema produttivo senza pregiudizio per l'integrità storica ed ambientale del territorio comunale.

Tale obiettivo è stato ritenuto perseguibile:

- a) Con la localizzazione dei nuovi comprensori residenziali, di superficie limitata, in aree già costituenti soluzioni di continuità con l'edificato consolidato secondo il vigente Programma di Fabbricazione realizzando un contenimento dell'espansione in termini spaziali ed una integrazione del nuovo con l'esistente tessuto edilizio anche sotto il profilo tipologico con differenziati parametri costruttivi in funzione dell'edificato contermini e delle caratteristiche morfologiche e panoramiche delle zone circostanti;
- b) Con la salvaguardia del centro storico come individuato sui grafici del Piano, sia con norme di attuazione che ne prevedano anche il recupero edilizio con gli interventi di cui alla legge 457/78 e sia ampliando l'ambito già definito di "rispetto" dal vigente P. di F. sul lato più scosceso del colle sul quale insiste il primitivo insediamento onde realizzare una più efficace tutela della sua caratterizzazione anche in termini di visibilità panoramica;



- c) Con la definizione di adeguati parametri costruttivi per il completamento delle zone quasi del tutto edificate in attuazione del vigente strumento urbanistico nonché l'integrazione dell'esistente dotazione di spazi pubblici selezionando le relative destinazioni d'uso in funzione dell'utenza locale;
- d) Il mantenimento, salvo modesti ed opportuni adeguamenti, dell'attuale articolazione e sezioni della rete viaria primaria ritenuta adeguata alle esigenze della mobilità locale ed extracomunale anche per l'accessibilità al centro storico secondo gli originari tracciati già da tempo attrezzati per la circolazione autoveicolare.

## 5 - DIMENSIONAMENTO DEL PRG

### A) Le previsioni residenziali

#### a) Ipotesi incrementali

Per quanto attiene alla parte residenziale dell'assetto urbanistico del territorio comunale, è stato tenuto conto dei dati censuari rilevati in ordine all'andamento demografico, alle condizioni di coabitazione, nonché della necessità di parziale rinnovamento e recupero del patrimonio edilizio esistente nel centro storico e delle residue possibilità insediative per il completamento di comprensori attuati secondo le previsioni del vigente Programma di Fabbricazione. Quanto all'andamento demografico è stato ipotizzato, per il decennio 2002 - 2011, un incremento complessivo della popolazione residente pari al 20% dei residenti al 31-12-2001 e cioè di 324 unità, superiore in una certa misura rispetto alla media dell'incremento tendenziale rilevabile dai censimenti dal 1971 al 2001. Viene precisato nella relazione, che tale ipotesi incrementale è correlata ai descritti obiettivi che l'Amministrazione Comunale si propone di perseguire con le previsioni del PRG, tra i quali assume rilievo quello di favorire la stabile permanenza degli abitanti nel paese di origine nonché il ritorno, almeno in parte, di quelli emigrati. E' stata, inoltre, considerata la possibilità d'insediamento nel territorio del Comune di lavoratori extracomunitari con posizione regolarizzata, da impiegare prevalentemente in agricoltura e nell'edilizia e in maggior misura di quanto avviene attualmente con carattere di precarietà. La quantificazione degli altri elementi considerati per il dimensionamento delle previsioni residenziali in incremento rispetto alle preesistenze si riassume così come rilevata dalla relazione tecnica.

**324 abitanti;**

- n°25 nuclei familiari in coabitazione per un numero medio dei componenti ciascun nucleo pari a 3 unità dedotto dai rilevamenti censuari, per complessivi.....**75 abitanti;**
- Incremento del numero delle famiglie residenti rilevato, per il decennio 1991/2001 in 113 nuovi nuclei ai quali sono stati attribuiti 2 componenti per ciascuno, atteso che gli eventuali nuovi componenti sono ricompresi nell'ipotesi di incremento della popolazione;



# REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio

- Dei 226 abitanti è stato considerato, per il calcolo del fabbisogno abitativo solo il 40%, pari a 90 abitanti per tener conto di una ipotizzabile utilizzazione di parte delle abitazioni non occupate,..... **90 abitanti;**
- Per il rinnovamento e/o recupero del patrimonio edilizio esistente è stato considerato il 5% delle 828 stanze risultate costruite prima del 1960, con conseguente calcolo di..... **40 abitanti;**

