



GIUNTA REGIONALE DEL LAZIO

.....

ESTRATTO DAL PROCESSO VERBALE DELLA SEDUTA DEL 05/10/2007

=====

ADDI' 05/10/2007 NELLA SEDE DELLA REGIONE LAZIO, VIA CRISTOFORO COLOMBO 212 ROMA, SI E' RIUNITA LA GIUNTA REGIONALE COST' COMPOSTA:

MARRAZZO	Pietro	Presidente	FICHERA	Danielo	Assessore
		Vice			
POMPILI	Massimo	Presidente	MANCINI	Claudio	"
ASTORRE	Bruno	Assessore	MICHELANGELI	Mario	"
BATTACLIA	Augusto	"	NIERI	Tuigi	"
COFFOTRELLI	Ana Salore	"	RODANO	Giulia	"
COSTA	Silvia	"	TIBALDI	Alessandra	"
DALIA	Francesco	"	VALENTINI	Daniela	"
DE ANGELIS	Francesco	"	ZARATTI	Filiberto	"
DI STEFANO	Marco	"			

ASSISTE IL SEGRETARIO: Domenico Antonio CUZZUPI

\*\*\*\*\* OMISSIS

ASSENTI: POMPILI - COSTA - DE ANGELIS - MANCINI - MICHELANGELI - VALENTINI

DELIBERAZIONE N. 742

Oggetto:

Comune di Pozzaglia Sabina (RI). Piano Regolatore Generale adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 11 del 23.08.2002. Approvazione.





742 - 5 OTT. 2007

ly

Oggetto: Comune di **Pozzaglia Sabina (Ri)**  
Piano Regolatore Generale adottato con Deliberazione del Consiglio  
Comunale n. 11 del 23.08.2002.  
**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.;

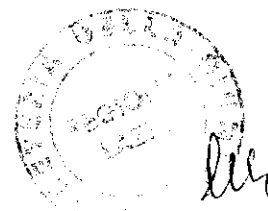
**Premesso** che il Comune di Pozzaglia Sabina (Ri) non è dotato di alcuno strumento urbanistico;

**Vista** la deliberazione consiliare n. 11 del 23.08.2002, esecutiva a norma di legge, con la quale il Comune di Pozzaglia Sabina (Ri) ha adottato il Piano Regolatore Generale del proprio territorio;

**Preso atto** che a seguito della pubblicazione degli atti e degli elaborati, avvenuta nelle forme di legge, sono state presentate n. 31 osservazioni nei termini in merito alle quali il Comune di Pozzaglia Sabina (Ri) ha formulato le proprie controdeduzioni con deliberazione consiliare n. 10 del 07.06.2003;

**Vista** la nota n. AM/005824 del 02.07.2002, con la quale la Direzione Regionale Ambiente e Protezione Civile - Area "A" - Conservazione e Qualità dell'Ambiente - Servizio Geologico Regionale, ha espresso *parere favorevole al Piano Regolatore Generale del Comune di Pozzaglia Sabina con l'obbligo di attenersi alle seguenti prescrizioni di carattere geomorfologico e vegetazionale da inserire nell'apposita Delibera Comunale d'Adozione e/o di Approvazione e nelle Norme Tecniche Attuative:*

1. *Siano rispettate in modo assoluto tutte le indicazioni riportate nella relazione geologica dei Geol. R. Seri e D. Marchetti e nell'indagine vegetazionale dell'Agr. R. Fabozzi allegate all'istanza, che non siano in contrasto con quanto indicato nelle prescrizioni che seguiranno;*
2. *Sono dichiarate non idonee all'edificazione per forte acclività dei versanti,*



742 - 5 OTT. 2007 *lu*

per problemi di carattere geologico, per situazioni dichiarate di aree interessate da movimenti franosi tutte le aree perimetrate di nero nelle Tav. n. 9, 10 e 11 "Carta della idoneità territoriale", allegate alla relazione geomorfologica. Tali aree dovranno essere lasciate libere da qualsiasi attività edificativa e/o di movimentazione terra. Interessano parte delle zone C "Espansione residenziale" del centro di Pozzaglia e di Montorio, zone B1 di "Completamento saturo" e zona H3 "verde privato" di Pozzaglia e di Montorio;

3. Nella fase preliminare alla realizzazione di nuove opere, essendo l'area classificata sismica di II<sup>a</sup> cat., si dovrà procedere obbligatoriamente all'esecuzione d'indagini geognostiche ubicate in maniera da ottenere una visione tridimensionale della situazione geologico-strutturale; tali indagini dovranno accertare in modo più puntuale le caratteristiche litologiche e stratigrafiche dei terreni riscontrati, 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 dalle nuove costruzioni e dall'analisi degli effetti collegati ad input sismici;
4. Le fondazioni di nuovi fabbricati dovranno raggiungere i livelli più compatti e quindi essere necessariamente attestate su un unico tipo litologico, evitando le linee di contatto tra le diverse formazioni litologiche, così come dovranno essere asportate completamente le coperture di terreno argillificato, alterato e di riporto;
5. Il materiale di risulta non utilizzato per le sistemazioni dei lotti dovrà essere messo a dimora in discarica autorizzata mentre i movimenti terra ubicati lungo i versanti dovranno essere realizzati con idonee tecniche di messa in opera evitando accumuli di terreno facilmente erodibili e mobilizzabili per eventi esterni (agenti meteorici, eventi sismici ecc);
6. Siano realizzate idonee opere di regimazione delle acque al fine di evitare qualsiasi fenomeno di erosione ed impaludamento;
7. 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 intervento dovrà essere eseguito in conformità con le indicazioni delle circolari sopra citate e della normativa vigente in tema di costruzioni in zone sismiche;
8. Nel caso di interventi di piantagione di essenze arboree e/o arbustive siano utilizzate specie compatibili dal punto di vista fitoclimatico ed edafico;
9. Siano salvaguardate le essenze arboree di interesse naturalistico e paesaggistico con particolare riferimento agli esemplari vetusti; nelle aree a verde pubblico siano privilegiati aspetti naturali della vegetazione creando piccoli boschi e aree aperte in continuità ecologica con gli ambienti circostanti e sia salvaguardata la vegetazione lineare lungo i fossi;
10. Nelle eventuali edificazioni previste in vicinanza di formazioni boscate



742 - 5 OTT. 2007

llg



*devono essere tutelate le zone di margine del bosco nella fase di apertura dei cantieri;*

11. *Ogni intervento dovrà essere eseguito in conformità con le indicazioni delle circolari e della normativa vigente, in tema di costruzioni in zone sismiche;*

**Vista** la nota n. 3667 del 14.08.2002 con la quale l'Azienda Unità Sanitaria Locale Rieti – Dipartimento di Prevenzione ha rilasciato nulla osta dal lato igienico sanitario al Sindaco del comune di Pozzaglia Sabina, in merito al P.R.G. in argomento, alle seguenti condizioni:

1. *Per quanto concerne le opere di presa o bottini dell'acquedotto comunale, le zone di tutela assoluta debbono essere recintate con recinzione di raggio non inferiore a ml. 10 e dovranno essere rispettate le limitazioni previste dal D.P.R. 236/88 relative alle zone di rispetto e protezione;*
2. *Per i fiumi, torrenti ed i corsi d'acqua ad oggi iscritti negli elenchi a cui T.U. delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con R.D. n° 1775/37, dovranno essere osservate le disposizioni di cui al P.T.P. relativo all'ambito territoriale n° 5; il distacco del corso di acqua è di Mt. 30 per ciascuna ripa;*
3. *La fascia di rispetto assoluto degli impianti di depurazione dovrà essere di larghezza non inferiore a ml. 100 (ministero dei LL.PP., Delibera 04/02/77 Allegato 4);*
4. *Dovrà essere vietata l'immissione di fognature e manufatti simili nei corsi d'acqua, torrenti e fiumi, fossi;*
5. *Per i corsi d'acqua non compresi nell'elenco delle acque pubbliche, la distanza minima da osservarsi nella edificazione, da misurarsi in proiezione orizzontale a partire dalla mezzeria del corso d'acqua, è di ml. 50. I progetti relativi dovranno prevedere idonee sistemazioni paesaggistiche ed ogni altro accorgimento per prevenire effetti nocivo-meccanici e chimico-batterologici e devono essere sottoposti all'approvazione degli Enti istituzionalmente preposti alla tutela del regime idrico;*
6. *Per lo sfruttamento delle cave per estrazioni materiali, non in contrasto con i vincoli e le destinazioni dello strumento urbanistico, dovrà essere rispettata la L.R. 23/01/1980 n° 1 e successive modifiche ed integrazioni;*
7. *La zona di rispetto dai cimiteri dovrà essere di ml. 200 (Art. 57, 1° comma D.P.R. n° 285 del 10/09/90, così come prevista dall'art. 338 del T.U.LL.SS., approvato con R.D. 27/07/34 n° 1265 e successive modificazioni ed integrazioni;*
8. *Nell'ampliamento dei cimiteri esistenti, l'ampiezza della fascia di rispetto non può essere inferiore a ml. 100 dai centri abitati nei comuni con popolazione superiore a 20.000 abitanti ed a ml. 50 per gli altri comuni;*
9. *Ai fini della conservazione dell'equilibrio idrogeologico e dell'assetto morfologico del territorio comunale, ogni forma di trasformazione del suolo, anche se consentita dalle norme della relativa zona P.R.G., nelle aree*



742 - 5 OTT. 2007

lu

*soggette a vincolo idrogeologico non è ammessa senza la preventiva autorizzazione dell'Ispettorato Agricoltura e Foreste della Regione Lazio e dalla Amministrazione Provinciale di Rieti. Nelle zone sottoposte a vincolo idrogeologico l'attività edilizia e di trasformazione del suolo è subordinata a quanto stabilito con R.D. 30/12/23 n° 3267 e successivi;*

