



GIUNTA REGIONALE DEL LAZIO

ESTRATTO DAL PROCESSO VERBALE DELLA SEDUTA DEL 23/11/2007

ADDI' 23/11/2007 NELLA SEDE DELLA REGIONE LAZIO, VIA CRISTOFORO COLOMBO 212 ROMA. S. M. RIUNITA LA GIUNTA REGIONALE COSI' COMPOSTA:

MARRAZZO	Pietro	Presidente	FICHERA	Daniele	Assessore
		Vice			
POMPILI	Nessio	Presidente	MANCINI	Claudio	"
ASTORRE	Romeo	Assessore	NICHIANGELI	Mario	"
BATTAGLIA	Augusto	"	NIERI	Luigi	"
COPPETELLI	Anna Salome	"	RODANO	Giulia	"
COSTA	Silvia	"	TIBALDI	Alessandra	"
DALLA	Francesco	"	VALENTINI	Daniela	"
DE ANGELIS	Francesco	"	ZARATTI	Filiberto	"
DI STEFANO	Marco	"			

ASSISTE IL SEGREGARIO: Domenico Antonio CUZZUPI

***** OMISSIS

ASSENTI: COPPETELLI - DE ANGELIS

DELIBERAZIONE N. 920

Oggetto:

Comune di Monte S. Giovanni in Sabina (RI). Piano Regolatore Generale adottato con deliberazione Consiliare n. 36 del 26.10.1998. Approvazione.



920 23 NOV. 2007 *leg*



Oggetto: Comune di Monte S. Giovanni in Sabina (Ri).
Piano Regolatore Generale adottato con deliberazione Consiliare n. 36 del
26.10.1998.
Approvazione.

La Giunta Regionale

Su proposta dell'Assessore all'Urbanistica

VISTA la legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150 e s.m.i.;
VISTO il D.P.R. 15 gennaio 1972, n. 8;
VISTA la legge regionale 5 settembre 1972, n. 8 e s.m.i.;
VISTA la legge regionale 12 giugno 1975, n. 72 e s.m.i.;
VISTO l'art. 16 della legge regionale 22 dicembre 1999, n. 38 recante "Norme sul governo del territorio" e s.m.i.;
VISTO il Regolamento di organizzazione degli Uffici e dei Servizi della Giunta regionale del 6 settembre 2002, n. 1 e s.m.i.;

PREMESSO che il Comune di Monte S. Giovanni in Sabina (Ri) non è dotato di alcuno strumento urbanistico;

VISTA la deliberazione consiliare n. 36 del 26.10.1998 con la quale il Comune di Monte S. Giovanni in Sabina (Ri) ha adottato il Piano Regolatore Generale del proprio territorio;

PRESO ATTO che a seguito della pubblicazione degli atti ed elaborati, avvenuta ai sensi e forme di legge, sono state presentate, nei termini, n. 13 osservazioni, in ordine alle quali il citato Comune ha formulato le proprie controdeduzioni con delibera consiliare n. 16 del 27.06.2002;

VISTA la deliberazione consiliare n. 30 del 06.11.2002 avente per oggetto "Rettifica delibera del Consiglio Comunale n. 36 del 26.10.1998", per errata corrige riguardante la scala 1:250.000 anziché 1:100.000 della tavola II Viabilità Generale;

RILEVATO che gli atti relativi al Piano in questione, sono stati sottoposti all'esame del Comitato Regionale per il Territorio per l'emanazione del parere di competenza ai sensi dell'articolo 16 della legge regionale 22.12.1999, n. 38 e che tale Organo consultivo della Regione, con voto n. 117/2 reso nella seduta del 20.07.2006, allegato alla presente delibera di cui costituisce parte integrante quale **Allegato A**, ha ritenuto che il suddetto strumento urbanistico sia meritevole di approvazione, con le modifiche e prescrizioni da introdursi d'ufficio ai sensi dell'art. 3 della legge 6 agosto 1967, n. 765;



920 23 NOV. 2007 lu

VISTA la nota n. 207479 del 23.11.2006 con la quale lo stesso Comitato Regionale per il Territorio ha trasmesso all'Amministrazione comunale di Monte S. Giovanni in Sabina (Ri) le modifiche proposte con il suddetto voto n. 117/2 invitandola a formulare al riguardo le proprie controdeduzioni ai sensi del citato articolo 3 della citata legge 765/67;

VISTA la delibera consiliare n. 41 del 30.11.2006 con la quale il Comune di Monte S. Giovanni in Sabina (Ri) ha accettato integralmente le modifiche proposte con il succitato parere del C.R.p.T.;

VISTA la nota n. 1239 del 04.05.2002 con la quale l'Azienda Unità Sanitaria Locale Rieti - Dipartimento di Prevenzione - Ufficio Igiene e Sanità Pubblica ha rilasciato nulla osta dal lato igienico sanitario al P.R.G. del Comune di Monte S. Giovanni in Sabina (Ri) 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, nonché quanto previsto dal Decreto Legislativo n. 152/99 e successive modificazioni ed integrazioni;
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. 1775/33, dovranno essere osservate le disposizioni di cui al P.T.P.;
3. La fascia di rispetto assoluto degli impianti di depurazione dovrà essere di larghezza non inferiore a ml 100 (Ministero dei Lavori Pubblici, 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 nell'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-batteriologici e devono essere sottoposti all'approvazione degli Enti istituzionalmente preposti alla tutela del regime idrico del Settore Tutela Ambientale della Regione Lazio e dell'Ispettorato Dipartimentale Agricoltura e Foreste, ricadendo gli interventi proposti in zona sottoposta a vincolo idrogeologico;
6. La zona di rispetto dai cimiteri dovrà essere di ml 200 (Art. 57, comma 1 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);
7. Nell'ampliamento dei cimiteri esistenti, l'ampiezza della fascia di rispetto non può essere inferiore a 100 ml dai centri abitati nei comuni con popolazione superiore ai 20.000 abitanti ed a 50 ml per gli altri comuni;
8. 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 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;

9. 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 (L.R. n. 24/88);
 10. Qualunque intervento riguardante aree e manufatti soggetti a vincolo archeologico, paesistico, di rispetto monumentale, ai sensi della Legge n. 1089 del 01/06/39 e Legge n. 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;
 11. 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. Lavori Pubblici 236/89 (normativa tecnica per garantire l'accessibilità, ... degli edifici privati e di edilizia residenziale pubblica);
 12. In ogni caso si dovrà rispettare quanto descritto nelle Norme Tecniche di Attuazione;
 13. Dovranno essere rispettate le norme dettate dal D.lgs. 152/99 e successive modificazioni ed integrazioni e dalla L. Reg.le 41/82, nonché il D.lgs. 22/97;
 14. Si dovrà ottemperare alle prescrizioni di carattere geomorfologico generale impartite dalla Regione Lazio, con la nota sopra richiamata;
- VISTA la nota n. 1195 del 10.02.2000 con la quale l'Assessorato Utilizzo, Tutela e Valorizzazione delle Risorse Ambientali – Dipartimento Ambiente e Protezione Civile ha espresso parere favorevole, ai sensi dell'art. 13 della Legge 64/74, della L.R. 72/75, della Circolare Ass.to LL.PP. della Regione Lazio prot. 3317 del 29.10.80, della Circolare Ass.to LL.PP. prot. 769 del 23.11.1982 e del D.M. LL.PP. 11.03.1988 e della DGR 2649 del 18.05.99 e considerata la D.G.R. 4100 del 07.06.94, al P.R.G. del Comune di Monte S. Giovanni in Sabina (Ri), con l'obbligo di attenersi alle seguenti prescrizioni di carattere geomorfologico generale:
- a) Siano rispettate in modo assoluto tutte le indicazioni riportate nella relazione geologica del Geol. Roberto Rinaldi, allegata all'istanza, che non siano in contrasto con quanto indicato dalle prescrizioni che seguiranno;
 - b) Considerata la caratteristica geologico-tecnica dei terreni e delle rocce presenti, l'acclività dei versanti, la pericolosità di eventi franosi ed il rischio sismico della zona, tutte le opere ricadenti in qualunque zona di destinazione, dovranno essere corredate di analisi di stabilità del versante, sia in condizione dinamica che statica, da indagini geologico-tecniche di dettaglio e da valutazioni sul rischio idraulico.
 - c) Nella fase preliminare alla realizzazione di nuove opere, si dovrà procedere obbligatoriamente all'esecuzione d'indagini geognostiche e geofisiche, ubicate in maniera da ottenere una visione tridimensionale della situazione geologico-



920 23 NOV. 2007. lu

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. 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 le coperture di terreno argillificato ed alterato;

- d) Considerata che parte del territorio comunale di Monte S. Giovanni rientra nella zona di protezione delle Sorgenti Le Capore, come evidenziato nella planimetria 2 allegata alla D.G.R. Lazio 4100 del 07.06.94, in queste aree si dovrà "...mantenere una destinazione agroforestale con l'adozione di misure precauzionali per insediamenti civili, produttivi turistici agroforestali e zootecnici. In essa è vietata l'apertura di discariche di qualsiasi tipo, ad esclusione di quelle per materiali inerti, a meno di situazioni litostratigrafiche naturalmente idonee e puntualmente accertate; nonché è vietato lo smaltimento di liquami civili e/o animali nel suolo e sottosuolo."
- e) Siano rispettate le distanze di sicurezza dai corsi d'acqua, ove presenti, di cui all'elenco delle acque pubbliche;
- f) Nel territorio comunale le aree di impluvio e le aree influenzabili dall'escursione del livello d'alveo dei corsi d'acqua, vengono considerate aree non edificabili;
- g) 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;

In particolare per quanto riguarda le aree del capoluogo e delle frazioni sono, di seguito, analizzate singolarmente ed indicate le aree, che dopo la fase di sopralluogo, presentano modifiche rispetto alle indicazioni previste dalla relazione geologica del Geol. Rinaldi; sono escluse da qualunque nuova attività edificatoria, permettendo solo tipologie conservative o di ripristino, tutte le aree perimetrate in rosso, sia quelle già evidenziate dal Geol. Rinaldi, che quelle evidenziate ex-novo da quest'Ufficio.

MONTE SAN GIOVANNI - FORCELLA

Le aree perimetrate in rosso (Tav. 6 - Carta della zonazione in prospettiva sismica) sono da considerarsi escluse da qualunque nuova attività edificatoria, permettendo solo tipologie conservative o di ripristino; tali aree presentano situazioni di instabilità potenziale a causa della forte acclività. Le aree interessate fanno parte del settore identificato come Parcheggio (F3) a valle della strada comunale nella zona del capoluogo; parte del settore B2 (zona a completamento) nella frazione di Forcella ai lati della strada comunale. Per tutte le altre aree si conferma quanto indicato dalla relazione geologica e dalla tavola 6 "Carta della zonazione in prospettiva sismica" in scala 1:2000 per il centro di Monte San Giovanni e la frazione di Forcella.