Il totale degli abitanti considerati in incremento ai fini del dimensionamento del PRG risultano:

- per l'incremento della popolazione residente	ab. 324
- per l'eliminazione della coabitazione	ab. 75
- per l'incremento delle famiglie residenti	ab. 90
- per il rinnovamento e/o il recupero del patrimonio edilizio esistente	ab. 40
	-----
<b>TOTALE</b>	<b>ab. 529</b>

Pari al 32,6% della popolazione residente al 2001.

In termini volumetrici, è stato considerato un volume di 100 mc. pro-capite e quindi, un volume complessivo di **52.900 mc.**, nell'osservanza delle vigenti disposizioni anche se il consolidato taglio medio delle abitazioni esistenti, pari a 4,3 stanze, avrebbe determinato un parametro volumetrico di almeno 120 mc/ab.

## b) la quantificazione volumetrica delle effettive previsioni residenziali

ferma restando la consistenza edilizia del centro storico, considerato "zona di recupero" ex legge 457/78, a fronte di un fabbisogno di edilizia residenziale calcolata in mc. 52.900, il volume effettivo in incremento previsto dal PRG risulta di mc. 50.353, così ripartito:

- zone di completamento (sottozone B2 – B3 – B4)	mc. 10.233
- zone di espansione (sottozone C1 – C2 – C3 – C4)	mc. 40.120

Come indicato nelle apposite tabelle riportate nell'appendice della relazione tecnica.

In considerazione del parere geologico di cui all'art. 13 della legge 64/74, che ha reso inedificabile alcune zone di espansione (zona C3 e C4), la percentuale in termini volumetrici, da realizzare, diminuisce ancora, attestandosi al di sotto del 30%.

## B) **Le previsioni per attività produttive**

Anche ai fini del dimensionamento degli insediamenti produttivi risultano svolti accertamenti sull'esito dei rilevamenti censuari dal 1971 al 1991 in ordine alla potenziale forza – lavoro ed ai livelli occupazionali.

Da tali accertamenti è emerso che l'incremento di addetti nel settore, trascurabile per le attività industriali/artigianali, non ha comportato pari aumento, in termini percentuali, degli occupati in rapporto alla popolazione attiva correlato all'andamento demografico registratosi nel periodo.



# REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

*Direzione Regionale Territorio e Urbanistica  
Comitato Regionale per il Territorio*

L'Amministrazione Comunale, pertanto, ha operato con l'adottato PRG una sia pure contenuta espansione della potenzialità insediativa di attività produttive in funzione di una possibile maggiore domanda da parte di operatori interessati con conseguente auspicabile incidenza sui livelli occupazionali.

## **C) Insediamenti turistici**

Il PRG prevede aree per insediamenti turistici ritenuti particolarmente indicati per l'amenità dei luoghi e per corrispondere a concrete proposte di operatori del settore che il Comune intende valutare in senso positivo.

## **6 - ZONIZZAZIONE DEL PRG**

Nella relazione tecnica a corredo dell'adottato PRG viene affermato che il prevalente criterio informatore dell'impostazione zonizzativa del Piano è stato la salvaguardia dell'integrità del territorio comunale nelle sue peculiari caratterizzazioni fisica, ambientale e vocazionale.

Sulla base di tale criterio, è stato evitato, per quanto possibile, il coinvolgimento nel processo espansivo dell'edificazione ambiti esterni all'attuale abitato impegnando per lo più, aree interstiziali rispetto all'esistente ed aree adiacenti, tutte comunque inidonee, per dimensione ed ubicazione, ad una utilizzazione agricola.

E' stato, inoltre, mantenuto e tutelato nelle sue linee originarie l'assetto urbanistico e la consistenza edilizia del centro storico (zona A) come individuato nei grafici rinviandone il recupero a specifici strumenti attuativi.

Per quanto riguarda le altre destinazioni residenziali, è stata prevista la classificazione a zona B articolata in sottozone (B1, B2, B3, B4) per i comprensori edificati in tutto o in parte secondo le previsioni del vigente P. di F., il cui perimetro è stato oggetto di lievi modifiche per tener conto di situazioni di fatto rilevate.