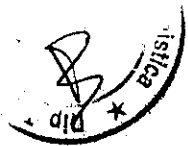
- 10. Per le aree boscate o da rimboschire, nonché le radure intercluse di cui all'art. 1, Punto g) Legge 431/85 si dovranno osservare le disposizioni dettate dalle N.T.A. del Piano Territoriale Paesistico (LR 24/88) relativo all'ambito territoriale n° 5;*
- 11. Qualunque intervento riguardante aree e manufatti soggetti a vincolo archeologico, paesistico, di rispetto monumentale, ai sensi della L. 1089 del 01/06/39 e L. 1497 del 29/06/39, sono soggetti al rispetto degli eventuali piani redatti ai sensi di tali leggi nonché al parere degli Organi preposti a far osservare detti vincoli;*
- 12. Per le opere e gli edifici privati, residenziali o con altre destinazioni, oltre che per l'edilizia residenziale pubblica, vanno rispettate le prescrizioni di cui ai seguenti provvedimenti: L. 13/89 (normativa tecnica per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche) D.M. LL.PP. 236/89 e D.G.R. 424/01 (normativa tecnica per garantire l'accessibilità..... degli edifici privati e di edilizia residenziale pubblica);*
- 13. Dovranno essere rispettate le norme dettate dal D.Lgvo 152/99 e successive modificazioni ed integrazioni e dalla L.R. 41/82, nonché dal D.L.gvo 22/97;*
- 14. Si dovrà rispettare quanto prevede la normativa sulla qualità delle acque destinate al consumo umano (D.P.R. 24/05/88 n° 236 - D.Lgvo 02/02/01 n° 31 - D.Lgvo 02/02/02 n° 27);*
- 15. Si dovrà rispettare quanto prevede la normativa sull'inquinamento acustico (D.P.C.M. 01/03/91 - L. 26/10/95 n° 447 - D.P.C.M. 16/04/99 n° 215);*
- 16. Si dovrà rispettare quanto prevede il Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia (D.Lgvo 06/06/01 n° 378 - D.Lgvo 06/06/01 n° 379 - D.P.R. 06/06/01 n° 380).*

**Vista** la nota n. 47090/D3/06 del 19.05.2003, con la quale il Dipartimento Economico e Occupazionale - Direzione Regionale Agricoltura - Area F Servizio 1 ha espresso parere favorevole alla proposta urbanistica avanzata dall'amministrazione comunale di Pozzaglia Sabina (Ri) riferita all'adozione del P.R.G., in quanto, essa, interessando alcune modeste estensioni di aree demaniali, si può ritenere che abbia salvaguardato la destinazione delle zone di uso civico, poiché i terreni demaniali ricompresi risultano tutti occupati e non in possesso dell'Ente titolare dei diritti, nonché, che sussiste la possibilità della conservazione dei diritti civici in altre zone del territorio comunale.

Quanto sopra a condizione che:

1. Venga integralmente sostituito l'art. 26 delle N.T.A. così come integralmente riportato nell'Allegato A del presente provvedimento;





742 - 5 OTT. 2007 lu

2. Il Comune di Pozzaglia Sabina integri la richiesta di approvazione del Piano regolatore con la richiesta delle Università Agrarie di Pozzaglia Sabina e Montorio in Valle, al riguardo della sistemazione dei terreni di seguito riportati, ossia attivino le procedure di alienazione ai sensi dell'art. 39 del R.D. 26.02.1928 n. 332 ovvero degli artt. 5 e 6 della L.R. 3.01.1986 n. 1:

a) Terreni demaniali dell'Università Agraria di Pozzaglia Sabina:

DATI CATASTALI		DESTINAZIONE
FOGLIO	PARTICELLE	URBANISTICA
11	28 - 29 - 38 - 44 - 705 - 706 - 708 - 739/p - 788 - 791 - 797/p - 801 - 802 - 803 - 804 - 805 - 806 - 808 - 809 - 810 - 811 - 813 - 814 - 815 - 819	Zona B1 - Completamento Edilizio Saturo
11	39 - 42 - 704 - 709 - 710 - 727 - 781 - 820 - 821 - 822 - 823 - 824 - 825	Zona H3 - Verde Privato di rispetto

b) Terreni demaniali dell'Università Agraria di Montorio in Valle:

DATI CATASTALI		DESTINAZIONE
FOGLIO	PARTICELLE	URBANISTICA
16	325 - 326	Zona Agricola - Edificata
17	313/p - 493 - 512	Zona H1 - Verde Pubblico
17	181 - 511	Zona A1 - Centro Storico

**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. 118/2, reso nell'adunanza del 21.09.2006, 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 Piano Regolatore Generale 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. 4693 del 10.01.2007 con la quale la Direzione Regionale Territorio e Urbanistica - Dipartimento Territorio ha comunicato al comune di Pozzaglia 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;

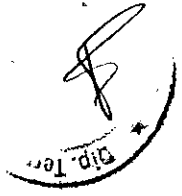
**Vista** la deliberazione di C.C. n. 11 del 30.06.2007, con la quale il Comune di Pozzaglia Sabina (Ri) ha:

- accettato integralmente le modifiche apportate con il succitato voto n. 118/2/2006 del C.R.p.T.;



442 - 5 OTT. 2007

llg



- precisato le informazioni relative alle procedure definite e non riguardo le particelle di proprietà delle Università Agrarie di Pozzaglia Sabina e Montorio in Valle, contenute nelle note che formano parte integrante e sostanziale della stessa delibera consiliare così come di seguito si riporta:

#### **UNIVERSITÀ AGRARIA DI POZZAGLIA SABINA**

- 1°) *Per quanto riguarda le particelle distinte nel Catasto al foglio 11 nn. 38, 705, 801, 802, 788, 805, 803, 808, 806, 706, 708, 709, 813, 811, 810, 44, 739, 809, 815, 825, 814, 819, 781, sono state definite tutte le pratiche di alienazione ivi compresi i rogiti;*
- 2°) *Per quanto riguarda le particelle distinte al Catasto al foglio 11 nn. 820, 822, 824, 823, 821 e 50, sono state espletate tutte le pratiche amministrative relative alla alienazione in attesa di rogito;*
- 3°) *Per le particelle distinte al Catasto al foglio 11 nn. 39, 42, 804, 704, 797, non è stata iniziata alcuna pratica di alienazione pertanto sono di proprietà dell'Ente;*
- 4°) *Infine le particelle nn. 28 e 29 del foglio 11, non risultano essere di proprietà di questo ente;*

#### **UNIVERSITÀ AGRARIA DI MONTORIO**

1. *Per le particelle distinte al NCT del Comune di Pozzaglia Sabina al foglio n. 17 particelle n. 313/parte, 493, 512, 181, 511, non è stata iniziata alcuna pratica per la loro sistemazione e l'ente non intende procedere alla loro alienazione ai sensi della LR 1/86 e smi.*
  2. *In merito alle particelle distinte al catasto al NCT del Comune di Pozzaglia Sabina al foglio n. 16, particelle n. 325, 326, le stesse ricadono in zona B1 e non in zona agricola e l'ente ha in corso di definizione le relative pratiche di alienazione ai sensi della legge regionale n. 1 del 1986 e smi;*
- considerato, per quanto sopra, le particelle per le quali non è prevista alcuna sistemazione o alienazione dell'Ente gestore degli usi civici, vengono riclassificate in Zona Agricola E;

**Vista** la nota n. 3368 del 27.09.2007 con la quale il Sindaco del Comune di Pozzaglia Sabina (Ri) ha dichiarato: *"che per le particelle distinte al NCT del Comune di Pozzaglia Sabina al foglio n. 11, mappale 710 e 727, destinate dal PRG adottato dal Comune che rappresento a zona di verde privato di rispetto (H3), l'Università Agraria di Pozzaglia Sabina non ha iniziato alcuna pratica di sistemazione e non intende alienarle.*

*Per la particella distinta al NCT del Comune di Pozzaglia Sabina, al foglio 11, particella 791, destinata dal PRG adottato a zona Agricola e non a zona B1 di completamento come erroneamente riportato nel parere della Direzione Economica e Occupazionale, Settore Usi Civici, lo stesso Ente Gestore degli Usi Civici e dei Demani collettivi di Pozzaglia Sabina non ha iniziato alcuna pratica di sistemazione e non*





742 - 5 OTT. 2007

llg

intende alienarla." ed, ha inoltre precisato che l'area in questione relativa alla particella n. 791 non risulta essere edificata;

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

all'unanimità

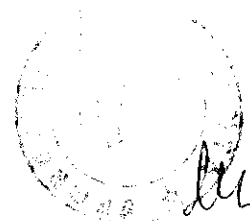
### DELIBERA

di approvare il Piano Regolatore Generale adottato dal Comune di Pozzaglia Sabina (Ri) con deliberazione di C.C. n. 11 del 23.08.2002 con le modifiche contenute nel parere del Comitato Regionale per il Territorio reso con il voto n. 118/2, comprensivo di stralcio contenente le modifiche relative alle Zone B, emesso nell'adunanza del 21.09.2006, 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.

Le osservazioni sono decise in conformità a quanto specificato nell'**Allegato A**.