920 23 NOV 2007 *llg*

GALLO – MONTE CAVALLO – OSTERIA TANCIA

Le aree perimetrare in rosso (Tav. 9 – Carta della zonazione in prospettiva sismica) sono da considerarsi escluse da qualunque nuova attività edificatoria, permettendo solo tipologie conservative o di ripristino; tali aree presentano situazioni d'instabilità potenziale a causa della forte acclività e di pregressi fenomeni di dissesto. Le aree interessate fanno parte della zona di Completamento (B2) per la frazione di Monte Cavallo e zona di Completamento (B4) in località Gallo; nelle due frazioni sopra citate si confermano le indicazioni del Geologo per quanto riguarda le aree in situazione di forte acclività.

Per la frazione di Osteria Tancia l'area perimetrare in rosso (Tav. 9) è esclusa da qualunque nuova attività edificatoria, permettendo solo interventi naturalistici e vegetazionali; quest'area secondo il P.R.G. dovrebbe essere adibita a Campeggio (G2), ma si presenta in situazione di forte denudamento vegetazionale, di erosione superficiale in atto e prossimale ad un fosso naturale.

Per tutte le altre aree si conferma quanto indicato dalla relazione geologica e dalla tavola 9 "Carta della zonazione in prospettiva sismica" in scala 1:2000.

AREE ALL'INTERNO DELLA ZONA DI PROTEZIONE DELLE SORGENTI LE CAPORE

Le frazioni di La Mola, Coi Santi, Colli Cacchi, il Poggiolo, la Moletta, Osteria Tancia, Monte Cavallo e tutti i fabbricati ricadenti nella zona di protezione delle Sorgenti Le Capore, così come indicato nell'all. 2 della D.G.R. 4100/94 e visibile sulla tav. 1 "Corografia", dovranno adeguarsi alle indicazioni della suddetta DGR e della legislazione vigente in materia di smaltimento dei liquami.

In ogni caso le progettazioni e le realizzazioni di qualsiasi opera dovranno essere eseguite nel più assoluto rispetto delle norme tecniche vigenti in materia di costruzioni in zone sismiche ed in particolare:

- Legge 2.2.1974 n. 64;
- D.M. Min. LL.PP. 11.03.1988 "Norme tecniche riguardante le indagini sui terreni e sulle rocce, la stabilità dei pendii naturali e delle scarpate, (omissis)";
- Circ. Regione Lazio del 29.10.1980 n. 3317; Circ. Regione Lazio del 23.11.1982 n. 769; D.G.R. n. 2649 del 18.05.99;
- Circ. Min. LL.PP. del 24.9.1988 n. 30488 riguardante le Istruzioni alle norme tecniche di cui al D.M. LL.PP. 11.3.1988
- D.M. LL.PP. 16.1.1996 "Norme tecniche relative ai criteri generali per la verifica di sicurezza delle costruzioni e dei carichi e dei sovraccarichi";
- D.M. LL.PP. 16.1.1996 "Norme tecniche per le costruzioni in zone sismiche";
- Circ. Min. LL.PP. del 10.4.1997 n. 65 riguardante le Istruzioni alle norme tecniche di cui al D.M. 16.1.1996;

VISTA la nota n. 4508 del 28.12.2006 con la quale il Comune di Monte San Giovanni in Sabina (Ri) ha comunicato che l'Autorità di Bacino del Fiume Tevere, all'interno del Piano Stralcio (P.A.I.), ha riconosciuto nel proprio territorio comunale le seguenti aree, tutte ricadenti in zona agricola di P.R.G. soggette alle limitazioni contenute nelle Norme



920 23 NOV. 2007 *lu*

S
* 23/11/07

Tecniche di Attuazione del Piano Stralcio di Assetto Idrogeologico - P.A.I. dell'Autorità del Bacino del fiume Tevere:

- In località Capoluogo, con individuazione alla tavola 94 dell'inventario dei fenomeni franosi;
- In località Forcella, con individuazione alla tavola 94 dell'inventario dei fenomeni franosi;
- In località Gallo, con individuazione alla tavola 94 dell'inventario dei fenomeni franosi;
- In località Coi Santi, con individuazione alla tavola 94 dell'inventario dei fenomeni franosi;
- In località Tancia, con individuazione alla tavola 94 dell'inventario dei fenomeni franosi;
- In località San Sebastiano, con individuazione alla tavola 95 dell'inventario dei fenomeni franosi;
- In località Morrone, con individuazione alla tavola 95 dell'inventario dei fenomeni franosi;

VISTA la nota n. 2492 del 18.01.2007 con la quale la Direzione Regionale Territorio e Urbanistica - Area 04 Urbanistica e Beni Paesaggistici Nord (Prov. VT - RI e Ambito Lacuale Nord) ha preso atto di quanto dichiarato con la citata nota comunale n. 4508/2006;

VISTA la determina n. ¹⁶¹⁰ 0027 del ^{28.12.2004} 02.01.2002 con la quale il Dipartimento Sviluppo Agricolo e Mondo Rurale - Area F - Usi Civici ha autorizzato il Comune di Monte San Giovanni in Sabina;

- A) al mutamento di destinazione d'uso di terreni di demanio collettivo identificati al catasto del medesimo Comune al Fg. 5 part. 405/p, per una superficie di Ha 00.10.90, a zona F4 "area istruzione scolastica"; Fg. 6 part. 1/p - 507 - 116 - 117 - 118 119; Fg. 17 part. 64/p per una superficie di Ha. 01.47.73. a zona F3 "area di parcheggio"; Fg. 12 part. 287/p, per una superficie di Ha. 00.37.20 a zona F8 "impianti annonari"; Fg. 13 part. 91, a zona "nuovo cimitero".
- B) Alla alienazione di terreni di demanio collettivo, salvo quelli i cui requisiti ricadono nell'applicazione delle LL.RR. 1/86 e 57/96, identificati al catasto al Fg. 6 part. 1/p, per una superficie di Ha. 00.04.48, a zona A "centro storico"; Fg. 19 part. 3/p, per una superficie di Ha. 00.04.85 a zona B5 "completamento borghi rurali".

VISTA la nota n. 2008/11/F del 24.04.2002 con la quale l'Assessorato all'Agricoltura - Dipartimento Sviluppo Agricolo e Mondo Rurale - Area F, ha espresso parere favorevole alla proposta di Piano Regolatore Generale del Comune di Monte San Giovanni in Sabina (Ri) a condizione che:

1. sia sostituito d'ufficio l'art. 28 - Usi civici delle N.T.A. con il seguente articolo:
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 altri diritti promiscui, in proprietà esclusiva alla generalità dei cittadini residenti nel territorio del Comune o



920 23 NOV. 2007. *lu*

[Handwritten mark]
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. 82 della stessa legge 1766/27"; *[Handwritten mark]*

e) "le terre pervenute agli Enti medesimi da operazioni e provvedimenti di liquidazione o estinzione di usi civici comunque avvenute";

f) "le terre private gravate da usi civici a favore della popolazione locale per i quali non sia intervenuta la liquidazione ai sensi della citata legge 1766/27".

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

"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 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 e integrazioni".

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

"Gli strumenti urbanistici attuativi delle proposte contenute nel P.R.G., che dovessero interessare dei fondi sui quali sono state attivate procedure di legittimazione o di liquidazione dell'uso per renderli edificabili, dovranno essere



920 23 NOV. 2007 lu

14
20/11/07

interessati dalle prescrizioni contenute nel P.T.P. di competenza;

2. che vengano espletate le procedure previste per la liquidazione degli usi civici da parte dei soggetti privati prima del rilascio delle concessioni edilizie sui terreni privati gravati da usi civici;
3. vengano declassate a ZONA AGRICOLA "E" le aree di demanio civico interessate dalle previsioni di carattere edificatorio di P.R.G., qualora il Settore Tecnico dell'Assessorato Urbanistica e Casa, non ritenga le compromissioni delle aree di uso civico ^{NECESSARIE} ai fini di un ordinato sviluppo urbanistico del Comune;

VISTA la deliberazione di Giunta Regionale n. 556 del 25.07.2007 con la quale è stato adottato il Piano Territoriale Paesistico Regionale ai sensi degli artt. 21, 22 e 23 della L.R. 24/98;

VISTA la deliberazione del Consiglio Regionale n. 41 del 31.07.2007 con la quale sono state approvate le modifiche al P.T.P. vigenti in conformità al citato P.T.P.R., relativamente alle controdeduzioni delle preliminari osservazioni comunali di cui all'art. 23 comma 1;

CONSIDERATO che le previsioni urbanistiche contenute nella Variante Generale di che trattasi risultano, a seguito dei citati provvedimenti, conformi sia al P.T.P. vigente che al Piano Territoriale Paesistico Regionale adottato e che le stesse, per la parte oggetto della modifica al P.T.P. vigente, troveranno attuazione soltanto dopo la pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio della delibera di adozione del più volte richiamato P.T.P.R.;

RITENUTO di condividere e fare proprio il parere del Comitato Regionale per il Territorio n. 117/2 del 20.07.2006 che costituisce parte integrante della presente deliberazione quale **Allegato A**;

RITENUTO 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 Monte San Giovanni in Sabina (Ri) con deliberazione consiliare n. 36 del 26.10.1998, secondo le modifiche e le prescrizioni contenute nel parere del Comitato Regionale per il Territorio reso con il voto n. 117/2 del 20.07.2006 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 con quanto riportato nell'allegato A.