La localizzazione ed estensione delle zone B è stata riportata su apposito grafico (tav. n°9) con le indicazioni circa le singole consistenze edilizie in atto ed il completamento per il quale sono stati stabiliti indici di fabbricabilità fondiaria più contenuti rispetto ai corrispondenti del citato P. di F., indici dedotti da valutazioni delle caratteristiche tipologiche dell'esistente.

La zona di espansione residenziale, classificata in zona C, è stata articolata in quattro sottozone, tre delle quali (C1, C2, C3) con indici di fabbricabilità territoriali e altezze degli edifici diversificati onde realizzare un adeguato raccordo con l'edificato circostante e le caratteristiche morfologiche dei siti impegnati.

La quarta zona di espansione C4 è stata prevista all'esterno del nucleo abitato ma in prossimità di questo, al fine di realizzare un insediamento estensivo di particolare qualità (abitazioni con ampio giardino) con ridotto indice volumetrico territoriale.

La potenzialità volumetrica per nuove costruzioni a completamento delle zone B e di espansione è riportata in dettaglio, per singoli comprensori, nelle tabelle in appendice alla relazione tecnica, dalle quali si evincono i seguenti dati complessivi per ciascuna sottozona



# REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio

## Zone B

sottozona	Sup. territoriale mq.	Sup. fondiaria mq.	Sup coperta mq.	Volume esistente mc.	Sup. fondiaria residenziale mq.	Volume residenziale mc.	Indice fondiario Mc/mq
B1	47.125	41.200	8.803	72.265	-----	-----	-----
B2	4.010	3.500	670	7.020	1.050	2.100	2,00
B3	18.550	15.800	3.420	33.550	1.300	1.950	1,50
B4	123.620	103.900	16.715	102.590	6.870	6.183	0,90

**Totale volume a completamento = mc. 10.233**

## Zone C

sottozona	Superficie territoriale mq.	Indice territoriale mc/mq	Volume residenziale mc.
C1	6.600	1,00	6.600
C2	21.600	0,70	15.120
C3	20.400	0,50	10.200
C4	32.800	0,25	8.200

**Totale volume di espansione comprensoriale = mc 40.120**

All'interno dell'abitato sono stati previsti spazi destinati a verde privato vincolato a manufatti esistenti.

Analoga destinazione a verde privato è stata attribuita all'ampio parco al lato del centro storico che è parte integrante del palazzo Camuccini e con questo vincolato ex lege 1089/39 (ora D.Lgs 42/2004).

Ai margini dell'abitato, sul lato ad esso opposto rispetto alla statale 313, sono stati localizzati nuove destinazioni artigianali e commerciali in prosecuzione di analoghi insediamenti esistenti e suddivisi nella sottozona D1 (completamento artigianale e commerciale) e sottozona D2 (espansione artigianale e commerciale).

Nel Piano adottato inoltre, risulta prevista, a lato della stessa statale, a confine con i comuni di Forano e Poggio Catino, una sottozona D3, di circa quattro ettari, per attrezzature produttive e manifestazione fieristiche che nelle aspettative del Comune dovrebbe consentire una espansione produttiva con interscambi espositivi di prodotti locali per una utenza sovracomunale.

Per tale destinazione, tuttavia, stante l'opposizione dell'unico proprietario dell'area e di alcune associazioni ambientaliste, l'Amministrazione ne ha proposto, in sede di controdeduzioni, in merito alle relative osservazioni, lo stralcio dalle previsioni di PRG con il ripristino della originaria destinazione agricola.



## 7 - GLI STANDARD URBANISTICI

Nella zonizzazione del Piano risultano previsti con destinazione a zona F e relative sottozone, gli spazi pubblici a servizio degli insediamenti residenziali in zona B, spazi che, in considerazione della concentrazione dell'edificazione esistente prevista, in pratica senza soluzioni di continuità, nonché della modesta superficie di singoli comprensori sono stati localizzati all'interno dell'abitato avendo a riferimento i raggi di percorrenza atti a consentire una agevole fruibilità.