Il progetto è vistato dal Dirigente dell'Area 2B.04 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. 11 del 23.08.2002:

Allegato N.	1	Relazione Tecnica Illustrativa
Allegato N.	2	Norme Tecniche
Allegato N.	3	Tabelle Cubature Esistenti
Allegato N.	4	Tabelle Verifica Cubature Previste
Allegato N.	5	Tabelle Standard Urbanistici
Tavola N.	1	Inquadramento Amministrativo
Tavola N.	2	Infrastrutture e Servizi a livello territoriale
Tavola N.	3	Infrastrutture e Servizi a Livello Comunale
Tavola N.	4	Vincoli Sul Territorio
Tavola N.	5	Carta Delle Pendenze
Tavola N.	6	Carta Delle Fasce Altimetriche



742 - 5 OTT. 2007 *ly*

*742*  
M. R. G. 2

Tavola N.	7	Uso Del Suolo
Tavola N.	8	Idromorfologia Del Territorio
Tavola N.	9	Carta Agropedologica
Tavola N.	10	Tavola Vegetazionale
Tavola N.	11	Sintesi Delle Risorse Storico-Ambientali
Tavola N.	12	Proprietà Dei Suoli
Tavola N.	13	Usi Civici
Tavola N.	14	Consistenza Fondiaria Delle Aziende Agricole
Tavola N.	15	Analisi Centri Abitati (Pozzaglia e zona Casali)
Tavola N.	16	Analisi Centri Abitati (Montorio e Pietraforte)
Tavola N.	17	Analisi Centri Abitati (Pratarioni)
Tavola N.	18	Zoning Centri Abitati (Pozzaglia e zona Casali)
Tavola N.	19	Zoning Centri Abitati (Montorio e Pietraforte)
Tavola N.	20	Zoning Centri Abitati (Pratarioni)
Tavola N.	21	Zonizzazione Zone Agricole
Tavola N.	22	Verifica Volumi zone Edificabili (Pozzaglia e zona Casali)
Tavola N.	23	Verifica Volumi zone Edificabili (Montorio e Pietraforte)
Tavola N.	24	Zonizzazione Generale
Tavola N.	18b	Zoning Centri Abitati Graficizzazione Osservazioni al P.R.G. (Pozzaglia e Zona Casali)
Tavola N.	19b	Zoning Centri Abitati Graficizzazione Osservazioni al P.R.G. (Montorio E Pietraforte)
Tavola N.	20b	Zoning Centri Abitati Graficizzazione Osservazioni al P.R.G. (Pratarioni)

e nelle tavole 9, 10 e 11 "Carta della Idoneità Territoriale" di cui al parere n. AM/005824/2002 della Direzione Regionale Ambiente e Protezione Civile;

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



Alegato A.pdf

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

10 OTT. 2007





# REGIONE LAZIO

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

Arch. Demetrio Carini

Comitato Regionale per il Territorio  
Voto n. 118/2, del 21 Settembre 2006

Commissione Relatrice: arch. Michele Angelo Carboni  
arch. Orazio Campo

ALLEGATO A



Oggetto : Comune di POZZAGLIA SABINA (RI)  
Piano Regolatore Generale  
adottato con delibera consiliare n°11, del 23/08/2002

## IL COMITATO

Vista la Relazione tecnica predisposta dalla Commissione Relatrice.

Rilevato che:

### 1- PROCEDURA AMMINISTRATIVA

Il Piano Regolatore del Comune di Pozzaglia Sabina (RI) è stato presentato, per esame e parere, alla Regione Lazio Assessorato Urbanistica e Casa in data 17/9/03 prot. 139559 presso la Direzione Regionale Territorio e Urbanistica - Area 4, con nota n°2593 del 29-08-2003.

Gli atti amministrativi, relativi alla procedura di adozione, pubblicazione, osservazioni ed esame delle stesse, sia sotto il profilo formale che sostanziale, sono stati ritenuti regolari dalla competente Sezione Amministrativa.

Il Dirigente dell'ufficio in data 15-11-04 nomina il Funzionario istruttore arch. Michele Angelo Carboni ai sensi dell'art.14 della L.R. 8-11-77 n° 43, per la istruttoria tecnica.

Gli elaborati tecnici di cui è composto il PRG sono:

N. ordine	Documento	N. doc.	Descrizione
1	Allegato n.	1	RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA
2	Allegato n.	2	NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
3	Allegato n.	3	TABELLA CUBATURE ESISTENTI
4	Allegato n.	4	TABELLA VERIFICA CUBATURE PREVISTE
5	Allegato n.	5	TABELLA STANDARD URBANISTICI
6	Tavola n.	1	INQUADRAMENTO AMMINISTRATIVO



# REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio

7	Tavola n.	2	INFRASTRUTTURE E SERVIZI A LIVELLO TERRITORIALE
8	Tavola n.	3	INFRASTRUTTURE E SERVIZI A LIVELLO COMUNALE
9	Tavola n.	4	VINCOLI SUL TERRITORIO
10	Tavola n.	5	CARTA DELLE PENDENZE
11	Tavola n.	6	CARTA DELLE FASCE ALTIMETRICHE
12	Tavola n.	7	USO DEL SUOLO
13	Tavola n.	8	IDROMORFOLOGIA DEL TERRITORIO
14	Tavola n.	9	TAVOLA AGROPEDOLOGICA
15	Tavola n.	10	TAVOLA VEGETAZIONALE
16	Tavola n.	11	SINTESI DELLE RISORSE STORICO-AMBIENTALI
17	Tavola n.	12	PROPRIETÀ DEI SUOLI
18	Tavola n.	13	TAVOLA DEGLI USI CIVICI
19	Tavola n.	14	CONSISTENZA FONDIARIA DELLE AZIENDE AGRICOLE
20	Tavola n.	15	ANALISI CENTRI ABITATI (POZZAGLIA E CASALI)
21	Tavola n.	16	ANALISI CENTRI ABITATI (MONTORIO E PIETRAFORTE)
22	Tavola n.	17	ANALISI CENTRI ABITATI (PRATARIONI)
23	Tavola n.	18	ZONING CENTRI ABITATI (POZZAGLIA E CASALI)
24	Tavola n.	19	ZONING CENTRI ABITATI (MONTORIO E PIETRAFORTE)
25	Tavola n.	20	ZONING CENTRI ABITATI (PRATARIONI)
26	Tavola n.	21	ZONIZZAZIONE ZONE AGRICOLE
27	Tavola n.	22	VERIFICA VOLUMI EDIFICABILI (POZZAGLIA E CASALI)
28	Tavola n.	23	VERIFICA VOLUMI EDIFICABILI (MONTORIO E PIETRAF.)
29	Tavola n.	24	ZONIZZAZIONE GENERALE
30	Tavola n.	18B	ZONING CENTRI ABITATI GRAFICIZZAZIONE OSSERVAZIONI AL P.R.G. (POZZAGLIA E ZONA CASALI)
31	Tavola n.	19B	ZONING CENTRI ABITATI GRAFICIZZAZIONE OSSERVAZIONI AL P.R.G. (MONTORIO E PIETRAFORTE)
32	Tavola n.	20B	ZONING CENTRI ABITATI GRAFICIZZAZIONE OSSERVAZIONI AL P.R.G. (PRATARIONI)

## 2- DATI GENERALI DEL COMUNE

Il Comune di Pozzaglia Sabina, provincia di RIETI è compreso (D.G.R.L. n° 2274 del 28-04-87) e nell'ambito n° 6 del PTP regionale.

Il territorio fa parte della XX C.M. e della U.S.L. di Rieti; confina con i Comuni di Colle di Tora, Castel di Tora, Paganico, Collegiove, Turania, Orvinio, Scandriglia, Poggio Moiano e presenta, come desunto dalla relazione del P.R.G., i seguenti parametri:

Estensione del territorio Comunale		Ha	2552
Popolazione residente 1991		abitanti	553
nel Capoluogo n°	abitanti	nelle frazioni n°	
Censimento 1971	abitanti		979
Censimento 1981	abitanti		698



# REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio

Censimento 1991	abitanti	553
Censimento 2001	abitanti	411

Struttura della popolazione	1951		
	1961		
	1981		
	1991:	fino a 14 anni	26
		dai 15 ai 64 anni	301
	oltre i 65 anni	226	
	totale	553	

dai 15 ai 64 anni/tot. pop.: 54,4%

Composizione familiare 1991                      Ab/fam. 1,93

Incrementi e Variazione  
della Popolazione

1971-81	decremento	28,7%
1981-91	decremento	20,8%
1991-01	decremento	25,6%

Patrimonio edilizio (dato 1991):  
Abitazioni occupate n° 286 stanze n° 973  
Abitazioni non occup. n° 586 stanze n° 1663  
Indice di affollamento n° 0,57 ab/stanza

Precedentemente all'adozione del presente strumento urbanistico il Comune non era dotato di alcun strumento urbanistico generale.

In dettaglio il territorio comunale presenta i seguenti caratteri strutturali e storici:

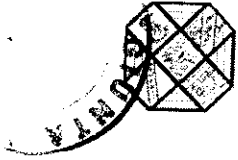
1. **Fascia Montana**

È costituita dalle formazioni montuose del Monte Faito e l'altopiano, compresa tra m.900 e m. 1.200, situata sul versante nord del territorio, zona caratterizzata da estese superfici boschive, che ricoprono gran parte dell'area con formazioni di cedui misti e con vasti rimboschimenti di conifere, alternate a terreni incolti e pascoli montani.

2. **Fascia Pedemontana**

È costituita da un complesso collinare, compreso tra m. 700 e m. 900, degradante sul versante sud-ovest e sud-est, caratterizzato da boschi cedui misti alle quote più alte, mentre dove la pendenza del terreno è più lieve e nelle vicinanze dei centri abitati presentano pochi e modesti appezzamenti agricoli ancora utilizzati, in genere seminativi con culture attive per uso familiare, miste a limitate culture legnose di viti ed ulivi.

In questa area sono presenti, dislocate prevalentemente lungo la Strada Provinciale, anche le zone urbanizzate costituite sia dagli insediamenti urbani storici aggregati, disposti in posizioni dominanti e scoscese, secondo le caratteristiche dei centri medievali incastellati, il capoluogo Pozzaglia e le due



# REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

*Direzione Regionale Territorio e Urbanistica*

*Comitato Regionale per il Territorio*

frazioni di Montorio in Valle e Pietraforte, sia dagli insediamenti storici puntuali rurali, agglomerati di notevole dimensione per il ricovero degli animali disposti a ridosso dei centri abitati, in posizione strategica per l'utilizzo del territorio dal punto di vista agricolo-pastorale.

In questa zona sono inseriti anche gli unici servizi ed infrastrutture di tipo privato e pubblico presenti sul territorio comunale.