B
- dia *

920 23 NOV. 2007 lu

Il progetto è vistato dal dirigente dell'Area Urbanistica e Beni Paesaggistici Nord (Prov. VT - RI e Ambito Lacuale Nord) – della Direzione Regionale Territorio e Urbanistica - nell'Allegato A, nei seguenti elaborati adottati con delibera n. 36 del 26.10.1998:

Analisi

- Tavola I. Inquadramento comprensorio scala 1:100.000
- Tavola Ia. Inquadramento Territoriale scala 1:100.000;
- Tavola II. Viabilità Generale scala 1:250.000;
- Tavola III. Vincoli L.1497/39 scala 1:10.000 e P.T.P. n. 5 scala 1:25.000;
- Tavola IV. Proprietà Comunale scala 1:5.000;
- Tavola V. Condono Edilizio scala. 1:5.000;
- Tavola VI. Copertura del suolo scala 1:5.000;
- Tavola VII. Caratteri Geomorfologici e Dissesti scala 1:20.000;
- Tavola VIII. Vincolo idrogeologico; ▲

B

Progetto

- A. Viabilità esistente e di Progetto scala 1:10.000;
- B. Dimensionamento e Verifica Standar scala 1:2.000;
- C. Quadro Unione – Zone Agricole (tutto il territorio comunale) scala 1:10.000;
- 1. Capoluogo scala 1:2.000;
- 2. La Mola scala 1:2.000;
- 3. Morrone scala 1:2.000;
- 4. Gallo scala 1:2.000;
- 5. S.Pietro scala 1:2.000;
- 6. Osteria Tancia scala 1:2.000;
- Norme Tecniche di Attuazione;
- Relazione Tecnica;

e nelle Tavole n. 6, 7, 8 e 9 “Carta della zonazione in prospettiva sismica”, di cui al parere nota n. 1195 del 10.02.2000 dell'Assessorato Utilizzo, Tutela e Valorizzazione delle Risorse Ambientali – Dipartimento Ambiente e Protezione Civile.

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



Allegato A

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

27 NOV. 2007



8

920 23 NOV. 2007 *ly*

SPINETO – SAN SEBASTIANO - VALLETRINA

Le aree perimetrate in rosso (Tav. 6 – Carta della zonazione in prospettiva sismica) sono da considerarsi escluse da qualunque nuova attività edificatoria, permettendo solo tipologie conservative o di ripristino; tali aree presentano situazioni di instabilità potenziale a causa della forte acclività e di pregressi fenomeni di dissesto. Le aree interessate sono parte del settore identificato come Parcheggio e zona di Verde Pubblico (F1-F3) in località Spineto; nella frazione di S. Sebastiano si confermano le indicazioni del Geologo per quanto riguarda le aree in situazione di frana e di forte acclività.

Per tutte le altre aree si conferma quanto indicato dalla relazione geologica e dalla tavola 6 “Carta della zonazione in prospettiva sismica” in scala 1:2000 per le frazioni di Spineto, S. Sebastiano e Valletrina.

IMMAGINETTA PEPELUCCO – MORRONE - VACCARECCE

Le aree perimetrate in rosso (Tav. 7 – Carta della zonazione in prospettiva sismica) sono da considerarsi escluse da qualunque nuova attività edificatoria, permettendo solo tipologie conservative o di ripristino; tali aree presentano situazioni di instabilità potenziale a causa della forte acclività o in dissesto. Le aree interessate sono parte dei settori identificati come zone di completamento (B4), Parcheggio (F3), zona artigianale (D1), zona a Verde Pubblico (F1). Si confermano le scelte del Geol. Rinaldi per i due settori in località Fonte del Prete che, sempre perimetrati in rosso, rappresentano aree instabili per forti acclività.

Per tutte le altre aree si conferma quanto indicato dalla relazione geologica e dalla tavola 7 “Carta della zonazione in prospettiva sismica” in scala 1:2000.

COLLI CACCHI – LA MOLA – COI SANTI

Le aree perimetrate in rosso (Tav. 8 – Carta della zonazione in prospettiva sismica) sono da considerarsi escluse da qualunque nuova attività edificatoria, permettendo solo tipologie conservative o di ripristino; tali aree presentano situazioni di instabilità potenziale a causa della forte acclività o in dissesto, o come nel caso della frazione di Coi Santi perché in area di esondazione. Le aree interessate sono parte dei settori identificati come zone di completamento (B2), Parcheggio (F3), area per attività di interesse collettivo (F2). Per tutte le altre aree si conferma quanto indicato dalla relazione geologica e dalla tavola 8 “Carta della zonazione in prospettiva sismica” in scala 1:2000.

MACCHIOLE – VILLE DEL CASALE

Le aree perimetrate in rosso (Tav. 8 – Carta della zonazione in prospettiva sismica) sono da considerarsi escluse da qualunque nuova attività edificatoria, permettendo solo tipologie conservative o di ripristino; tali aree presentano situazioni di instabilità potenziale a causa della forte acclività. Le aree interessate sono parte dei settori identificati come zone di completamento (B4-B1). Per tutte le altre aree si conferma quanto indicato dalla relazione geologica e dalla tavola 8 “Carta della zonazione in prospettiva sismica” in scala 1:2000.





REGIONE LAZIO

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

Arch. Demetrio Carini

ALLEGATO A



COMITATO REGIONALE PER IL TERRITORIO
Voto n. 117/2 del 20 Luglio 2006

COMMISSIONE RELATRICE
arch. Valter Campanella
arch. Alberto Busnengo

ALLEG. alla DELIB. N. 920
DEL 23 NOV. 2007

OGGETTO: MONTE SAN GIOVANNI IN SABINA (RI) - PIANO REGOLATORE GENERALE.
Adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 36 del 26/10/1998,
(rif. L. n° 1150/42).

IL COMITATO

Vista la nota n. 3023 del 29/07/2002, pervenuta a questa Direzione Regionale Territorio e Urbanistica in data 01/08/2002 prot. 17371, con la quale il Sindaco del Comune di Monte San Giovanni in Sabina (RI) ha chiesto l'approvazione del Piano Regolatore Generale;

Vista la successiva nota integrativa n. 4689 del 26/11/2002 pervenuta a questa Direzione Regionale Territorio e Urbanistica in data 26/11/2002 prot. 25846, con la quale sono stati trasmessi:

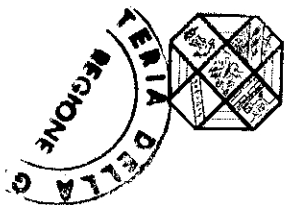
- 2 copie conformi delle osservazioni,
- 2 copie conformi della Deliberazione di Consiglio Comunale n. 30 del 06/11/2002 di rettifica della precedente D.C.C. n. 36 di adozione del PRG.

PREMESSO:

che il Comune di Monte San Giovanni in Sabina (RI), non risultante dotato di alcuno strumento urbanistico, ha adottato il presente Piano Regolatore Generale con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 36 del 26/10/1998;

che con successiva D.C.C. n. 16 del 27/06/2002 sono state esaminate e controdedotte le 13 osservazioni;

che con successiva D.C.C. n. 30 del 06/11/2002 è stata rettificata la D.C.C. n. 36 del 26/10/1998 di adozione del P.R.G..



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio

Pertanto il progetto di Piano Regolatore Generale, trasmesso dall'Amministrazione Comunale di Monte San Giovanni in Sabina, si compone dei seguenti atti amministrativi ed elaborati tecnici:

Atti Amministrativi

- Domanda di approvazione prot. 3023 del 29/07/2002;
- Deliberazione del Consiglio Comunale n. 36 del 26/11/1998 di Adozione del Piano Regolatore Generale;
- Deliberazione del Consiglio Comunale n. 16 del 27/06/2002 di controdeduzioni alle Osservazioni;
- Deliberazione del Consiglio Comunale n. 30 del 06/11/2002 di rettifica della D.C.C. n. 36 del 26/10/1998 di adozione del P.R.G.;
- Avviso di deposito del P.R.G.;
- Attestato che l'avviso di deposito per la pubblicazione del P.R.G. è stato affisso all'Albo Pretorio;
- Attestato che l'avviso di deposito degli atti progettuali del P.R.G. è stato affisso in luoghi pubblici e di pubblica frequenza;
- Registro protocollo osservazioni;
- Osservazioni;

- Parere ai sensi dell'art. 13 della L. 64/74, della L.R. 72/75 e della D.G.R. n. 2649 del 18/05/1999 rilasciato dal Dipartimento Ambiente e Protezione Civile Settore 71 Ufficio 5° prot. 1195 fascicolo 2248 del 10/02/2000;

- Parere ai sensi della L.R. n. 1 del 03/01/1986 e art. 7 L.R. n. 59/1995 rilasciato dal Dipartimento Sviluppo Agricolo e Mondo Rurale Area F Servizio 1 prot. 2008/11/F del 24 Aprile 2002;

- Determinazione del Direttore Regionale di autorizzazione al mutamento di destinazione d'uso ed alienazione di terreni di demanio collettivo inseriti nel PRG, n. 1610 del 28/12/2001 del Dipartimento sviluppo Agricolo e Mondo Rurale Area F Usi Civici.

- Parere A.S.L. di Rieti prot. n. 1766 del 08/05/2002 rilasciato dall'Azienda Sanitaria Locale di Rieti;

Elaborati Tecnici

Analisi

- Tavola I. Inquadramento comprensorio scala 1:100.000
- Tavola Ia. Inquadramento Territoriale scala 1:100.000;
- Tavola II. Viabilità Generale scala 1:250.000;
- Tavola III. Vincoli e P.T.P. scala 1:10.000;
- Tavola IV. Aree ed Edifici Comunali scala 1:5.000;
- Tavola V. Condoni Edilizi scala. 1:5.000;
- Tavola VI. Copertura del suolo scala 1:5.000;
- Tavola VII. Caratteri Geomorfologici e Dissesti scala 1:20.000;
- Tavola VIII. Vincolo idrogeologico;

Progetto



REGIONE LAZIO

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

- A. Viabilità Generale scala 1:10.000;
- B. Dimensionamento e Verifica scala 1:2.000;
- C. Zonizzazione: Quadro Unione – Zone Agricole scala 1:10.000;
- 1. Zonizzazione: Capoluogo scala 1:2.000;
- 2. Zonizzazione: La Mola scala 1:2.000;
- 3. Zonizzazione: Morrone scala 1:2.000;
- 4 Zonizzazione: Gallo scala 1:2.000;
- 5 Zonizzazione: S.Pietro scala 1:2.000;
- 6 Zonizzazione: Osteria Tancia scala 1:2.000;
- 7 Norme Tecniche di Attuazione;
- 8 Relazione;

Il Regolamento Edilizio, adottato unitamente gli altri elaborati di P.R.G. con la D.C.C. n. 36 del 26/12/1998, non viene esaminato in questa sede, in quanto la sua approvazione è stata demandata alla Provincia con la DGR n. 780 del 14/06/2002, in attuazione della L.R. 14/99 sul decentramento amministrativo.