La superficie complessiva degli spazi pubblici prevista con le relative destinazioni risultano così ripartite in rapporto alle previsioni insediative complessive per il decennio 2002 - 2011 (1945 abitanti):

Attrezzature scolastiche e per l'infanzia (scuola materna ed elementare, asili nido)	Mq. 9.000	4,63 mc/ab.
Attrezzature di interesse comune (sede comunale, edifici di culto, centro anziani, ecc.)	Mq. 4.110	2,11 mq/ab
Verde pubblico	Mq. 15.600	8,02 mq/ab
Parcheggi pubblici	Mq. 11.200	5,76 mq/ab

Per un totale di mq. 39.910, corrispondenti ad una dotazione complessiva pro-capite di 20,52 mq/ab.

Al totale suindicato vanno aggiunti gli spazi pubblici da reperire in sede di formazione degli strumenti urbanistici (lottizzazioni convenzionate) per l'attuazione delle zone C, stabiliti in 18,00 mq per ciascun abitante da insediare nei singoli comprensori con tale destinazione.

Per quanto riguarda la destinazione d'uso degli spazi pubblici previsti, il Comune ha tenuto conto delle effettive esigenze della popolazione significando che scuole di ordine superiore alle elementari non troverebbero una utenza atta a giustificare la presenza stante il modesto numero degli abitanti esistenti e previsti.

Viene anche precisato che le pur modeste esigenze in quei settori privi di attrezzature, vengono adeguatamente soddisfatte presso i centri esistenti nei comuni contemini che l'Amministrazione collega con i necessari mezzi di trasporto comunali.

Sempre in materia di spazi pubblici il PRG prevede, una superficie di mq. 24.000, in parte già di proprietà del Comune, attrezzate per lo sport a fruizione urbana.

Per gli insediamenti artigianali e commerciali, la dotazione dei prescritti spazi per attività collettive è stata prescritta con le relative norme tecniche, sia in sede di strumenti attuativi e sia in occasione di attuazione diretta in misura corrispondente a quanto stabilito



# REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

*Direzione Regionale Territorio e Urbanistica*

*Comitato Regionale per il Territorio*

dall'articolo 5 del D.M. 1444/68 e in materia di parcheggi pubblici, con le eventuali integrazioni quantitative previste, per le attività commerciali, dalla L.R. 33/1999.

Tra le sottozone in cui è articolata la zona F, è stata inserita nel Piano quella F5 attribuita ad un'area sulla quale insiste già un'attrezzatura alberghiera che, essendo l'unica presente nel territorio comunale, necessita di un adeguato ampliamento.

Per quanto riguarda, infine, gli insediamenti turistici, è stato prescritto che i relativi progetti comprensoriali devono essere conformati, per quanto attiene sia all'edificazione e sia alla dotazione di spazi pubblici o di uso pubblico, alle statuizioni dell'art. 8 della L.R.72/1975.

## **8 – VINCOLI ESISTENTI SUL TERRITORIO**

Nella tavola n°2 sono delimitati i vincoli gravanti sul territorio comunale, che risultano i seguenti:

**a)** vincolo ex lege 1497/39 (ora D.Lvo 42/2004) imposto con la deliberazione della Giunta Regionale del Lazio in data 5-12-1989, n° 10591, sulla parte sud-ovest del territorio comunale a confine con il Comune di Forano.

Poiché il vincolo è successivo alla data di adozione del P.T.P. n°5 – Rieti nel cui ambito il terreno ricade, la relativa disciplina urbanistica (quale terreno agricolo), è stata conformatata sul PRG, in assenza di una previsione di tutela nel detto PTP, alla norma di cui all'art. 23 (territori destinati all'attività agricola) contenuta nel testo coordinato delle norme tecniche del PTP medesimo approvato con deliberazione di Giunta Regionale n°4475 del 30-07-1999;

**b)** vincolo di protezione delle acque pubbliche come individuato nella deliberazione di Giunta regionale n° 211 del 22-02-2002, per i seguenti corsi d'acqua:

- Torrente l'Aia di Galantina;
- Fosso detto Citria o Riparossa (influyente del torrente L'Aia di Galantina a nord);
- Fosso detto Aia dei Selci e di Torri, per il tratto che attraversa il territorio comunale nell'estremità nord;
- Fosso detto Rio dei Selci per un tratto lungo il confine nord-ovest del territorio comunale;

- Fosso Rio Cavallè (influyente del torrente L'Aia di Galantina a sud).