### 3. **Fascia di Fondovalle**

È costituita dalle uniche aree pianeggianti del territorio, comprese tra i m. 550 ed i m. 700, situata a sud-est ed a sud-ovest nella parte valliva, caratterizzate da forme più sviluppate, articolate e redditizie di utilizzazione agricola del suolo come culture a rotazione, foraggiere, prati a pascolo, culture legnose, nonché modeste estensioni coltivate a cereali.

Queste zone permettono un adeguato sfruttamento del suolo ai fini agricolo-pastorali, anche attraverso sistemi di coltivazione meccanizzati.

Il patrimonio edilizio complessivo censito all'Ottobre del 1991 (dati ISTAT), risulta pari a 872 abitazioni, per 2636 stanze, delle quali tuttavia solo 286 abitazioni, (per 973 stanze), risultano stabilmente occupate dalla popolazione residente, le rimanenti 586 abitazioni, (per 1663 stanze), sono in parte abbandonate per le cattive condizioni statiche ed igienico-funzionali, ed in parte destinate ad uso saltuario o stagionale che riguarda anche l'originaria popolazione temporaneamente assente.

Tali dati risultano tendenzialmente confermati rispetto al censimento del 1981 che evidenziava fenomeni di spopolamento e quindi parziale abbandono degli alloggi.

## **3- ESAME DEL PRG E DESCRIZIONE DEL PROGETTO**

Il PRG del comune, come desunto dalla relazione che lo illustra, persegue i seguenti obiettivi:

**a** - La disciplina urbanistico-edilizia del territorio attraverso un testo di norme tecniche che fondamentalmente prevedono:

**b** - La salvaguardia dei centri storici, correttamente individuati, mediante norme volte alla conservazione, risanamento e restauro dei valori storico-artistico-architettonici.

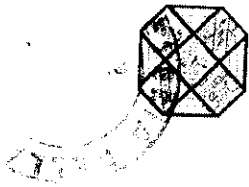
**c** - La individuazione e la razionalizzazione di zone di completamento del tessuto edilizio già formatosi (soprattutto nelle zone di più recente espansione).

**d** - La individuazione di nuove direttrici di sviluppo relativamente alla residenza (zone di espansione) e alla attività produttiva, programmate dal Comune e dagli enti sovracomunali di pianificazione

**e** - Il reperimento di aree da destinare ad uso pubblico per servizi e attrezzature di interesse locale

**f** - L'adeguamento della rete infrastrutturale esistente alle necessità scaturenti dalle direttrici di espansione residenziale e produttiva

**g** - L'individuazione delle specifiche vocazioni e potenzialità produttive delle aree appartenenti alle zone agricole al fine di garantirne il migliore utilizzo e salvaguardia



# REGIONE LAZIO

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

Tali dati possono essere sintetizzati nella proposta di zonizzazione del PRG che prevede ( in mc/ab attribuendo 80+20 mc ad ogni abitante ):

## RESIDENZIALE

CENTRI ABITATI	ZONA	SUP. TOT. COMP.	IFF	IFT	VOLUME ESISTENTE			VOL. DI PROG.	ABIT. ATT.	ABIT. PROG.	MODALITA' DI ATTUAZIONE
					residenziale	non residenziale	Totale				
					A	B	(A+B) x 50%				
POZZAGLIA	A1	11.686	-	-	51.305	6.981	29.143	-			
MONTORIO	A1	5.811	-	-	15.335	5.597	10.466	-			
PIETRAFORTE	A1	3.932	-	-	16.887	5.350	11.119	-			
<b>TOT. PARZIALI</b>		<b>21.429</b>			<b>83.527</b>	<b>17.928</b>	<b>50.728</b>				
POZZAGLIA	A2	5.984	-	-	-	22.923	11.462	-			
MONTORIO	A2	-	-	-	-	-	-	-			
PIETRAFORTE	A2	3.329	-	-	848	5.987	3.418	-			
<b>TOT. PARZIALI</b>		<b>9.313</b>			<b>848</b>	<b>28.910</b>	<b>14.879</b>				
POZZAGLIA	B1	28.809	-	-	38.854	15.185	27.020	-			
MONTORIO	B1	18.763	-	-	20.549	14.487	17.518	-			
PIETRAFORTE	B1	9.944	-	-	11.701	6.021	8.861	-			
PRATARIONI*	B1	53.988	-	-	39.444	6.057	45.501*	-			
<b>TOT. PARZIALI</b>		<b>111.504</b>			<b>110.548</b>	<b>41.750</b>	<b>98.900</b>				
POZZAGLIA*	B2	437	1	-	-	-	-	437			
MONTORIO*	B2	17.344	1	-	3.716	8.142	11.858*	5.486			
PIETRAFORTE*	B2	15.776	1	-	5.180	5.023	10.203*	5.573			
<b>TOT. PARZIALI</b>		<b>33.557</b>	<b>1</b>		<b>8.896</b>	<b>13.165</b>	<b>22.061*</b>	<b>11.496</b>			
POZZAGLIA	C	10.905	-	0.5	-	-	-	5.453			
MONTORIO	C	5.912	-	0.5	-	-	-	2.956			
PIETRAFORTE	C	3.030	-	0.5	-	-	-	1.515			



# REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio

TOT. PARZIALI	19.847	-	0.5					9.924		
TOTALI COMPLESSIVI	195.650			203.819	101.753	186.568	21.420			

\*nelle zone B1 relative a Pratarioni, B2 relative a Pozzaglia, Montorio e Pietraforte, non si applica la riduzione del 50% nel calcolo della volumetria totale esistente

## TURISTICA

CENTRI ABITATI	ZONA	SJP. TOT. COMP.	IFF	IFT	VOL. ESISTENTE	VOL. DI PROG.	ABIT. ATT.	ABIT. PROG.	MODALITA' DI ATTUAZIONE
	L	21.309	0.1	-	-	-	-	-	
TOT. PARZIALI		21.429	0.1	-	-	-	-	-	
TOTALI COMPLESSIVI		21.429	0.1	-	-	-	-	-	

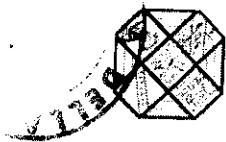
## PRODUTTIVA

CENTRI ABITATI	ZONA	SUP. TOT. COMP.	IFF	IFT	VOL. ESISTENTE	VOL. DI PROG.	ABIT. ATT.	ABIT. PROG.	MODALITA' DI ATTUAZIONE
	D	1.772	-	1.4	-	-	-	-	
TOT. PARZIALI		1.772	-	1.4	-	-	-	-	
TOTALI COMPLESSIVI		1.772	-	1.4	-	-	-	-	

Le aree da destinare a servizi (Standard di cui al D.M. 1444/68) sono riassunte come segue:

### 1 Standards Urbanistici

DOTAZIONE STANDARD D.M. 2/4/1968 N° 1444					
Minima prescritta (18 mq / ab)			Proposta da P.R.G.		
n. abitanti		1319	n. abitanti		1319
	mq/ab	TOTALI		mq/ab	TOTALI
Istruzione	4,5	5.936	Istruzione	-	-
Interesse Comune	2,0	2.638	Interesse Comune	6,4	8.393
Verde/sport	9,0	11.871	Verde/sport	18,4	24.259
Parcheggi	2,5	3.298	Parcheggi	4,6	6.066
<b>TOTALI</b>	<b>18,0</b>	<b>23.742</b>	<b>TOTALI</b>	<b>29,4</b>	<b>38.718</b>



# REGIONE LAZIO

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

**h - il territorio comunale è soggetto ai seguenti vincoli:**

## PAESISTICI

Legge 1497/39

decreto ministeriale del 22/05/85

I territori comunali sottoposti al vincolo in oggetto sono perimetrati nella tavola allegata n°4

Legge 431/85

Art. 1 Lettera a

“ 1 Lettera b

“ 1 Lettera c

“ 1 Lettera d

“ 1 Lettera e

“ 1 Lettera f

“ 1 Lettera g

“ 1 Lettera h

“ 1 Lettera i

“ 1 Lettera l

“ 1 Lettera m

## MONUMENTALI

Legge 1089/39

Beni diffusi sul territorio

## IDROGEOLOGICO

### E FORESTALE

(R.D. 3267/1923)

I territori comunali sottoposti al vincolo in oggetto sono perimetrati nella tavola allegata n°4 per una superficie di Ha 1580

## USI CIVICI

Gli usi civici presenti sul territorio sono perimetrati nella tavola allegata n°13

## ZONA SISMICA

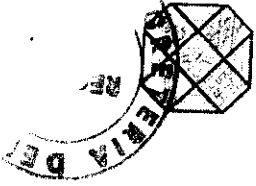
(art. 13 L. 64 del 2.2.74)

L'intero territorio comunale è compreso tra le aree sottoposte al vincolo sopramenzionato ed è classificato zona sismica di seconda categoria

**i - In riferimento al fenomeno dell'abusivismo edilizio, ed alle procedure fissate dalle leggi 47/85 e 724/94, nonché dalle leggi regionali in materia ( LR 28/80; 27/83; 76/85) risultano agli atti i seguenti documenti:**

1) Relazione a firma del sindaco sulla situazione dell'abusivismo, con particolare riferimento ai rilievi e alle istanze di condono;

2) Tale fenomeno non incide nello sviluppo e nel dimensionamento del PRG in maniera rilevante.



# REGIONE LAZIO

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

## 4- VALUTAZIONE TECNICA DEL PRG

### 4.1. DEMOGRAFIA E PREVISIONE DI SVILUPPO

Il PRG in esame è stato redatto, nel complesso, nel rispetto della legge 17/8/1942 n° 1150 e successive modificazioni e integrazioni ma non secondo i criteri fissati dalla LR 12/6/75 n° 72.

Le analisi demografiche e territoriali poste alla base della elaborazione possono ritenersi attendibili e accettabili, anche in considerazione delle indicazioni a scala più ampia regionale (QRT, PTC) nonché coerenti con i piani settoriali (PRT, Piano parchi, ecc.) e sovracomunali (ASI, CM), in relazione alle possibilità di incremento della popolazione e di sviluppo del territorio legate alla economia locale.