Pareri Acquisiti

- Parere favorevole con prescrizioni reso ai sensi dell'art. 13 della L. 64/74, della L.R. 72/75 e della D.G.R. n. 2649 del 18/05/1999 rilasciato dal Dipartimento Ambiente e Protezione Civile Settore 71 Ufficio 5° prot. 1195 fascicolo 2248 del 10/02/2000;
- Parere favorevole reso ai sensi della L.R. n. 1 del 03/01/1986 e art. 7 della L.R. n. 59/1995 rilasciato dal Dipartimento Sviluppo Agricolo e Mondo Rurale Area F Servizio 1 prot. 2008/11/F del 24 Aprile 2002;
- Determinazione del Direttore Regionale di autorizzazione al mutamento di destinazione d'uso ed alienazione di terreni di demanio collettivo inseriti nel P.R.G., n. 1610 del 28/12/2001 del Dipartimento sviluppo Agricolo e Mondo Rurale Area F Usi Civici.
- Parere favorevole con prescrizioni rilasciato dalla Azienda Sanitaria Locale di Rieti, prot. n. 1766 del 08/05/2002;



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio

Si rileva quanto segue:

DATI GENERALI DEL COMUNE

Il Comune di Monte San Giovanni in Sabina (RI), ha **adottato** il Piano Regolatore Generale, con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 36 del 26/10/1999; con successiva D.C.C. n. 16 del 27/06/2002 sono state esaminate e controdedotte le 13 Osservazioni, e infine con la D.C.C. n. 30 del 06/11/2002 è stata rettificata la deliberazione di adozione.

Il Comune di Monte San Giovanni in Sabina (RI), con una estensione territoriale pari a 30,70 Kmq., dipende dalla A.S.L. di Rieti.

Il territorio comunale è compreso tra un'altitudine di 420/1.292 metri ed il capoluogo è posto ad una quota di 728 metri s.l.m., le varie frazioni sono poste ad un' altitudine compresa tra i 520 m. della località Villa Casale e i 728 m. del Capoluogo.

Il suddetto territorio sopraccitato confina con i Comuni di Rieti, Montenero Sabino, Mompeo, Salisano e Roccantica.

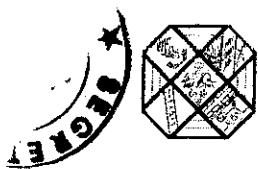
Precedentemente all' adozione del presente Piano Regolatore Generale il Comune non disponeva di alcuno strumento urbanistico.

Dalla relazione del P.R.G. e dai dati del Censimento ISTAT (del 1991) si desumono i seguenti parametri:

Popolazione Residente al 1991	665 ab.
Popolazione Residente al 2001	728 ab.
Popolazione Residente al 2005	760 ab.

Distribuzione della Popolazione Residente al 1991 nelle seguenti località:

Gallo	70
Monte San Giovanni	82
San Sebastiano	141
Coi Santi	13
La Moletta	33
Villa Casale	12
case sparse	314
totale	665



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio

Andamento della popolazione residente (ISTAT)

Censimento 1961 abitanti 673
Censimento 1971 abitanti 626
Censimento 1981 abitanti 681
Censimento 1991 abitanti 665
Censimento 2001 abitanti 728
residenti al 2005 abitanti 760

Incrementi e variazione della Popolazione

1961/1971.....	= -	6,98 %
1971/1981.....	= +	8,78 %
1981/1991.....	= -	2,34 %
1991/2001.....	= +	9,47 %
2001/2005.....	= +	4,39 in 4 anni, 1,0987 annuo, 10,987 in 10 anni

Il numero delle famiglie nel 1991 risulta pari a 250 unità

Patrimonio edilizio (al 1991)

Abitazioni occupate	250
Abitazioni non occupate	217 (di cui 171 (seconde case))
Abitazioni totali	467
Stanze occupate	1.100 (860 esclusivamente stanze)
Stanze non occupate	890 (di cui 720 (seconde case))
Stanze nel complesso	1.990

Indice di affollamento 0,60 (665 abitanti/1.100 stanze occupate).

Il patrimonio edilizio complessivo censito all'Ottobre del 1991, come si evince dai dati sopra riportati, è pari a 467 abitazioni (pari a 1.990 stanze), di cui tuttavia solo 250 abitazioni (pari a 1.100 stanze) risultano stabilmente occupate dalla popolazione residente, mentre le rimanenti 217 (pari a 890 stanze) sono in parte abbandonate per cattive condizioni statiche ed igieniche ed in parte utilizzate in modo saltuario o stagionale.



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio

Per quanto attiene ai vincoli, il territorio comunale è ricompreso nel Piano Territoriale Paesistico n. 5 "Rieti. Il suddetto Piano e le Norme Tecniche di Attuazione sono stati approvati con la L.R. n. 24/98; il testo coordinato delle precedenti norme allegato al P.T.P. e le norme contenute nella sopraccitata legge regionale è stato approvato con D.G.R. n. 4475 del 30/07/1999.

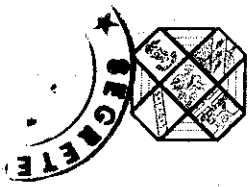
Il territorio comunale risulta vincolato ai sensi degli articoli rispettivamente 142 e 136 del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio (D.L.gs 22/01/2004, n. 42). L'art. 142 (già art. 1 della Legge 431/85 punti: c, g, h, m) disciplina i beni diffusi e l' art. 136 (in cui è confluito il D.M. 05/07/1971) il "Comprensorio del Monte Tancia".

Inoltre sul territorio comunale è presente un'area SIC e ZPS (Sito di Interesse Comunitario/Zona di Protezione Speciale IT 6002017 denominata: Monte Tancia e Monte Pizzuto).

Il Comune di Monte San Giovanni Sabino già classificato sismico zona S = 9, successivamente con Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3274 del 20/03/2003 è stato proposto come zona 2, e quindi, riclassificato, dalla D.G.R. n. 766 del 01.08.2003 (BUR. n. 28 del 10.10.2003), come Zona Sismica 2.

Inoltre il suo territorio risulta essere interessato dal vincolo idrogeologico e forestale, di cui al R.D. 3267/1923,

Parte del territorio comunale ricade nella zona di protezione delle Sorgenti "Le Capore".



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio

Per quanto attiene al vincolo di cui al punto c) dell'art. 142 sopra menzionato, i corsi d'acqua iscritti nell'elenco delle Acque Pubbliche sono i seguenti:

ELENCO DELLE ACQUE PUBBLICHE DEL COMUNE DI MONTE SAN GIOVANNI IN SABINA

R.L. (ID G.U.)	DENOMINAZIONE G.U.	FOCE	COMUNI	LIMITI	RIF. LEG.	NUM G.U.	DATA G.U.
747 (102)	Torrente Canera	Turano	Contigliano, Monte San Giovanni in Sabina, Rieti.	dallo sbocco al ponte della strada di Monte San Giovanni	D.P.R. 24/12/1954	115	20/05/1955
748 (104)	Fosso di Madrocchetto	Canera	Monte San Giovanni in Sabina, Rieti.	dallo sbocco per 4 Km verso monte	D.P.R. 24/12/1954	115	20/05/1955
767 (125)	Torrente l'Aia di Galantina	Tevere	Cantalupo in Sabina, Forano, Monte San Giovanni in Sabina, Poggio Catino, Poggio Mirteto, Roccantica	dallo sbocco alla confluenza sotto Rocca di Tancia a sud - ovest	D.P.R. 24/12/1954	115	20/05/1955
774 (135)	Fosso di Casaprota e di Montenero	Farfa	Casaprota, Morpeo, Monte San Giovanni in Sabina, Montenero Sabino	dallo sbocco fin presso Casaletti	D.P.R. 24/12/1954	115	20/05/1955
775 (136)	Fosso di Ficorone e d'Avanti Poggio	Montenero (Casaprota)	Monte San Giovanni in Sabina, Montenero Sabino	dallo sbocco per 3,5 km verso monte	D.P.R. 24/12/1954	115	20/05/1955
824 (22)	Gruppo delle sorgenti Tancia, detto "Acqua Tancia" su versante ovest del Monte Tancia	Fosso di Valle Gemini	Monte San Giovanni in Sabina	Tutte le Sorgenti della contrada, in sinistra del fosso	D.P.R. 04/02/1969	151	18/06/1969
825 (23)	Fosso di Valle Gemini	Torrente l'Aia di Galantina	Monte San Giovanni in Sabina, Rieti	Tutto il percorso compreso le sorgenti tributarie	D.P.R. 04/02/1969	151	18/06/1969

In ordine ai limiti del vincolo paesistico ed alla graficizzazione delle fasce di protezione dei corsi d'acqua pubblica, si fa riferimento alla D.G.R. n. 211 del 22 febbraio 2002, pubblicata il 29/06/2002 e relativi allegati cartografici così come integrata dalla DGR n. 452 del 01/04/2005.

Si precisa che la tabella sopra riportata è valida solo ai fini istruttori, ma non costituisce norma modificativa delle D.G.R. 211/2002 e D.G.R. 452/2005.



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio

In primo luogo è da segnalare che il Piano Regolatore di Monte San Giovanni in Sabina costituisce il primo strumento urbanistico. Infatti il Comune non risulta dotato né di Programma di Fabbricazione né della perimetrazione urbana, come prevede la L. 765/67.

Si fa presente comunque, che nonostante la totale assenza di pianificazione urbanistica, la realtà territoriale non appare compromessa, in quanto la richiesta di nuove volumetrie edilizie risulta limitata.

Il territorio, infatti, non è interessato da nuclei edilizi spontaneamente sorti, tali da richiedere interventi di recupero consistenti. Più in generale si rileva che l'edificato esistente si è sviluppato intorno alla viabilità principale o di crinale, (fenomeno comune a gran parte della provincia di Rieti), mentre la nuova edificazione si è concentrata ai margini dell'edificato storico.

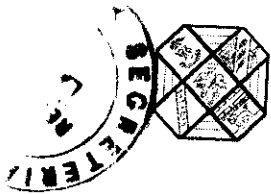
Pertanto si assiste ad un fenomeno di recupero di fabbricati esistenti, che originariamente avevano in parte destinazione agricola, mediante ristrutturazioni e ampliamenti.

La Variante al P.R.G. del Comune di Monte San Giovanni Sabina persegue i seguenti obiettivi:

1. Salvaguardia e tutela dei valori storici e culturali in relazione alle caratteristiche del territorio.
2. Riqualificazione dei nuclei urbani consolidati con la ricomposizione ed il completamento delle aree inedificate.
3. Potenziamento, miglioramento funzionale e qualitativo del sistema delle infrastrutture e delle urbanizzazioni, delle attrezzature e dei servizi di uso pubblico presenti nel territorio.
4. Salvaguardia delle zone agricole e del patrimonio agricolo e forestale.
5. Reperimento di aree produttive per soddisfare una crescente domanda da parte degli operatori economici locali.
6. Riorganizzazione della viabilità interna e limitrofa ai centri abitati ed opzioni sulla viabilità di interesse intercomunale.

Tali dati possono essere sintetizzati nella proposta di zonizzazione del P.R.G. che, ai fini del calcolo del dimensionamento, prevede 100 mc. ad abitante.