**c)** Vincolo di rispetto di impianti di captazione idrica di alimentazione dell'acquedotto comunale, assimilato ai fini di tutela, al vincolo di rispetto delle sorgenti;

**d)** Vincolo di protezione delle aree boscate come definite dall'art. 10 della L.R. 24/1998;

**e)** Vincolo monumentale ex lege 1089/39 (ora D.Lvo 42/2004) gravante sul palazzo Camuccini e sull'annesso parco privato;

**f)** Vincolo di rispetto cimiteriale (art.338 del R.D. 1265/34 e art. 57 del D.P.R. 285/90). La fascia di rispetto del cimitero e del relativo ampliamento come da progetto approvato, è stato stabilita in mt.70,00 come da parere favorevole della USL Rieti 2 – n°362 del 21-1-1989 confermato dalla ASL Rieti in data 18-09-2002, n°5300/RI;



# REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

*Direzione Regionale Territorio e Urbanistica*

*Comitato Regionale per il Territorio*

g) Vincolo di rispetto degli impianti di depurazione (legge 319/76; stabilito in mt. 100,00 dal perimetro esterno di ciascun impianto);

h) Vincolo idrogeologico (R.D. 3267/1923), gravante su una zona all'estremo nord del territorio comunale;

i) Aree a rischio sismico con grado di sismicità S=9 gravante sull'intero territorio comunale. Ai sensi dell'art. 13 della legge 64/74, l'Amministrazione ha provveduto a richiedere alla Regione Lazio con la nota n°6035 del 18-8-2002, il prescritto nulla-osta in merito al PRG sulla base delle indagini geologica e vegetazionale svolte da tecnici abilitati in conformità alle disposizioni dettate dalla deliberazione della Giunta regionale 18-5-1999, n°2649. Nelle more del rilascio del richiesto parere, il PRG adottato ha recepito l'esito delle indagini svolte relativamente ad un'area prevista come edificabile con riserva di eventuali ulteriori prescrizioni regionali. Tali ulteriori prescrizioni sono state dettate con il parere favorevole espresso dalla Direzione regionale Ambiente e Protezione civile – Area 8 – Difesa del suolo e Servizio Geologico regionale – n°D2/2°/08/89390 in data 13-06-2003. Per recepire dette prescrizioni il Comune ha ritenuto di procedere ad una nuova adozione e pubblicazione del PRG, corredato della nota regionale predetta che viene ritenuta parte integrante dello stesso PRG.

l) Vincolo di rispetto stradale (D.M. 1404/68 e D.M. 1444/68), prescritto dalle norme del PRG, con carattere di generalità per i casi e nella misura stabilita dai DD.MM. suindicati ovvero dal Codice della Strada vigente.

Il territorio comunale, non risulta gravato da diritti e demani civici come dettato dall'ordinanza del Commissario per la liquidazione degli usi civici per il Lazio, Toscana e Umbria n°878 del 6-6-2002 ricompresa in copia conforme all'originale tra la documentazione a corredo dell'adottato PRG.

Il territorio Comunale di Cantalupo in Sabina, infine, non risulta interessato da nuove costruzioni realizzate senza titolo, come attestato dall'Amministrazione Comunale.

## **9 – IL SISTEMA VIARIO**

La rappresentazione grafica della rete viaria locale ed intercomunale evidenzia modesti interventi nel settore della mobilità, limitati ad alcuni brevi tratti stradali e finalizzati al completamento della viabilità secondaria.

La rete attuale, infatti, viene ritenuta idonea, oltre che per una agevole accessibilità agli insediamenti esistenti e previsti per rapidi collegamenti con i centri limitrofi e con il sistema infrastrutturale regionale e provinciale in direzione delle città di Roma, Terni e Rieti.

Assicura, altresì, un sufficiente servizio trasportuale pubblico su strada con scambi presso le stazioni ferroviarie di Poggio Mirteto e Fara Sabina della linea Orte – Roma – aeroporto di Fiumicino.



# REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO  
*Direzione Regionale Territorio e Urbanistica*  
*Comitato Regionale per il Territorio*

## 10 - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Le norme tecniche di attuazione adottate disciplinano, con disposizioni di carattere generale e particolare, l'utilizzazione dei terreni in funzione delle relative destinazioni urbanistiche, nonché il regime vincolistico delle zone gravate in conformità alle specifiche norme di tutela.

Nelle disposizioni normative, è fatto espresso riferimento, ove necessario, a norme di legge e regolamentari che dispongono in ordine a particolari tipologie utilizzative.

Particolare attenzione è stata posta nella definizione normativa delle zone agricole che il Comune ha ritenuto di conformare già in sede di redazione del PRG alle disposizioni di cui al capo IV della L.R.38/1999 e successive modifiche ed integrazioni.

A tal fine è stato descritto in dettaglio, nella relazione tecnica del PRG, l'esito degli accertamenti svolti in ordine al rilevamento di cui al 4° censimento generale dell'agricoltura del 21-10-1990 e del 22-10-1991 con gli adeguamenti correlati alle verifiche svolte dal tecnico incaricato dall'Amministrazione e riassunte nella relazione del settembre 2001.

Dai predetti accertamenti, esplicitati con apposite tabelle riguardanti le aziende divise per classe di superficie totale e utilizzabile (SAU), l'entità degli allevamenti zootecnici, forme di conduzione delle aziende e giornate lavorative impegnate nonché la caratterizzazione colturale.

Dalle rilevazioni è stato dedotto:

- che la superficie totale con destinazione agricola rappresenta l'82,28% della superficie dell'intero territorio comunale e che di questa viene effettivamente utilizzata una superficie pari a 67,62% del territorio comunale;
- un notevole frazionamento della proprietà fondiaria con prevalenza di proprietà fino ad un ettaro e da uno a due ettari;
- una sostanziale prevalenza di superficie a colture temporanee (seminativi) compresa, però, in ciascuna azienda nei sistemi colturali promiscui;
- una modesta incidenza dell'ambiente forestale sul sistema vegetazionale complessivo a causa del frazionamento delle aree boscate;
- una caratterizzazione geologica che presenta una variabile pressochè uniforme su tutto il territorio con alternanza di rilievi collinari non superiori a 250 mt. di quota sul l.m. e versanti anche con consistente acclività e fondo valle pianeggianti.

Con riferimento alle citate disposizioni di legge regionale, è stata operata una differenziazione utilizzativa del territorio agricolo in funzione delle superfici aziendali senza tener conto delle caratteristiche morfologiche dei siti che avrebbe comportato una frammentazione delle sottozone non giustificata, essendo le colture principalmente di tipo promiscuo.

Non è stato, inoltre, ritenuto di attribuire una classe specifica alle aree boscate in quanto diffuse sul territorio con superfici limitate e caratteristiche da verificare in relazione alle definizioni precisate dall'art. 10 della L.R. 24/98.

La disciplina di tutela di tali aree, comunque, è stata prevista nelle disposizioni per l'attuazione delle zone agricole.



# REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO  
*Direzione Regionale Territorio e Urbanistica*  
*Comitato Regionale per il Territorio*

Ciò posto, stabilita in mq. 10.000, l'unità minima aziendale, ritenuta dalla legge regionale funzionale per interventi residenziali ed in misura non inferiore a mq. 50.000, l'unità aziendale ottimale ai fini produttivi, la zona agricola del territorio comunale è stata suddivisa nelle seguenti sottozone:

- sottozona E1 – agricola normale con normativa differenziata in funzione della misura dell'unità minima ovvero ottimale;
- sottozona E2 – agricola speciale, attribuita al comprensorio con destinazione agricola soggetto a vincolo paesaggistico, disciplinato dalla normativa indicata dall'art. 23 delle norme tecniche del PTP n°5 – Rieti. Su tale sottozona, peraltro, sono ricompresi i terreni scoscesi ad est del centro storico per salvaguardare le caratteristiche panoramiche e la visibilità del nucleo antico.

Il testo delle norme di attuazione è composto da n°26 articoli, pur se predisposte in forma chiara e corretta, sono da integrare o modificare sia per un loro aggiornamento ai criteri e leggi sia per migliorare l'attuazione del PRG onde conseguire una maggiore salvaguardia del territorio.