La valutazione del fabbisogno, su cui dimensionare il piano, è stata fatta basandosi sulla popolazione attualmente residente in modo stabile sul territorio comunale secondo le stime del censimento intermedio ISTAT del 2000 integrandone i dati con quelli delle nuove iscrizioni reperiti all'anagrafe comunale.

Oltre a questo dato, da cui si ricava l'andamento presumibile dei prossimi 10 anni, è stato valutato il dato relativo della popolazione fluttuante e stagionale, quale si ricava dai dati e stime in possesso degli uffici comunali.

Attualmente i dati comunali registrano un numero di circa 1.350 presenze stagionali, dovute per il 60% alla popolazione di ritorno e per il 40% a nuovi flussi turistici, pari a circa il triplo della popolazione residente.

Di queste presenze di ritorno, data la non eccessiva lontananza da Roma e quindi la possibilità di risiedere sul posto pur mantenendo un'occupazione nella capitale, si può stimare prudenzialmente, che un numero pari ad almeno il 20% della popolazione attuale fluttuante sarebbe disponibile ad un definitivo trasferimento sul territorio comunale qualora gli venisse offerta l'opportunità di realizzare una residenza idonea.

Questo 20%, riguardante la popolazione fluttuante, pertanto viene sommato alla popolazione residente, ed al dato tendenziale sull'incremento, che viene contenuto nel 30% annesso dai criteri di cui alla L.R. 72/1975, per ottenere il dato definitivo della popolazione al termine dei dieci anni di vita del P.R.G.

Oltre alla valutazione del fabbisogno abitativo della popolazione locale, vanno poi sommate le previsioni destinate al soddisfacimento della richiesta di ricettività di tipo stagionale dovuta alla popolazione di ritorno ed ai flussi turistici.

Questa previsione è stata peraltro abbastanza contenuta e fissata a circa il 50% delle presenze dovute alla popolazione di ritorno e a circa il 50% dei nuovi flussi turistici.

Popolazione residente al 2000	n.	446
Incremento ipotizzato del 30%	n.	134
Incremento popolazione fluttuante	n.	89
Totale parziale	n.	<u>669</u>
50% fluttuanti stagionali	n.	390
50% per flussi turistici	n.	<u>260</u>
Totale abitanti previsti	n.	1.319



# REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica  
Comitato Regionale per il Territorio

Su questo dato, non essendo prevedibili allo stato attuale altre modificazioni rilevanti, è stato dimensionato il fabbisogno abitativo.

La valutazione della disponibilità di vani e volumi è stata fatta tenendo conto dei volumi esistenti nei centri storici aggregati, negli insediamenti storici rurali puntuali, nelle zone di completamento e di nuova espansione a ridosso dei centri abitati.

Quindi nella valutazione del fabbisogno si è tenuto conto, in primo luogo, della necessità di recuperare il patrimonio edilizio dei centri storici e degli insediamenti storico-rurali.

Per i centri storici, date le caratteristiche degli stessi, composte in gran parte da residenze di dimensioni modeste, prive di servizi igienici, con altezze e rapporti aero-illuminanti insufficienti ed inadeguati, e con vani di dimensioni assai ridotte ed in parte da costruzioni destinate ad annessi agricoli, stalle, magazzini e botteghe, solo parzialmente riutilizzabili a fini abitativi (anche per esigenza di salvaguardia delle tipologie architettoniche), si ipotizza che il processo di risanamento, pur mantenendo intatta la volumetria, porterà però ad una sensibile diminuzione dei vani e delle unità abitative, in quanto realizzato attraverso accorpamenti di cellule, vani ed unità abitative, al fine di raggiungere standard dimensionali e funzionali sufficienti.

Stesso discorso vale per le zone di completamento sature B1, situate vicino ai nuclei antichi, quasi completamente edificate già dagli inizi del '900 ed in seguito ulteriormente compromesse, e per gli insediamenti rurali puntuali, che per la maggior parte riguardano vecchi ricoveri per gli animali, e quindi bisognosi di notevoli adeguamenti igienico-sanitari, compatibili sia con le strutture preesistenti che con l'ambiente circostante.

Si può ragionevolmente prevedere che il rinnovo delle strutture sopradescritte porterà ad una riduzione del numero di vani ed unità abitative, portandole ad un numero pari a circa il 50% di quelle attuali.

La disponibilità del patrimonio edilizio esistente complessivo, risultante dai dati riportati nella tabella a pag.6, corrisponde a mc.186.568. A questi volumi corrispondono circa 1.165 abitanti, numero ottenuto dimensionando ogni vano del patrimonio edilizio esistente in mc.160/abitante (dato maggiore di quello generalmente in uso, adottato in considerazione del carattere e delle tipologie delle residenze locali, in genere assimilabili alla residenza rurale, e quindi dotati di spazi per annessi, cantine, magazzini, legnaie, rimessa per i mezzi, etc.).

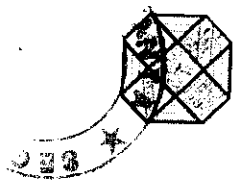
Dalla differenza tra gli abitanti previsti al termine dei 10 anni, pari a 1.319 unità, e quelli insediabili nei volumi esistenti, pari a 1.165 unità, si ha la quantità di abitanti da insediare nelle zone di nuova espansione nei prossimi 10 anni, pari a 154 unità. Tale fabbisogno abitativo dovrebbe essere soddisfatto nella proposta di zonizzazione attribuendo ad ogni abitante 100 mc., di cui 80 per la residenza e 20 per i servizi, prevedendo quindi la necessità di costruire nel decennio volumi residenziali per mc.15.400, pari a vani 154, compresi anche dei volumi turistici.

La proposta di zonizzazione del piano prevede invece di costruire nel decennio volumi pari a mc.21.400 circa, ai quali vanno detratti (in quanto stralciati per incompatibilità geologica):

- mq. 685 - relativi alle zone B2, corrispondenti a mc.685;
- mq.3.405 + mq.1.523 = mq.4.928 - relativi alle zone C, corrispondenti a mc.2.464

per un totale complessivo di mc. 3.149.

**La volumetria realizzabile nel territorio comunale, così come previsto dalla zonizzazione, è quindi pari a mc.21.400 - mc.3.149 = mc.18.251 (pari a abitanti 182).**



# REGIONE LAZIO

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

Rispetto ai limiti fissati dalla LR 12/6/75 n° 72 la proposta di piano, che prevede in totale un incremento pari al 40% della popolazione residente ( n°ab 446), quindi maggiore del 30%, si può considerare comunque accettabile tendendo nel giusto conto le peculiarità del contesto abitativo comunale.

## 4.2 URBANISTICA E ZONIZZAZIONE

### 4.2.1. Zone residenziali

Il PRG individua le zone residenziali in 5 categorie:

Zona A1

Zona A2

Zona B1

Zona B2

Zona C

a) Relativamente alle zone classificate come di importanza ambientale e storica ( zona A1 e A2) si ritiene ammissibile la possibilità di recupero ai fini abitativi.

In tali zone, fino all'adozione da parte dell'Amministrazione Comunale di idoneo piano particolareggiato, o di piani di recupero ai sensi della Legge 5/9/1978 n. 457, sono ammessi esclusivamente interventi di cui al 4° e 5° comma dell'art. 27 della stessa Legge e di adeguamenti igienico-sanitari.

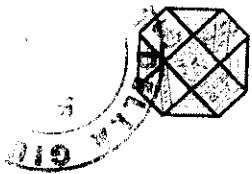
In tali zone è permesso, altresì, ricostruire fabbricati demoliti, rispettando rigorosamente volumetrie e caratteri architettonici del fabbricato originario e in accordo con le costruzioni antiche adiacenti. Il progetto di tali ricostruzioni dovrà essere corredato da una completa documentazione dei ruderi esistenti e dell'ambiente circostante.

Nelle zone "A2" destinate agli insediamenti rurali storici puntuali, il piano si può anche attuare al fine del recupero del patrimonio edilizio esistente, mediante intervento urbanistico preventivo previsto dall'art. 56 della Legge Regionale 22/12/1999 n. 38 o tramite piani di utilizzazione aziendali ai sensi dell'art. 57 della stessa Legge Regionale.

b) Le zone di completamento individuate dal PRG possono ritenersi accettabili in quanto risultano tutte nel rispetto delle caratteristiche fissate dal DL 1444/68 e dotate di opere di urbanizzazione primaria, nonché parte di secondaria e sono suddivise in sottozone con indici che possono ritenersi congrui con l'edificato esistente.

Le zone di completamento sono state suddivise nelle seguenti sottozone:

- zona "B1", zona di completamento edilizio saturo;
- zona "B2", zona di completamento edilizio.



# REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica  
Comitato Regionale per il Territorio

Nelle zone "B1" è previsto il mantenimento dei corpi di fabbrica esistenti, con l'esclusione di nuove costruzioni. Sarà ammesso l'aumento del 20% del volume riferito ad ogni singola unità edilizia, per adeguamenti igienico-sanitari, ampliamenti, sopraelevazioni, accessori, ecc., applicando i seguenti indici:

Ds – distacco dalle strade	5 m
Dc – distanza minima dai confini	5 m
Df – distanza minima tra fabbricati	10 m
H – altezza massima degli edifici	9 m
N – numero piani fuori terra	3

Nelle zone "B2" il piano si attua per intervento edilizio diretto, applicando i seguenti indici:

Sm – superficie minima d'intervento	300 mq
Q – rapporto massimo di copertura	0,40 mq/mq
If – indice di fabbricabilità fondiaria	1 mc/mq
Pi – indice di piantumazione	100 n/ha
Ds – distacco dalle strade	5 m
Dc – distanza minima dai confini	5 m
Df – distanza minima tra fabbricati	10 m
H – altezza massima degli edifici	9 m
Fm – fronte massimo unitario	20 m
N – numero piani fuori terra	3
Vm – volumi massimi su lotto	1.500 mc

c) L'insieme delle aree previste ad espansione appare ammissibile in quanto tenendo conto degli indici territoriali fissati, da attuarsi a mezzo piano attuativo pubblico o privato, concorrono, assieme alla residua edificazione possibile nelle zone di completamento, a soddisfare il fabbisogno comunale di nuove abitazioni.