Le previsioni del presente PRG interessando aree, in parte soggette a vincoli, risultano non del tutto compatibili con la disciplina di tutela dettata dal P.T.P. n. 5, nonché con le disposizioni recate dal D.L.gs. 42/2004 e dalla L.R. 24/98.: Pertanto alcune porzioni di aree zonizzate saranno oggetto di successive modifiche d'ufficio.



REGIONE LAZIO

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

Per quanto concerne i pareri acquisiti si precisa che:

- Il parere reso ai sensi dell' art. 89 del D.P.R. 380/2001 (già art. 13 della Legge 03/02/ 1974, n. 64) risulta favorevole, con prescrizioni di limitata entità e comunque tali da non compromettere la maggior parte delle destinazioni proposte dalla Variante.
- Il parere, reso ai sensi della L.R. n. 1 del 03/01/1986 e dell' art. 7 della L.R. n. 59/1995 rilasciato dal Dipartimento Sviluppo Agricolo e Mondo Rurale, è favorevole e prevede che:
 - oltre all'integrazione delle N.T.A., vengano espletate le procedure previste per la liquidazione degli usi civici da parte dei soggetti privati prima del rilascio delle concessioni edilizie sui terreni privati gravati da usi civici;
 - Vengano declassate a ZONA AGRICOLA "E" le aree di demanio civico interessate dalle perveni di carattere edificatorio di P.R.G., qualora il Settore Tecnico dell'Assessorato Urbanistica e Casa, non ritenga la compromissione delle aree di uso civico necessarie ai fini di un ordinato sviluppo urbanistico del Comune:
- Parere favorevole condizionato rilasciato dall'Azienda Sanitaria Locale di Rieti.



REGIONE LAZIO

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

RISPONDEZZA DEL DIMENSIONAMENTO AI CRITERI DELLA L.R. 72/75

CALCOLO DELLE CUBATURE COME DA PROGETTO

Il presente Piano Regolatore Generale è stato redatto, come già esposto, in assenza di qualsivoglia strumento urbanistico. Ciò ha di conseguenza condizionato lo sviluppo del territorio comunale, che si presenta urbanizzato secondo le direttrici di viabilità e ai margini dei nuclei esistenti.

Le analisi demografiche e territoriali, poste a base del P.R.G., possono ritenersi condivisibili solo in parte. Infatti talune zonizzazioni (in particolare le zone B) non rispettano quanto previsto dal D.M. del 2 Aprile 1968 n. 1444, risultando in parte libere da edificazione.

Sulla frammentarietà dell'edificato esistente, il presente PRG ha zonizzato come Zone B anche aree libere con conseguente sovradimensionamento del Piano.

Non risulta condivisibile il calcolo delle volumetrie insediabili nelle zone B, in quanto in dette zone sono previsti nelle N.T.A. i seguenti interventi:

- l'intervento diretto;
- il cambio di destinazione d'uso;
- la ristrutturazione edilizia;
- gli allineamenti dei fabbricati;
- nuove costruzioni.

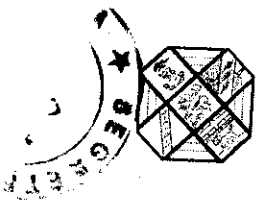
Alla luce di quanto sopra evidenziato, il calcolo del dimensionamento proposto dall'Amministrazione Comunale, non può ritenersi condivisibile e pertanto le volumetrie insediabili saranno ricalcolate sulla base delle precedenti considerazioni.

La tabella del dimensionamento nella tavola B di PRG Dimensionamento e verifica standard, sarà riformulata secondo il seguente criterio:

- Le superfici fondiari (dichiarate in tabella) delle zone B saranno considerate la base su cui saranno applicati i relativi indici fondiari, che produrranno la volumetria teoricamente insediabile nelle zone B;
- Le volumetrie residenziali saranno detratte dalla volumetria insediabile teorica;
- Le volumetrie non residenziali saranno escluse in quanto suscettibili di cambio di destinazione d'uso.

In conseguenza di quanto sopra espresso la volumetria insediabile sarà costituita dalla:

- Volumetria insediabile su i lotti liberi;
- Volumetria residuale nei lotti edificati;
- Volumetria derivante dal cambio di destinazione d'uso di fabbricati destinati ad uso non residenziale, ma suscettibili di eventuale cambio di destinazione d'uso.



REGIONE LAZIO

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

Di seguito vengono riportate le tabelle sulle volumetrie insediabili nelle zone B e C.

Tabella volumetrie zone B

TIPO SOTTOZONA B	UBICAZIONE SOTTOZONA LOCALITA'	SUPERFICIE FONDIARIA	INDICE FONDIARIO	VOLUMETRIA INSEDIABILE TOTALE TEORICA	VOLUMETRIA RESIDENZIALE ESISTENTE	VOLUMETRIA RESIDUALE TEORICA	VOLUMETRIA NON RESIDENZIALE DICHIARATA	VOLUMETRIA RESIDUALE DICHIARATA	ULTERIORE VOLUMETRIA INSEDIABILE REDIDUA
		Mq.	Mc/mq	Mc.	Mc.	Mc.	Mc.	Mc.	Mc.
B 1	SPINETO	36.000	1,00	36.000	24.245	11.755	10.290	1.465	
B 1	VILLE DEL CASALE	7.920	1,00	7.920	4.907	3.013	2.990	23	
B 2	MONTE CAVALLO	27.500	0,80	22.000	10.627	11.373	9.895	1.478	
B 3	SAN SEBASTIANO VALLE TRINA	80.000	0,60	48.000	24.121	23.879	20.879	3.000	
1	TOTALE B 1, B 2, B 3	151.420		113.920	63.900	50.020	44.054	5.966	44.054
B 2 a	COLLI CACCHI	11.500	0,80	9.200	6.153	3.047	2.916	86	
B 2 a	COI SANTI	7.750	0,80	6.200	2.778	3.422	3.108	314	
B 2 a	LA FORCELLA	25.000	0,80	20.000	11.907	8.093	6.331	1.762	
B 2 a	MONTE CAVALLO	8.250	0,80	6.600	3.207	3.393	3.393	0	
B 4 a	GALLO	21.120	0,50	10.560	5.088	5.472	4.773	699	
B 4 a	PEPELUCCO	12.060	0,50	6.030	3.807	2.223	1.827	396	
B 4 a	VACCARECCE	16.200	0,50	8.100	4.866	3.234	2.715	519	
B 4 a	SANTO PIETRO MACCHIOLE	18.180	0,50	9.090	4.506	4.584	3.780	804	
B 4 a	LA MOLA	22.080	0,50	11.040	7.834	3.206	3.004	202	
B 5 a	MORRONE	75.000	0,40	30.000	16.302	13.698	12.308	1.390	
2	TOTALE B 2 a, B 4°, B 5 a	217.140		116.820	66.448	50.372	44.155	6.172	44.200
B	Totale 1 + 2	368.540	(0,62)	230.740	130.348	100.392	88.209	12.138	88.254

Tabella volumetrie zone C

TIPO SOTTOZONA C	UBICAZIONE SOTTOZONA LOCALITA'	SUPERFICIE TERRITORIALE	INDICE TERRITORIALE	VOLUMETRIA INSEDIABILE TOTALE TEORICA	VOLUMETRIA RESIDENZIALE ESISTENTE	VOLUMETRIA RESIDUALE TEORICA	VOLUMETRIA NON RESIDENZIALE DICHIARATA	VOLUMETRIA RESIDUALE DICHIARATA	VOLUM. POSSIBILE CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO
		Mq.	Mc/mq	Mc.		Mc.	Mc.	Mc.	Mc.
C 1	VALLETRINA	7.720	0,40	3.088					
C 1	SAN SEBASTIANO	5.600	0,40	2.240					
C 1	MONTE CAVALLO	6.335	0,40	2.534					
C 1		19.655	(0,40)	7.862					
C 2	MONTE CAVALLO - V TANCIA	8.000	N.TA	2.000					
	TOTALE	27.655	(0,25)	9.862					



REGIONE LAZIO

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

Le tabelle relative alle volumetrie insediabili nelle zone B, vanno quindi valutate non solo secondo i dati della volumetria residuale dichiarata, pari a 12.138 mc, ma anche in base alla ulteriore volumetria insediabile, che ammonterebbe ad 88.254 mc. per un totale di 100.392 mc.

Infatti gli interventi già citati (l'intervento diretto, il cambio di destinazione d'uso, la ristrutturazione edilizia, gli allineamenti dei fabbricati); potrebbero determinare un incremento di volumetria ben al sopra di quanto consentito dalla Legge regionale n. 30 del 1975.

In dettaglio:

Dimensionamento come dichiarato dal PRG.

Volumetria delle zone B = . 12.138 mc.
Volumetria zone C = ... 7.862 mc.
Totale dimensionamento dichiarato = . 20.000 mc pari a 200 abitanti
200 abitanti su 760 residenti è pari al 26,31 % dei residenti

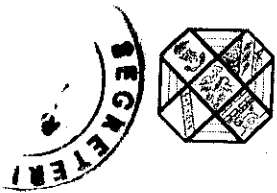
Dimensionamento teorico possibile

Volumetria delle zone B = . 100.392 mc.
Volumetria zone C = 7.862 mc.
Totale dimensionamento dichiarato = . 108.254 mc pari a 1.082 abitanti
1.082 abitanti su 760 residenti è pari al 142,36 % dei residenti

A quanto sopra esposto vanno comunque aggiunti 20 abitanti per residenze di tipo turistico.

In conseguenza di quanto sopradescritto appare indispensabile un ridimensionamento delle volumetrie insediabili nel Comune.

Pertanto tutti gli indici delle zone B dovranno essere ridotti del 20 %. Per molte di queste zone sarà prescritta l'attuazione tramite intervento preventivo, al fine di una pianificazione organica volta ad uniformare i servizi con l'attuale tessuto urbanistico.