## **11- PROPOSTE DI MODIFICA**

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

Tali modifiche da introdurre d'ufficio ai sensi dell'art. 3 della Legge 6-8-67 n° 765 nel testo delle N.T.A. e negli elaborati grafici ( tavole n°7 e 8 ) sono intese come necessarie a garantire una maggiore salvaguardia del territorio, nonché al contenimento delle previsioni in rapporto ai criteri fissati con legge regionale n°72/75, senza comportare sostanziali innovazioni tali cioè da mutare le caratteristiche essenziali del piano stesso ed i criteri di impostazione.

### **a) modifiche alla zonizzazione**

1- La zona classificata dal PRG "Insediamenti turistico-ricettivi", localizzata lungo la strada statale n°313 – Passo Corese, dovrà essere declassata e riconsiderata come zona agricola E1, per motivi di rischio sismico di cui all'art. 13 della L. 64/74, perché le parti rese in edificabili non consentono una edificazione razionale ed omogenea.

2- La zona classificata dal PRG D3 "Espansione artigianale ed industriale", localizzata lungo la Strada Statale 313 – Passo Corese ed il Fosso Liano, per motivi ambientali e per le osservazioni n° 8-13-15-16-20 (richiesta di soppressione della zona D3) accolte dal Comune in fase di controdeduzioni, dovrà essere declassata e riconsiderata come zona agricola E1.



# REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO  
Direzione Regionale Territorio e Urbanistica  
Comitato Regionale per il Territorio

3- la zona classificata dal PRG C4 "Espansione" - situata lungo la strada Cantalupo - Selci, per motivi di rischio sismico di cui all'art. 13 della Legge 64/74, la parte perimetrata in rosso nelle tavola n°6, "Carta della idoneità territoriale" localizzata a sud della zona omogenea, confinante con Colle Cinolfo, dovrà essere declassata e riconsiderata come zona agricola E1.

4- La zona classificata dal PRG D1 "Completamento artigianale commerciale", situata tra la strada vicinale S. Francesco e le particelle catastali n° 128, 129, per motivi di rischio sismico di cui all'art. 13 della L. 64/74, la parte perimetrata in rosso nella tav. n°6 "carta della idoneità territoriale" e nella tav. n°8 "zonizzazione" tratteggiata in nero, dovrà essere declassata e riconsiderata come zona agricola E1.

## **b) modifiche alle norme tecniche**

### **1. - art.19 - Zone E - agricola.**

L'articolo 19 delle N.T.A. (zona agricola) nella parte relativa alla sottozona E1 - agricola normale, deve intendersi aggiornato sulla base delle sopravvenute disposizioni di cui alla L.R. 8/2003 recante modifiche della L.R. 38/1999, mentre le norme della sottozona E2 risultano conformi alle disposizioni della L.R. 24/98 e del P.T.P. n°5 - Rieti; pertanto, l'articolo su indicato, delle N.T.A. del PRG, deve intendersi soppresso laddove in contrasto con la legge stessa.

### **2. - Art. 25 - Superamento ed eliminazione delle barriere architettoniche**

L'art. 25 delle N.T.A. deve intendersi sostituito dal presente articolo:

## **ACCESSIBILITA' E SUPERAMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE**

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

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

Devono intendersi stralciate tutte le dizioni e normative contenute nelle NTA in contrasto con quelle introdotte d'ufficio, anche se non espressamente richiamate nelle presenti modifiche.

## **12- OSSERVAZIONI AL PRG**

Come indicato nelle premesse, sono state presentate, nei termini di legge, le seguenti 23 osservazioni:



# REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

*Direzione Regionale Territorio e Urbanistica*

*Comitato Regionale per il Territorio*

Osservazione	n°	1	Di Mario Giuliano – Pioli Lucrezia – ed altri
"	"	2	Talocci Mario
"	"	3	Tichetti Isolina
"	"	4	Bonifazzi Aldo
"	"	5	D'Ovidio Assunta – Forniti Giacomino
"	"	6	D'Ovidio Renato
"	"	7	Cimini Marco
"	"	8	Camuccini Vincenzo
"	"	9	Camuccini Vincenzo
"	"	10	Istituto Diocesano per il sostentamento del Clero
"	"	11	Papi Maria Antonietta
"	"	12	De Angelis Sonia
"	"	13	Federazione Provinciale dei Verdi di Rieti
"	"	14	Di Vita Maria Cristina
"	"	15	Guttadauro Pia ed altri
"	"	16	Pia Guttadauro Simonetti ed altri
"	"	17	Marchetti Elena
"	"	18	Fortunati Giorgio
"	"	19	Guidi Di Bagno Romualdo
"	"	20	Boncompagni Fabrizio
"	"	21	Compagnia Progetti e Costruzioni SpA
"	"	22	Moroni Maria
"	"	23	Papi Franco

Oltre il termine predetto, sono pervenute al Comune le seguenti tre osservazioni:

Osservazione	n°	24	Sisani Omero
"	"	25	Ufficio Tecnico Comunale
"	"	26	Scacchi Adriana

In merito a tutte le osservazioni presentate, il Comune ha formulato le proprie controdeduzioni con la deliberazione del Consiglio Comunale n°03 del 16-03-2004, proponendo con puntuali motivazioni l'accoglimento per n°13 osservazioni(1-3-4-5-8-11-13-15-16-20-24-25-26), il parziale accoglimento per altre 7 (2-6-9-12-14-18-23) e la reiezione per quelle distinte con i nn. 7-10-17-19-22.

Per l'osservazione n°21 è stato proposto il parziale accoglimento subordinato ad un parere del Servizio Geologico Regionale richiesto dall'interessato, per il tramite del Comune, in ordine ad osservazioni avanzate in merito al parere espresso ai sensi dell'art. 13 della legge 64/74 che ha inserito parte dell'area del ricorrente in zona a rischio sismico.

Tale parere è stato espresso come da nota del Servizio Geologico Regionale n° 118314 in data 14 Luglio 2004, che ridimensiona la zona a rischio, come individuata nella tav. 8 di PRG (proposta di modifica conseguenti alle osservazioni da accogliere).



# REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

*Direzione Regionale Territorio e Urbanistica*

*Comitato Regionale per il Territorio*

Al proposto recupero e completamento del complesso edilizio attualmente in stato di completo abbandono, la cui realizzazione viene fatta risalire al 1576 quale sede della chiesa dedicata a San Biagio con annesso convento, da destinare secondo la stessa proposta ad uso residenziale e ad attività ricettiva-alberghiera, culturale ricreativa e commerciale, potrà essere attuato, nella scrupolosa osservanza delle condizioni poste con le relative controdeduzioni comunali.

Sempre in merito alle osservazioni presentate, quelle indicate con i numeri 8-13-15-16 e 20 riguardano la richiesta di soppressione della destinazione a zona D3 prevista dal PRG adottato per attività industriali e manifestazioni fieristiche ed il ripristino per i terreni interessati della destinazione agricola come in precedenza indicato, il Comune ha ritenuto di aderire alla richiesta anche in considerazione della opposizione dell'unico proprietario dell'area alla prevista destinazione.

Si concorda con quanto espresso dal Comune nella deliberazione del Consiglio Comunale n°3 del 16-03-2004, nella scrupolosa osservanza di tutte le condizioni poste con le relative controdeduzioni.

## **13- PARERE**

In ragione di quanto sopra riportato, dai pareri dei vari enti nonché dalle considerazioni urbanistiche sviluppate, al fine di una maggiore salvaguardia del territorio nonché del rispetto dei limiti fissati con leggi nazionali e regionali, il "Comitato Regionale per il Territorio" formula il seguente parere:

Il PRG del Comune di Cantalupo in Sabina adottato con delibera consiliare n° 20 del 16-10-2003, è meritevole d'approvazione con le modifiche sopra riportate sia nella zonizzazione che nel testo delle NTA, introducibili d'ufficio ai sensi dell'art. 3 della Legge 6 Agosto 1967 n° 765.

F.to Il Segretario del C.R.p.T.  
(arch. Lucio Zoppini)

F.to Il Presidente del C.R.p.T.  
(arch. Paolo Ravaldini)