Qualora il comune destini parte di queste ad edilizia economica e popolare, tale percentuale dovrà essere contenuta tra il 40 e il 70 % delle aree stesse, con piano attuativo da deliberarsi successivamente alla approvazione regionale del PRG; la eventuale indicazione di destinazioni di zona per parte delle zone C ad edilizia economica e popolare non è da ritenersi vincolante.

In tali zone il piano si attua per intervento urbanistico preventivo su di una superficie minima di intervento, individuata nelle tavole di P.R.G. da un'apposita simbologia che costituisce il comparto di attuazione.

## 4.2.2 Zone produttive

Le zone produttive individuate dal PRG sono:

D - Artigianato e piccola industria

E<sub>1</sub> - Agricole produttive

E<sub>2</sub> - Agricola eterogenee



# REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

*Direzione Regionale Territorio e Urbanistica*

*Comitato Regionale per il Territorio*

E3 - Zone agricole con caratteristiche prevalenti per il pascolo

E4 - Zone agricole boscate

E5 - Zone agricole marginali

a) Per quanto concerne le aree che il PRG destina ad insediamenti produttivi, nulla si ha da osservare in quanto correttamente dimensionate; tenendo conto degli abitanti e dei dati forniti dal comune può ritenersi congrua la previsione, volta anche all'incremento della occupazione, nonché alla razionalizzazione delle attività produttive, da localizzare distintamente dalle zone residenziali o con queste non compatibili, ivi comprese le zone di più autentica formazione urbana ove ancora risultano presenti tali attività.

Le aree destinate a nuovi insediamenti produttivi sono soggette a strumento attuativo, pubblico o privato, che dovrà destinare a servizi pubblici e/o di interesse pubblico, oltre la rete infrastrutturale ed i parcheggi, non meno del 20% dell'intera area oggetto di attuazione.

Non saranno in ogni caso consentiti scarichi di fognature e canali senza la preventiva depurazione secondo le vigenti norme in materia.

b) Relativamente alle zone agricole il piano prevede una distinzione di esse effettuata sulla base della effettiva produttività nonché della potenzialità di utilizzazione ai fini agricoli, tenendo conto anche delle aree coperte da boschi o da rimboschire, soggette a vincoli paesistici o gravate da vincoli di natura collettiva.

Le zone agricole individuano le aree del territorio comunale a diversa vocazione e suscettività produttiva per indirizzarne il miglior utilizzo.

Per meglio rappresentare le diversità del territorio e delle forme di conduzione dei terreni, nonché le differenti esigenze di tutela o utilizzo, sono state previste cinque sottozone:

1. area agricola produttiva (zona E1);
2. area eterogenea per lo sviluppo di attività complementari ed integrate con quella agricola, caratterizzata dalla presenza di centri rurali storici puntuali (zona E2);
3. aree agricole con caratteristiche prevalenti per il pascolo (zona E3);
4. aree agricole boscate (zona E4)
5. aree agricole marginali a debole utilizzazione produttiva (zona E5).

Per l'individuazione delle zone agricole il piano ha quindi voluto ribadire un concetto di territorio inteso come risorsa nel suo complesso e non come area di risulta, marginale e secondaria, rispetto alle zone urbanizzate, determinatasi dalla perimetrazione dei centri abitati, delle zone edificabili e produttive.

## 4.2.3 Zone turistiche

Le previsioni turistiche, consistenti in complessi ricettivi e campeggistici, sono da ritenersi accettabili in quanto suffragate da esigenze emerse a seguito dell'analisi di documenti visionati presso gli uffici comunali, nonché da programmi di carattere



# REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

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

sovracomunale previsti da Enti deputati alla tutela ambientale e naturalistica del territorio quali la Riserva Naturale dei Monti Navegna e Cervia, il Parco Naturale dei Monti Lucretili e il Bacino del Lago del Turano.

Le zone per complessi ricettivi e campeggistici sono destinate all'installazione di campeggi e aree di sosta temporanea, così come definiti ai sensi dell'art. 2 della Legge Regionale del 3/5/1985 n. 59. I requisiti minimi e le caratteristiche di tali impianti sono quelli previsti dalla già citata Legge Regionale 59/1985 e dalle presenti norme.

Sulle aree destinate a tale scopo, è permessa la realizzazione dei servizi necessari e l'edificazione di manufatti per il ristoro o la vendita di bevande e generi alimentari e vari, per i servizi igienici, per gli uffici della direzione e la ricezione per giochi e tempo libero.

## 4.2.4 Zone a servizi pubblici e verde pubblico

Per le previsioni di aree da destinare a servizi ed attrezzature pubbliche, il PRG prevede:

mq 6.066 zone a parcheggi

mq 8.393 zone a servizi di interesse pubblico

mq 24.259 zone a verde e sport

oltre alla rete infrastrutturale.

In tal modo, risultando una dotazione di mq. 29.4/ab, possono ritenersi soddisfatti gli obblighi di rispetto degli standard urbanistici di cui al DM 1444/68, senza considerare in questi le aree che il PRG prevede con possibilità di uso e gestione privata (aree di interesse pubblico).

Gli incrementi previsti nella rete stradale esistente sono ammissibili in quanto dimensionate nel rispetto di previsioni infrastrutturali di carattere nazionale o sovracomunale e volte a ben collegare anche le nuove zone che il PRG destina alle varie attività.

## 4.2.5 Altre zone

- a) F - Zone per attrezzature, servizi ed impianti di interesse comune di iniziativa pubblica;
- b) G - Zone per attrezzature, servizi ed impianti di interesse comune di iniziativa privata;
- c) Fasce di rispetto alla viabilità non sono utilizzabili ai fini edificatori;
- d) Zone di rispetto ai corsi d'acqua non vincolati, è prescritta l'edificazione di qualsiasi manufatto, per una fascia ampia m. 30 per ciascuna riva; per



# REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

*Direzione Regionale Territorio e Urbanistica*

*Comitato Regionale per il Territorio*

quanto attiene ai corsi d'acqua iscritti negli elenchi delle acque pubbliche, devono essere rispettate le norme del P.T.P. n°5.

- e) Zone di rispetto al centro storico: sono consentiti interventi di restauro e manutenzione straordinaria, in assenza del P.P.E. o del P.di R.
- f) Fasce di rispetto di impianti di depurazione urbani dimensionate in m.100 per ciascun lato; non sono utilizzabili a fini edificatori;
- g) Fasce di rispetto cimiteriale non possono essere inferiore a 200 m., per eventuali ampliamenti mt. 50, è consentita la realizzazione di piccole costruzioni per la vendita dei fiori e oggetti per il culto e l'onoranza dei defunti. La concessione o l'autorizzazione alle piccole costruzioni di cui sopra saranno a titolo precario.  
Valgono, per tali spazi, le limitazioni di cui all'art. 338 del T.U. Leggi Sanitarie 27/7/1934 n.1265 modificato con Legge 17/10/1957 n.998 e Legge 4/12/1965 n. 1428.

## 4.3 VINCOLI

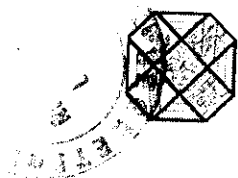
Il territorio comunale è soggetto ai vincoli riportati al precedente paragrafo 3 lettera h.

Il comune preventivamente all'adozione del P.R.G. ha provveduto ad acquisire il parere relativo all'art.13 Legge 64/74 e della D.G.R. 2649 del 18/05/1999.

Successivamente all'adozione del P.R.G ha provveduto ad acquisire i seguenti parere dagli Enti preposti:

- 1) Parere igienico sanitario ASL L.R. 52/80;
- 2) Parere usi civici, art. 2 della L.R. 30/01/1986 n°1, così come modificata dalla L.R. N°59 del 19/12/1995;
- 3) Dichiarazione del Sindaco di inesistenza nuclei abusivi e abusivismo puntiforme di cui alla Legge 47/85 e L.R.28/80 e s.s.m.

In conseguenza dei pareri sopra espressi e tenuto conto della necessità di adeguare le previsioni di PRG a quanto sopra, si renderà necessario apportare lievi modifiche zonizzative al progetto di PRG.



## 4.4 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Il testo delle norme di attuazione, per la corretta utilizzazione del territorio comunale composto da n°30 articoli, pur se predisposte in forma chiara e corretta, anche in relazione a quanto rappresentato nei precedenti punti ed ai pareri espressi dai vari enti, 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.

## 5- 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 (tav. 18, 19, 20) anche se si intendono necessarie a garantire una maggiore salvaguardia del territorio, nonché al contenimento delle previsioni in rapporto ai criteri fissati con legge regionale n° 72/75 Tali modifiche non comportano sostanziali innovazioni tali cioè da mutare le caratteristiche essenziali del piano stesso ed i criteri di impostazione.

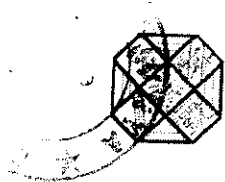
### 5.1 MODIFICHE ALLA ZONIZZAZIONE

1 – Tutte le zonizzazioni di carattere edificatorio previste dal PRG, inserite dentro la fascia di rispetto dei 150 metri delle acque pubbliche, dovranno essere declassate e riconsiderate come zone agricole vincolate e si dovranno applicare le norme previste dal PTP – ambito n°5 della L.R. 24/98.

2 – Tutte le zonizzazioni di carattere edificatorio (zone C), considerate ad elevato rischio sismico, evidenziate in nelle tavole n° 9,10 e 11 “carta delle idoneità territoriale” dell'indagine geologica, sono subordinate al vincolo di inedificabilità di cui all'art. 13 della L.64/74, dovranno essere declassate e riconsiderate come zone agricole vincolate.