REGIONE LAZIO

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

ZONE TERRITORIALI OMOGENEE - VERIFICA CON IL DM 1444/68. STANDARD E PARAMETRI

IL PRG INDIVIDUA LE SEGUENTI ZONE

ZONA	Sottozona	DESTINAZIONE	SUPERFICIE TERRITORIAL	SUPERFICIE FONDARIA Mc.	I.TER. mc/mq	I.FOND. Mc/mq.	CUBATURA PRG Mc.	CUBATURA ESISTENTE RESIDENZIALE Mc.	CUBATURA PROGETTO Mc.	MODALITA' ATTUATIVE
A		Centro storico								
B		Completamento	569.800				230.740	130.348	* 100.392 12.138	DIR DIR
	B 1	Zona di completamento di antica origine	85.200	43.920	0,60	1,00	43.920	29.152	* 14.768 1.488	DIR
	B 2	Zona di completamento media densità	44.000	27.500	0,50	0,80	22.000	10.627	* 11.373 1.478	DIR
	B 3	Zona di completamento bassa densità	96.000	80.000	0,50	0,60	48.000	24.121	* 23.879 3000	DIR
		TOTALE B 1, B 2, B 3	225.200	151.420			113.920	63.900	* 50.020 5.966	DIR
	B 2 a	Zona di completamento borghi agricoli	84.000	52.500	0,50	0,80	42.000	24.045	* 17.955 2.162	DIR
	B 4 a	Zona di completamento borghi agricoli (Gallo)	26.400	21.120	0,40	0,50	10.560	5.088	* 5.472 699	DIR
	B 4 a	Zona di completamento borghi agricoli	114.200	89.640	0,30	0,50	34.260	21.013	* 13.247 1.921	DIR
	B 5 a	Zona di completamento borghi agricoli	120.000	75.000	0,25	0,40	30.000	16.302	* 13.698 1.390	DIR
		TOTALE B 2, B 4, B 5 a	344.600	238.260			116.820	66.448	* 50.372 6.172	DIR
C		Zone di Espansione	27.655						9.862	
	C 1	Zona di Espansione	19.655	13.102	0,30	0,40	7.862		7.862	DIR
	C 2	Zona di Espansione Turistica	8.000		0,25				2.000	P.A.
D		Zona Artigianali - Industriali	31.068	27.580						
	D 1	Zona Artigianale	27.218	24.500	0,90	1,00			24.500	P.A. DIR
	D 2	Zona Artigianale di completamento	3.850	3.080	0,40	0,50			1.540	P.A. DIR.
E		Zona Agricola								
	E 1	Zona Agricola < 700 m.				0,03				DIR
	E 2	Zona Agricola > 700 m.				0,001				DIR
	ES	Zona Agricola Speciale per attività ittico - sportiva								DIR
F		Zone di interesse generale								
	F 1	Verde Pubblico								
	F 2	Aree per Attrezzature di interesse coll.				0,03 2,00				DIR P.A.
	F 3	Parcheggio								
	F 4	Aree Istruzione Scolastica								DIR
	F 5	Verde privato								DIR
	F 6	Aree di rispetto								
	F 7	Zona per attrezzature sportive								
	F 8	Zone per impiantiannonari				2,00				DIR P.A.



REGIONE LAZIO

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

STANDARDS URBANISTICI D.M. 1444/68
Abitanti previsti per 2.249 abitanti insediabili (di cui 760 residenti 2005)

VERIFICA STANDARDS URBANISTICI (D.M. 1444/68)				
ZONE	ABITANTI DICHIARATI	ABITANTI TEORICI *	SUPERFICI	DOTAZIONE Mq/abitante
A	215	215	6.780	31,00
B 1, B 2, B 3	1.139	1.139	32.006	28,10
B 2a -B 4a	367	525	19.864	29,60- 20,69 *
B 4° - B 5a	450	641	24.570	54,60
C	78	78	6.553	84,00
TOTALE	2.249	2.598	80.773	35,91 31,00*

La dotazione di standards per quantità risulterebbe conforme a quanto previsto dal D.M. 1444/68, Ciò nonostante bisogna rilevare che la loro dislocazione distribuita nelle varie frazioni non appare discendere da una più ampia visione pianificatoria. Infatti non sono stati previsti aree verde e parcheggi in quantità idonee alle effettive necessità, ad esempio nella località Spineto (nei pressi edifici ATER) o in località San Sebastiano (chiesa), dove i parcheggi e i servizi in genere risultano insufficienti.

In merito agli standards oltre alle citate problematiche distributive, c'è da segnalare che gli stessi sono per la maggior parte di PRG e non inseriti in eventuali piani attuativi, essendo previsto anche nelle zone C l'intervento diretto.

Quindi appare necessario che gli standards siano realizzati unitamente alle nuove edificazioni mediante piani attuativi, che comunque si rendono necessari sia per un intervento organico di ricucitura delle zone B, sia per un corretto sviluppo delle zone C, ma soprattutto per un controllo organico sull'intero dimensionamento del PRG.

Le citate problematiche saranno più avanti trattate nelle modifiche da introdurre d'ufficio.



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio

ABUSIVISMO EDILIZIO

Relativamente al fenomeno dell'abusivismo edilizio ed alle procedure fissate dalle leggi 47/85, 724/94 e 326/03, nonché dalle leggi regionali in materia (L.L. R.R. 28/80, 27/83, 76/85 e 12/04), il P.R.G. ha riportato una serie di informazioni sui fabbricati oggetto di condono edilizio in massima parte riconducibili alla L. 47/85

Dagli elaborati non si è in grado di individuare zone specifiche oggetto di varianti da proporre ai sensi della L.R. 28/80, ma si rileva sul territorio comunale un fenomeno di edificazione frammentaria, associata a cambi di destinazione d'uso e ampliamenti di fabbricati esistenti.

Si tratta quindi una situazione edilizia in parte abusiva, integrata con i fabbricati di vecchia data, causata dall' assenza di uno strumento urbanistico comunale.

Pertanto per uno sviluppo armonico del territorio comunale si rende necessario il ricorso a piani attuativi.

VIABILITA'

Situazione attuale.

Le strade di accesso al comune di Monte San Giovanni in Sabina sono:

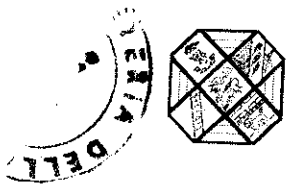
- una strada che proviene da nord da Contigliano;
- una strada di collegamento verso ovest in direzione del Tancia, che conduce a Poggio Catino;
- un'altra si snoda a sud verso Salisano e quindi verso Poggio Mirteto,
- l'ultima conduce a sud est verso Montenero.

La cartografia del PRG non consente una chiara individuazione fra la viabilità esistente e quella da potenziare.

ORGANICITA' E COMPLETEZZA DEL TESTO DELLE N.T.A.

Il testo delle norme tecniche di attuazione, composto da 29 articoli, pur essendo predisposto in forma chiara e corretta, deve essere integrato o modificato, al fine di consentire il rispetto dei pareri sopraccitati, l'adeguamento a leggi sopravvenute, la maggiore salvaguardia del territorio ed la rigorosa tutela delle caratteristiche paesaggistiche.

Le N.T.A. saranno modificate anche in relazione alle sopraccitate problematiche inerenti sia il dimensionamento che gli standards.



CONSIDERAZIONI

Alla luce delle precedenti analisi il Comune di Monte San Giovanni in Sabina non dispone di alcuno strumento urbanistico. Pertanto il presente strumento dovrà essere oggetto di alcune modifiche d'ufficio, in quanto non conformi alla normativa vigente in materia.

- Norme di PTP;
- Dimensionamento eccessivo;
- Problematiche inerenti gli standards;
- Pareri.

Tenendo conto delle suddette perplessità e problematiche, le modifiche più avanti prodotte sono volte a recuperare quanto possibile del presente PRG, demandando ai successivi piani attuativi o ad eventuali varianti la sua concreta attuazione.

In conseguenza di quanto sopra esposto soltanto le zone B 1, B 2, B 3 potranno essere attuate con intervento diretto. In tutte le altre zone B 2a, B 3a, B 4a, B 5a, D 1, D 2, e F, qualsiasi intervento di nuova costruzione, ampliamento o allineamento di fabbricati, che comporti sia un ampliamento dei volumi sia dei cambi di destinazione d'uso con relativo aumento del peso insediativo degli abitanti, sarà subordinato all'approvazione di un piano attuativo preventivo.

Il piano attuativo si rende necessario per la realizzazione dei servizi e per lo sviluppo organico delle nuove edificazioni in rapporto alle volumetrie insediate e insediabili.

Si rileva che l'Amministrazione Comunale di Monte San Giovanni in Sabina con Deliberazione di Giunta Comunale n. 37 del 07/04/2006 (che dovrà essere ratificata in Consiglio Comunale), ha formulato delle Osservazioni al P.T.P.R. ai sensi dell'art. 23 della L.R. 24/98, che sono state trasmesse alla Regione Lazio per l'accoglimento.

PROPOSTA DI PARERE

Per lo strumento urbanistico in esame, alla luce delle considerazioni espresse in precedenza, si intende procedere ad una approvazione che miri al recupero delle zonizzazioni proposte, anche se condivisibili solo in parte, affinché il Comune finalmente si doti di uno strumento urbanistico generale.

Si potrà giungere all'approvazione del presente P.R.G. attraverso proposte di specifiche *modifiche da introdurre d'ufficio* ai sensi dell'art. 3 della legge 6-8-1967 n. 765, che non comportano innovazioni tali da mutare la struttura del P.R.G. ed i relativi criteri di impostazione. Le suddette modifiche sono finalizzate a garantire una maggiore salvaguardia del territorio, la compatibilità con le L.L. R.R. 24 e 25 del 1998, con la L.R. 38/1999 ed infine il rispetto delle prescrizioni di cui ai pareri di competenza.



REGIONE LAZIO

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

CONSIDERAZIONI SULLE ZONE SOGGETTE A LIVELLI DI TUTELA DEL PTP

Le destinazioni di PRG che ricadono nel **primo** livello di tutela saranno declassate a zona agricola, poiché la normativa di tutela non permette le destinazioni proposte.

Altre aree, invece che ricadono nel **secondo** livello di tutela sia 2 A che 2 B possono essere considerate positivamente, in quanto il Comune (sta predisponendo) osservazione al P.T.P.R. ai sensi dell'art. 23 della L.R. 24/98. La concreta utilizzazione delle suddette resta subordinata all'approvazione della stessa Osservazione da parte del Consiglio Regionale ai sensi dell'art. 36 - bis, comma 1 - ter, della L.R. n. 24/98.

Nelle zone di livello 2 A si intendono accettate soltanto le destinazioni di PRG se compromesse, ma non saranno ammesse nuove edificazioni.

Nelle zone di livello di tutela 2 B si intendono accettate le destinazioni con prescrizioni.

Parte delle aree sopradescritte ricadono in zone per le quali il P.T.P. prevede il **terzo** livello di tutela e pertanto possono ritenersi compatibili con la normativa di tutela, in quanto si tratta del livello minimo di tutela ai sensi dell'art. 27 - bis, comma 1 bis, della legge in questione.