3 – Tutte le zonizzazioni di carattere edificatorio previste dal PRG, coperte da boschi, dovranno essere declassate e riconsiderate come zone agricole e si dovranno applicare le norme previste dal PTP – ambito n°5 della L.R.24/98.

4 - In località Montorio e Pietraforte, le zonizzazioni classificate “Zona B2”, cerchiata in rosso nella tavola n°19 del PRG, il cui stralcio è allegato al presente Voto, dovranno essere trasformate in zona B1. Zone di completamento edilizio saturo, nominate dall'art. 20 delle NTA.



# REGIONE LAZIO

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

## 5.2 MODIFICHE ALLE N.T.A.

### 1.- art. 21 - Zona di espansione

Nell'art. 21, la dicitura relativa all'altezza massima degli edifici deve essere così sostituita:

H – altezza massima degli edifici      7 m

### 2.- art. 23 - Zona E – Agricola

L'art. 23 delle N.T.A. (zona Agricola) deve intendersi integrato dal testo della normativa regionale in materia, introdotto dalla L.R. 17-03-2003 n°8 di modifica agli articoli della L.R. 22-12-1999 n°38.

L'articolo su indicato, delle N.T.A. del PRG, quindi, deve intendersi soppresso laddove in contrasto con la legge stessa.

### 3.- Art. 26 – Usi Civici

Deve intendersi così sostituito

## ART. 26

### 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 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 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



# REGIONE LAZIO

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

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".

#### **4. – art. 28 – barriere architettoniche**

Deve intendersi così integrato

#### **ART. 28**

#### **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 PRG e degli strumenti urbanistici esecutivi, in particolare per gli spazi con fruizione pedonale sono eseguite in conformità della normativa vigente per l'accessibilità e il superamento delle



# REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio

barrire architettoniche. Allo scopo vanno rispettate le prescrizioni ed i criteri di cui al D.M. 236/89, della L. n°104/92 e del DPR 503/96.

## 6- OSSERVAZIONI AL PRG

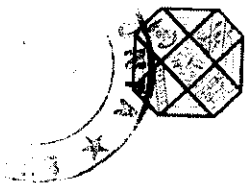
Entro i termini di pubblicazione del PRG sono pervenute al comune n°..31 osservazioni ;

Il Consiglio Comunale ha regolarmente controdedotto alle 31 osservazioni presentate nei termini.

Tali controdeduzioni però ,in alcune parti modificano sostanzialmente le previsioni del PRG, mentre in alcune parti apportano solo correzioni grafiche o risultano di chiarimento.

Esaminate le osservazioni, alla luce delle modifiche della presente, nonché delle possibili incidenze che esse producono sul progetto del PRG si ritiene di dover concordare con il Comune le seguenti:

protocollo	nominativo	località	foglio	particelle	note
3868	Di Pietro Michelangelo	Montorio	16	43	Respinta
3869	Valentini Arnaldo	Montorio	17	189/sub 1-2	Respinta
3882	Scipioni Vittorio	Montorio	17	190-488- 516	Respinta
3257	Pulsoni Ida	Pietraforte	19	165	Respinta
3840	Scipioni Pio	Pietraforte	19-20	409-482- 135-398	Respinta
3841	Anibaldi Fausto	Pietraforte	18-19	71-73-74- 75-76-79- 81-118	Respinta
3842	Petrocchi Colomba	Pietraforte	19	420	Accolta
3843	Pulsoni Lucia, Pulsoni Giuseppe, Pulsoni Corina	Pietraforte	19	507-110b	Accolta/parzi ale
3866	Pulsoni Pietro, Pulsoni Francesco	Pietraforte	18	38-39	Accolta
3867	Pulsoni Pietro, Pulsoni Francesca	Pietraforte	19	268	Respinta
3676	Costantini Pierina	Pozzaglia	5	182	Respinta
3692	Sinceri Delfino	Pozzaglia	11	755	Accolta
3743	Curti Delfina, Curti Maria	Pozzaglia	15	170	Respinta
3784	Arpinelli Antonio	Pozzaglia	15	440	Respinta
3785	Arpinelli Antonio		15	55	Respinta
3851	Curti Delfina, Curti Maria	Pozzaglia	10	231	Respinta
3854	Petrocchi Benedetto	Pozzaglia	11	167, 168	Accolta/destin azione H3



# REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio

3860	Costantini Angela	Pozzaglia	5	181, 187	Respinta
3861	Pandolfi Santino	Pozzaglia	5	99, 100	Respinta
3486	Costantini Renza	Pratarioni	14	263	Accolta/destinazione B2
3/56	Petrucci Giuseppe	Pratarioni	14	262	Accolta/destinazione B2

Per le seguenti osservazioni, inserite con la proposta di PRG in zona B1, con le quali i proprietari chiedono che il loro terreno venga inserito in zona B2,

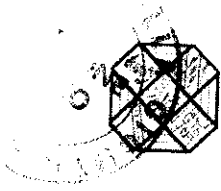
Si ritiene che possano essere parzialmente accolte, nel senso di destinare i terreni, in deroga alla normativa della zona B1 (Edificato Saturo), in cui sono ricomprese utilizzando però, i parametri costruttivi stabiliti per la zona di completamento B2, che si ritengono adeguati per una realizzazione compatibile con il consolidato tessuto edilizio della zona.

3677	Curti Elio	Pozzaglia	15	150,474	Accolta/P
3749	Scipioni Maria, Curti Claudia	Pozzaglia	11	262	Accolta/P
3790	Angeloni Angela, Angeloni Adriana	Pozzaglia	11	748	Accolta/P
3850	Costantini Rosanna	Pozzaglia	11	409/5, 410,411	Accolta/P Limitatamente alla zona segnata B1 nella tav.18 del PRG.
3852	De Angelis Fabio	Pozzaglia	11	398	Accolta/P
3870	Ferri Ulpia	Pozzaglia	11	737	Accolta/P

Le rimanenti osservazioni, non potendosi concordare con il Comune, si stabilisce quanto segue:

1- Osservazione n° 3299, Sig.ra Giovanni Lorenzina, chiede l'inserimento dell'immobile di cui è proprietaria, sito in località Montorio foglio17 particella 309, in zona B1. Il Comune in sede di controdeduzioni accoglie l'osservazione. L'osservazione non può essere accolta perchè considerata la vastità della zona (oltre 5000 mq.), localizzata in zona agricola e per la quale si chiede l'inserimento in zona B1, la stessa non appare adeguata ai parametri del consolidato tessuto edilizio ed ai principi dettati dal D.M. 1444/68. Inoltre, il principio dell'osservazione nasce con spirito collaborativo nell'interesse pubblico a migliorare il PRG e non nell'interesse privato come appare nell'osservazione presentata. Pertanto, l'area oggetto della presente osservazione resta classificata come zona agricola.

2- Osservazione n° 3757, presentata dal Sig. Curti Adelino, chiede che il terreno di sua proprietà situato nel capoluogo di Pozzaglia, distinto al catasto con il foglio n°11 particelle 133, 134, venga inserito in zona C2 del PRG. Il comune in sede di



# REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

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

controdeduzioni accoglie l'osservazione. L'osservazione non può essere accolta per i motivi espressi nell'osservazione precedente, inoltre l'area è inserita dentro la fascia di rispetto della Strada Provinciale Pozzaglia – Poggio Moiano. Pertanto, l'area della presente osservazione resta classificata come zona agricola.

3- Osservazione n°3758, presentata dalla Sig.ra Curti Carla, chiede che il terreno di sua proprietà, inserito dentro il Centro Storico – Zona A – sia classificato come zona B2. Il Comune in sede di controdeduzioni accoglie l'osservazione. L'osservazione non può essere accolta, sia per i motivi espressi nell'osservazione n°1, sia perchè il fabbricato è situato dentro il perimetro del Centro Storico di Pozzaglia. Il terreno è distinto al catasto con il foglio n°11 particella 196. Pertanto, l'area oggetto della presente osservazione resta classificata come zona A.

4- Osservazione n°3853, presentata dalla Sig.ra Curti Giovanna, chiede che l'area considerata come zona E, sia inserita in zona G del PRG. La zona è distinta al catasto con il foglio n°10 particelle 196, 197, 399 per una superficie di circa 3000 mq. Il Comune in sede di controdeduzioni accoglie in parte l'osservazione. L'osservazione non può essere accolta sia per i motivi espressi nell'osservazione n°1, sia perchè le zone G risultano già pianificate dal PRG. Pertanto, l'area oggetto della presente osservazione resta classificata come zona agricola.

## CONCLUSIONI

- 1.- Il Comune di Pozzaglia Sabina deve integrare la richiesta di approvazione del Piano Regolatore con la richiesta delle Università Agrarie di Pozzaglia Sabina e Montorio in Valle, al riguardo della sistemazione dei terreni in precedenza riportati ossia attivino le procedure di alienazione ai sensi dell'art. 39 del R.D. 26-02-1926 n°332 ovvero degli artt. 5 e 6 della L.R. 3-01-1986 n°1; prima dell'approvazione da parte della G.R.
- 2.- 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.
- 3.- Devono intendersi comunque fatte salve, qualora e laddove efficaci, le prescrizioni di Strumenti Urbanistici sovracomunali e di Piani Comprensoriali e Paesistici, laddove in contrasto con previsioni del PRG ancorché modificato come nella presente;
- 4.- Devono intendersi fatte salve le limitazioni edificatorie di cui alla L.R. n° 1/86 per le aree interessate, ancorché non riportate nella presente.
- 5.- Gli edifici riportati nelle tavole di PRG, ancorché inclusi nella zonizzazione, non possono essere trasformati o subire interventi ove non si dimostri la legittimità della costruzione o la legittimazione ottenuta mediante condono edilizio definito ai sensi della legge 47/85 e successive variazioni e aggiunte, a pena della applicazione delle disposizioni sanzionatorie di cui al capo 1° delle citate leggi.