PROPOSTE DI MODIFICHE ALLA ZONIZZAZIONE

Come in precedenza anticipato non tutte le zonizzazioni si ritengono condivisibili, in particolare per quanto riguarda le zone B, le stesse non sempre presentano le caratteristiche di cui al D.M. 1444/68, come del resto si evince sia dalle tavole di zonizzazione che dalla tavola B di PRG "Dimensionamento e Verifica Standard".

In particolare si ritengono condivisibili le zonizzazioni delle zone B 1 Spineto (tav. 1), B 1 Ville del Casale (tav. 5), B 2 Montecavallo (Tav. 4) e B 3 San Sebastiano Valletrina (tav. 1), mentre non si ritengono condivisibili tutte le altre zone B 2 a, B 4 a, B 5°. Pertanto le modifiche delle zone B seguenti saranno trattate per singola frazione con le relative specifiche e prescrizioni, che terranno conto di quanto già detto e delle necessarie modifiche dovute al PTP o al parere (sismico) di cui all'art. 13 L. 64/74.

Per uniformità descrittiva le zone verranno elencate secondo l'ordine utilizzato nella tavola B di PRG "Dimensionamento e verifica standard".



MODIFICHE ALLE ZONE B

Zone ad intervento diretto

Per le seguenti zone

- **B 1 Spineto** (tav. 1, vincolata solo in parte, 2 A livello di tutela, compresa nella perimetrazione delle aree urbanizzate C.U.S. Regione Lazio).
La porzione di detta B 1 che ricade nel vincolo del D.M., con il livello di Tutela 2 A, risulta in gran già compromessa da fabbricati esistenti, pertanto appare plausibile la destinazione proposta, ma non appare possibile un suo aumento di volumetria ad eccezione della ristrutturazione igienico sanitaria. Da contenersi nel 10 % della volumetria esistente
- **B 2 Ville Casale** (tav. 5, non vincolata)
- **B 2 Montecavallo** (tav. 4, vincolata dal D.M., 3° Livello di Tutela)
- **B 3 San Sebastiano Valletrina** (tav. 1, non vincolata)

Si intende recepita la zonizzazione proposta dal PRG di tutte le quattro sottozone, salvo le eventuali ulteriori modifiche imposte dalle modifiche alle NTA o quelle derivanti dai pareri, senza modifiche ai perimetri zonizzativi.



Zone da sottoporre a piano attuativo preventivo

Tutti i piani attuativi dovranno essere predisposti secondo i perimetri indicati nella tavola B dimensionamento e verifica standard, secondo i comprensori che graficizzato anche le zone a servizi interne.

Per le seguenti zone

- **B 2a - Colli Cacchi** (tav. 2, vincolata dal DM, 3° Livello di Tutela, Zona Sic, protezione sorgenti le Capore, compresa nella perimetrazione delle aree urbanizzate C.U.S. Regione Lazio).
La zona risulta fortemente penalizzata dalle prescrizioni sismiche, e dal pendio. Il ricorso del piano attuativo si rende necessario al fine di poter reperire i servizi ed in particolare i parcheggi e spazi di manovra. Le zone non edificabili per la sismica dovranno assumere la destinazione di **zona agricola** come la zona limitrofa.
- **B 2 a - Coi Santi** (tav. 2, vincolata dal DM, 3° Livello di Tutela, Zona Sic, protezione sorgenti le Capore, compresa nella perimetrazione delle aree urbanizzate C.U.S. Regione Lazio).
La zona risulta fortemente penalizzata dalle prescrizioni sismiche, e dal pendio. Il ricorso del piano attuativo si rende necessario al fine di poter reperire i servizi ed in particolare i parcheggi e spazi di manovra. Le zone non edificabili per la sismica dovranno assumere la destinazione di **zona agricola** come la zona limitrofa.
- **B 2 a La Forcella** (tav. 1 vincolata D.M. 2 A livello di tutela, compresa nella perimetrazione delle aree urbanizzate C.U.S. Regione Lazio).
La zona risulta fortemente penalizzata dalle previsioni sismiche, che ne limitano fortemente l'utilizzazione e in parte dal pendio. Il ricorso del piano attuativo si rende necessario per il reperimento dei servizi.
Le zone non edificabili per la sismica dovranno assumere la destinazione di **zona agricola** come la zona limitrofa. La porzione di detta B 2 a che ricade nel vincolo del D.M., con il livello di Tutela 2 A, risulta in gran già compromessa da fabbricati esistenti. Pertanto appare plausibile la destinazione proposta, ma non appare possibile un suo aumento di volumetria ad eccezione della ristrutturazione igienico sanitaria. Da contenersi nel 10 % della volumetria esistente e relativo a ogni singola unità immobiliare.
- **B 2 a Montecavallo** (tav. 4 vincolata D.M. con 3 Livello di Tutela, protezione sorgenti le Capore, compresa in parte nella perimetrazione delle aree urbanizzate C.U.S. Regione Lazio).
La zona risulta in parte compromessa da fabbricati con un tessuto non omogeneo, il ricorso del piano attuativo si rende necessario per il reperimento dei servizi e per ricucire l'edilizia esistente con le nuove zone C adiacenti.



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio

segue Zone da sottoporre a piano attuativo preventivo

- **B 4 a Gallo** (tav. 4 vincolata D.M. con 3 Livello di Tutela, protezione sorgenti le Capore, compresa in parte nella perimetrazione delle aree urbanizzate C.U.S. Regione Lazio).
Il ricorso del piano attuativo si rende necessario al fine del reperimento dei servizi mentre Le zone non edificabili per la sismica dovranno assumere la destinazione di **zona agricola** come la zona limitrofa.
- **B 4 a - Pepelucco** (tav. 3, vincolata dal DM, 2 B Livello di Tutela, compresa in parte nel C.U.S. Regione Lazio).
La zona risulta interessata in minima parte dalle previsioni sismiche, pertanto la destinazione di zona B potrà essere mantenuta con l'obbligo di edificare fuori delle zone non idonee del parere sismico.
Il ricorso del piano attuativo si rende necessario al fine di poter reperire i servizi.
- **B 4 a - Vaccarecce** (tav. 3, non vincolata)
La zona risulta edificata solo in parte. Il ricorso del piano attuativo si rende necessario oltre al reperimento dei servizi, anche per uno sviluppo organico della frazione.
- **B 4 a Santo Pietro - Macchiole** (tav. 5, in parte vincolata D.M. con 2 A Livello di Tutela, compresa in parte nella perimetrazione delle aree urbanizzate C.U.S. Regione Lazio).
La zona risulta in parte interessata da fabbricati esistenti in area vincolata dal D.M., pertanto la destinazione di zona potrà essere mantenuta, ma saranno esclusi incrementi di volumetria ad eccezione della ristrutturazione igienico sanitaria. Da contenersi nel 10 % della volumetria esistente e relativo a ogni singola unità immobiliare.
Il ricorso del piano attuativo si rende necessario sia al fine del reperimento dei servizi che per uno sviluppo organico della frazione. Le zone non edificabili per il parere sismico dovranno essere ricondotte a **zona agricola**.
La porzione di comprensorio posta oltre la strada e destinato a zona F 2 dovrà essere escluso dal piano attuativo. In quanto già compromesso e vincolato con un livello di tutela 2 A. Tale zona F 2 sarà di seguito descritta.
- **B 4 a La Mola** (tav. 2 vincolata D.M. e acqua pubblica, 2 A, e 3 livello di tutela, compresa in parte nella perimetrazione delle aree urbanizzate C.U.S. Regione Lazio).
La zona risulta in parte penalizzata dalle previsioni sismiche, pertanto la destinazione di zona B potrà essere mantenuta con l'obbligo di edificare fuori delle zone non idonee del parere sismico. In relazione alla porzione che ricade nella fascia di rispetto del corso d'acqua, la destinazione delle aree potrà essere mantenuta soltanto per fascia compresa tra i 50 e 150 del corso d'acqua pubblica. Tutta la zona B 4 a (anche la parte con 3 livello di tutela ma con il corso d'acqua) è subordinata all'approvazione ai sensi dell'art. 36 bis comma 1 ter L.R. 24/98.
La porzione compresa nei 50 m.l. a ridosso del corso d'acqua dovrà assumere la destinazione di **zona agricola**.



REGIONE LAZIO

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

– **B 5 a Morrone** (tav. 3 non vincolata)

La zona risulta largamente edificata, ma il tessuto edilizio si presenta frammentario e il ricorso del piano attuativo si rende necessario al fine del reperimento dei servizi. Considerate la dimensione di detta zona (12 ettari) appare possibile che il piano attuativo possa essere suddiviso in due comparti. Dovrà comunque essere prevista una dotazione minima di 18 mq. abitante per la porzione di zona B 5 a posta verso il cimitero ove gli stessi non risultano previsti da PRG.

MODIFICHE ALLA ZONE C

In merito alle zone C, si ritiene che, in considerazione delle generalizzate modeste dimensioni, che non giustificerebbero la complessa redazione di un Piano Attuativo, queste vadano stralciate e ricondotte a zona agricola.

MODIFICHE ALLE ZONE D PRODUTTIVE

– **D1 Immaginetta** (tav. 3 non vincolata)

La zona risulta non edificabile per l'intera superficie, per il parere sismico. Pertanto la zona D 1 dovrà assumere la destinazione di **zona agricola** come la zona limitrofa.

– **D2 S.Pietro** (tav. 3 vincolata da D.M.) 2 A livello di Tutela.

La zona risulta già compromessa da un'attività esistente di materiale edile. Pertanto appare plausibile la destinazione proposta, ma non appare possibile un suo aumento di volumetria ad eccezione della ristrutturazione igienico sanitaria. Da contenersi nel 10 % della volumetria esistente

MODIFICHE ALLA ZONA E S

– **E S Zona agricola speciale per attività ittico - sportiva loc. Ville del Casale** (tav. 5, non vincolata)

La destinazione prevista non appare idonea alla destinazione proposta, in quanto trattasi di area non compromessa. Posta nelle vicinanze della sorgente Casale. Pertanto dovrà essere riclassificata come **zona agricola** come la contermina.