# REGIONE LAZIO

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

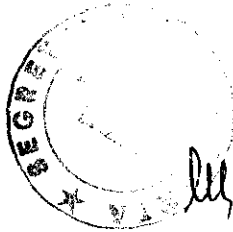
Tutto ciò premesso e considerato, il "Comitato Regionale per il Territorio" è del

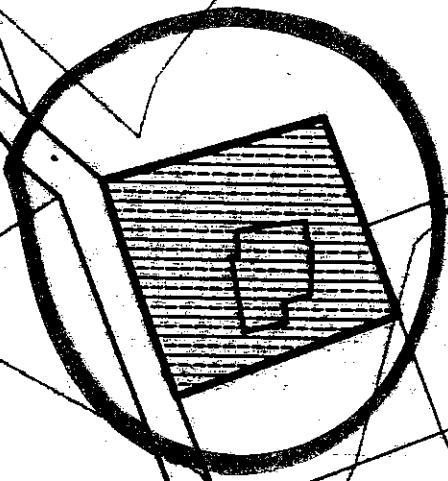
## PARERE

che, in ragione di quanto riportato da parte 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 PRG del Comune di, Pozzaglia Sabina, adottato con delibera consiliare n°11 del 23-08-2002, sia meritevole di approvazione, con le modifiche 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)



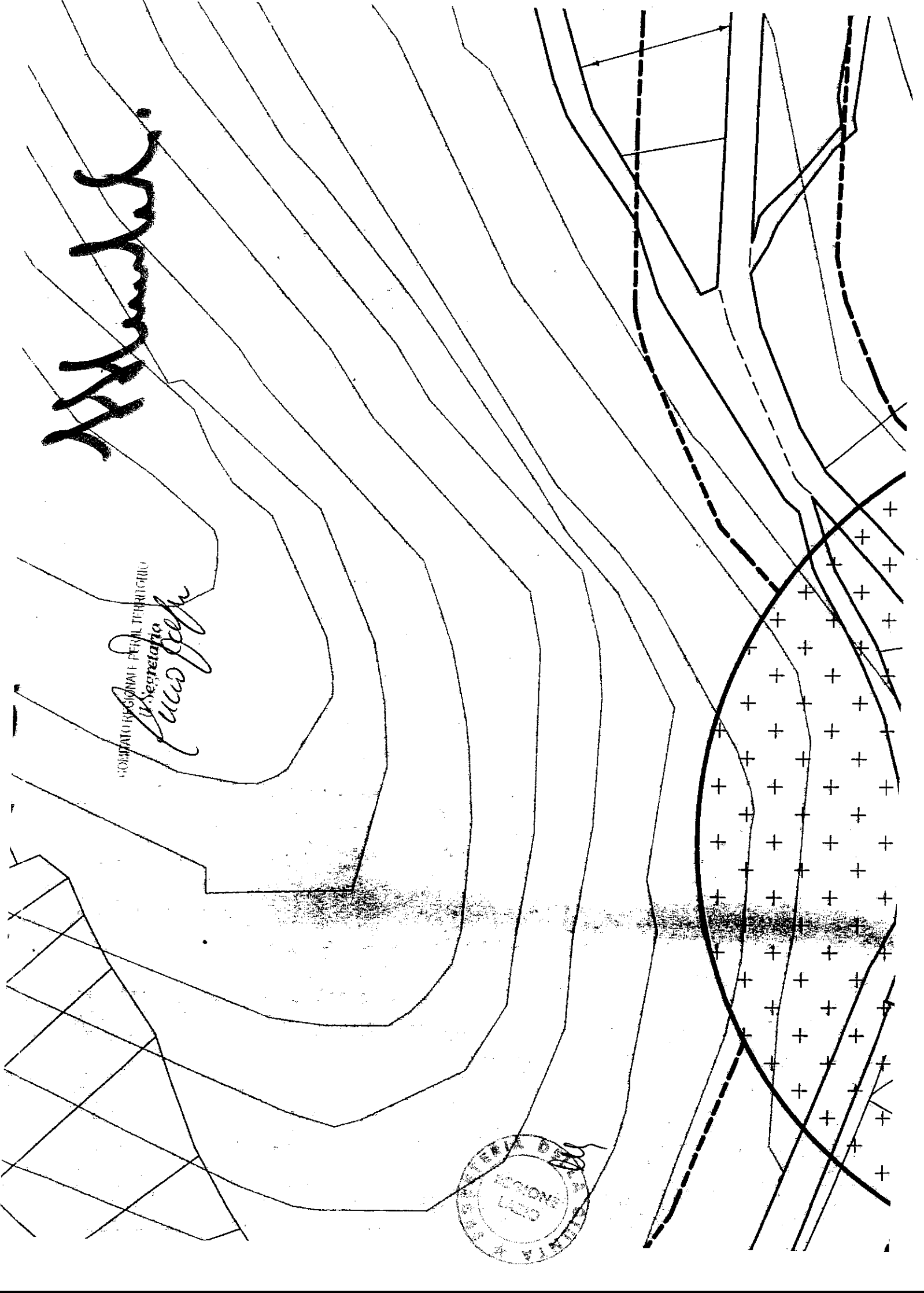
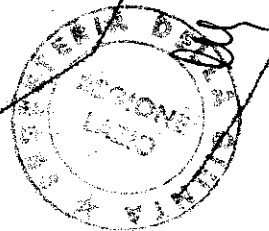


A

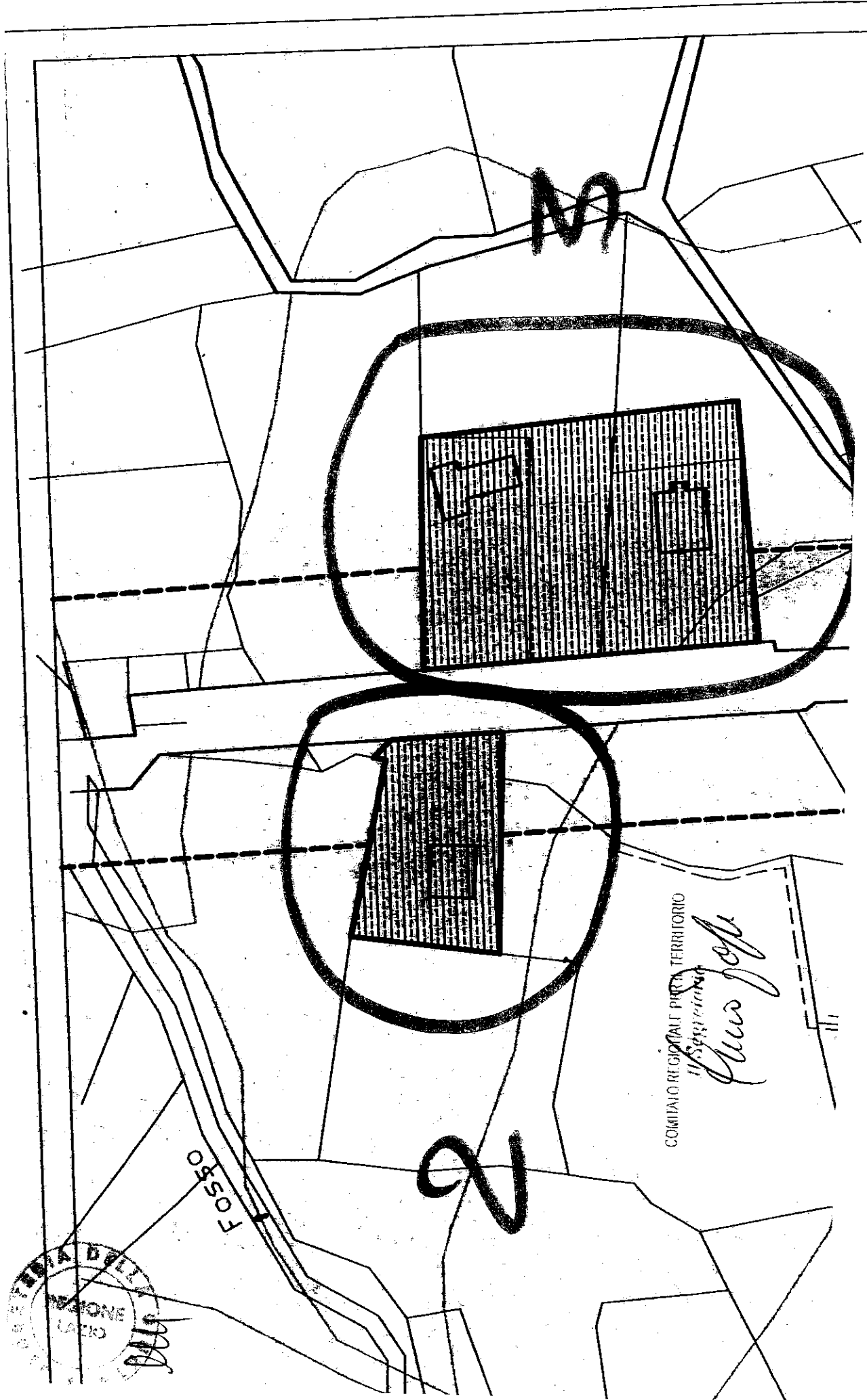
TUTTE LE SOTTOSCRIZIONI CERCATE  
TE IN ROSSO NUMERATE DAL  
N. 1 AL N. 4 DOVRANNO ESSERE  
TRASFORMATE DA SOVA B2

*M. M. M.*

COMITATO REGIONALE PERIL TERRITORIO  
Il Segretario  
*Luca Pella*



TUTTE LE ZONDEAZIONI CERCATE IN ROSSO NUMERATE DAL  
NUMERO 1 AL N. 4 DOVENDO ESSERE TRASTORNIATE DA ZONA  
B2 A ZONA P.1. *M. L.*



CANTIERE DELLA  
REGIONE LAZIO  
*[Signature]*

COMITATO REGIONALE PER IL TERRITORIO  
*[Signature]*  
P. L. P. P.

FOSCO

2

M