MODIFICHE ALLE ZONE F

- **F 1 Verde pubblico** San Sebastiano (tav. 1 non vincolata).
La porzione di verde pubblico posta sulla particella 423 non appare compatibile con lo stato dei luoghi in quanto costituisce l'accesso alla stessa abitazione e pertanto dovrà essere **riclassificata zona B 3** come l'adiacente.
- **F 1 Verde pubblico** San Sebastiano (tav. 1 non vincolata).
La porzione di verde pubblico posta in adiacenza alla chiesa non appare compatibile con lo stato dei luoghi in quanto costituisce viabilità e non una zona verde, pertanto dovrà essere **riclassificata come viabilità**.
- **F 2 Aree per interesse collettivo** San Sebastiano- Valletrina (tav. 1 non vincolata).
La porzione di F 2 posta all'incrocio delle due strade tra S. Sebastiano e Valletrina non appare idonea alla destinazione proposta in quanto già edificata e pertanto dovrà essere **riclassificata come zona B 3** come la limitrofa. Tale area è stata oggetto di Osservazione n. 8.
- **F 2 Aree per interesse collettivo** loc. Colli Cacchi (tav. 2, vincolata dal DM, 3° Livello di Tutela, Zona Sic, protezione sorgenti le Capore).
La porzione di F 2 non appare idonea alla destinazione proposta in quanto inedificabile per il parere sismico e pertanto dovrà essere riclassificata come **zona agricola**.
- **F 2 San Pietro** (tav. 5 vincolata D.M. con 2 A Livello di Tutela,).
La zona risulta già compromessa da un fabbricato esistente. Pertanto appare plausibile la destinazione proposta, ma non appare possibile un suo aumento di volumetria ad eccezione della ristrutturazione igienico sanitaria. Da contenersi nel 10 % della volumetria esistente
- **F 3 Parcheggio** loc. Immaginetta (tav. 3, vincolata dal DM, 2 A Livello di Tutela)
La porzione di F 3 non appare idonea alla destinazione proposta in quanto inedificabile per il parere sismico e pertanto dovrà essere riclassificata come **zona agricola**.
- **F 3 Parcheggio** loc. Immaginetta (tav. 3, non vincolato)
Il parcheggio F 3 posto all'interno della zona D non ha motivo di rimanere in quanto l'intera zona D limitrofa è stata ricondotta a zona agricola in quanto dichiarata inedificabile per il parere sismico. Pertanto detto parcheggio dovrà essere ricondotto a **zona agricola**.



REGIONE LAZIO

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

segue MODIFICHE ALLE ZONE F

- **F 8 Impiantiannonari** loc. Immaginetta (tav. 3, vincolata dal DM, 2 A Livello di Tutela)
Le due porzioni di zona F 8 non appare idonea alla destinazione proposta, in quanto non compromessa e con il livello di tutela 2 A, dovrà essere riclassificata come **zona agricola**.
- **F 8 Impiantiannonari** loc. Osteria Tancia (tav. 6, vincolata dal DM, 2 A Livello di Tutela, protezione sorgenti le Capore)
Le porzioni di zona F 8 non appaiono idonee alla destinazione proposta, in quanto non compromessa, con il livello di tutela 2 A. Pertanto tutte le destinazioni di F 8 dovranno essere riclassificate come **zona agricola** come la contermine.

MODIFICHE ALLE ZONE G

- **G 1 Zona per coltivazione di Cave** loc. Ville del Casale (tav. 5, non vincolata)
La destinazione a cava non appare idonea alla destinazione proposta, in quanto trattasi di area non compromessa. Posta nelle vicinanze della sorgente Casale. L'individuazione di nuove cave potrà essere proposta in tempi successivi. Pertanto detta area dovrà essere riclassificata come **zona agricola** come la contermine, per l'intera superficie.
- **G 2 Campeggi** loc. Osteria Tancia (tav. 6, vincolata dal DM, 2 A Livello di Tutela, protezione sorgenti le Capore)
La destinazione a campeggio non appare idonea alla destinazione proposta, in quanto zona con il livello di tutela 2 A, non compromessa.
Inoltre tale area non è edificabile secondo quanto previsto dal parere geologico e pertanto dovrà essere riclassificata come **zona agricola** come la contermine

MODIFICHE ALLE ZONE AGRICOLE

Le zone agricole dovranno essere adeguate a quanto previsto dalla L.R. 38/1999 e successive modificazioni.

Tutte le prescrizioni contenute nei pareri acquisiti, dovranno essere rispettate, anche se non hanno determinato modifiche zonizzative e non sono state espressamente richiamate.



PROPOSTE DI MODIFICHE ALLE N.T.A.

art. 4

(Intervento urbanistico preventivo.)

Aggiungere alla fine dell'articolo il seguente periodo:

*"I comprensori di attuazione si intendono quelli graficizzati nella già citata - tavola B Dimensionamento e verifica standards-. Non saranno ammesse suddivisioni degli stessi tranne che nel caso della zona **B 5 a Morrone**".*

Tutte le norme dell'articolo in contrasto con le presenti modifiche devono essere soppresse.

Art. 15

(Edifici esistenti in zona agricola, nelle zone di rispetto dell'abitato e nelle zone verdi di rispetto, compatibili con la normativa specifica del PTP.)

Aggiungere alla fine dell'articolo il seguente periodo:

"Sui fabbricati esistenti alla data di adozione del presente PRG, è consentito un aumento del volume esistente del fabbricato, esclusivamente per risanamento igienico sanitario pari al 10 % della volumetria esistente, con un minimo di 10 mq., oltre a quanto consentito dalla L.R. 38/99 e s.m.i..

Tutte le norme dell'articolo in contrasto con le presenti modifiche devono essere soppresse.

Art. 18

(Zona A)

All'art. 18, comma secondo, il punto 8 deve essere soppresso.

Alla fine dell'articolo 18 aggiungere i seguenti commi:

1. *"Nella zona A non saranno ammessi incrementi volumetrici a pena di risultare in variante al PRG, ad eccezione di quelli riguardanti interventi di risanamento igienico sanitario che potranno essere proposti soltanto in sede di Piano Particolareggiato di esecuzione esteso all'intera zona A.*
2. *Nella zona A in assenza del Piano Particolareggiato gli interventi da effettuarsi con i Piani di Recupero di cui alla L. 457/78 o mediante interventi edilizi diretti, non potranno comportare aumenti volumetrici.*
3. *I cambi di destinazione d'uso degli immobili che mutino il peso urbanistico della zona saranno ammessi purché venga dimostrato il reperimento degli standards necessari."*

Tutte le norme dell'articolo in contrasto con le presenti modifiche devono essere soppresse.



REGIONE LAZIO

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

Art. 19 **(Zona B)**

Inserire prima dell'art. 19 il seguente:

"Tutti gli indici di fabbricabilità (territoriale e fondiario), eccedenti il parametro di 0,6 mc/mq. dovranno essere ridotti a tale indice.

"Le zone B di

- B 1 Spineto (tav. 1),
- B 1 Ville del Casale (tav. 5),
- B 2 Montecavallo (Tav. 4),
- B 3 San Sebastiano Valletrina (tav. 1),

potranno essere attuate con interventi diretti,

tutte le altre zone B saranno soggette a Piano Attuativo, che dovrà essere redatto ai sensi della L.R. 36/87 art. 1, art. 2, o art. 4.

I perimetri si devono intendere quelli specificati nell'art. 4 modificato.

In assenza di piano attuativo (ove previsto) non saranno ammessi incrementi volumetrici, né cambi di destinazione d'uso che comportino un aumento del peso urbanistico e quindi della dotazione di standards.

Al sesto comma "In tal caso dovranno In deroga all'indice di fabbricabilità di cui sopra".

Aggiungere:

" Le deroghe agli indici volumetrici nelle zone B saranno ammesse soltanto a seguito di Piano Particolareggiato, da adottarsi ai sensi dell'art. 4 della L.R. 36/87, esteso all'intera zona B come individuata nella già citata tavola B del dimensionamento e verifica standards.

Non saranno ammesse deroghe agli indici volumetrici, in caso di Piani di Recupero ai sensi della L. 457/78, o nel caso di interventi diretti."

Tutte le norme dell'articolo in contrasto con le presenti modifiche devono essere soppresse.

Art. 20 **(Zona C)**

Stralciare tutto l'articolato normativo.

Art. 21 **(Zone D Artigianali, industriali)**



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio

Inserire prima dell'articolo il seguente comma:

"Le zone D 1 si attuano esclusivamente tramite Piano Attuativo, che dovrà rispettare i perimetri dei comprensori di cui alla citata tavola B Dimensionamento e verifica standards."

Tutte le norme dell'articolo in contrasto con le presenti modifiche devono essere soppresse.

Art. 22

(Zona E agricola)

Dovrà essere integrato dal testo della normativa regionale in materia, introdotto dalla L.R. 22/12/1999 n. 38 così come modificata dalla L.R. 17/03/2003 n. 8. L'articolo deve, quindi, intendersi soppresso laddove in contrasto con la legge stessa.

Serre

La normativa si deve intendere integrata da quanto previsto dalla L.R. 34 del 12.08.1996

Secondo quanto previsto dal parere Usi Civici

Art. 28

(Aree di demanio e private gravate da usi civici.)

Deve essere sostituito da:

Art. 28 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 agrarie 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.22 della stessa legge 1766/27";
- e) "le terre pervenute agli Enti medesimi da operazioni e provvedimenti di liquidazione



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio

o estinzione di usi civici comunque avvenute”;

- f) “le terre private gravate da usi civici a favore della popolazione locale per i quali non sia intervenuta la liquidazione ai sensi della citata legge 1766/27”;

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

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

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

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

“Per i terreni, invece, di natura privata gravati da 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”.

Sono da intendersi stralciate e sostituite le NTA che risultassero in contrasto con sopravvenute disposizioni di legge o con i pareri acquisiti, anche se non espressamente richiamate e segnalate.



OSSERVAZIONI

Ai sensi dell'art. 9 della Legge 1150/42, avverso il PRG sono state presentate 13 Osservazioni nei termini, come risulta dalla D.C.C. n. 16 del 27/06/2002 di controdeduzioni.

- n. 1) Galassetti Rosa
Si ritiene **non meritevole di accoglimento**, in quanto portatrice di interessi esclusivamente individuali ed ininfluenti sulle scelte di carattere generale, contrastante con i principi informativi del piano, nonché non recante elementi migliorativi al progetto di pianificazione comunale.
- n. 2) Giorgio Amedoro
Si ritiene **non meritevole di accoglimento**, in quanto l'area non presenta le caratteristiche di zona B ed inoltre risulta vincolata con il livello 2 A di Tutela.
- n. 3) Antonetti Dante
Si ritiene **non meritevole di accoglimento**, nei termini delle controdeduzioni di cui alla Deliberazione Consiliare n. 16 del 27/06/2002.
- n. 4) Palmieri Franco, Oliviero e Giovanni
Si ritiene **non meritevole di accoglimento** nei termini delle controdeduzioni di cui alla Deliberazione Consiliare n. 16 del 27/06/2002.
- n. 5) Miotti Carla
Si ritiene **in parte meritevole di accoglimento**. L'accoglimento è condizionato alla sola traslazione del parcheggio nell'ambito della particella 480 al margine sud della stessa, per consentire l'accesso al fondo. La superficie del parcheggio dovrà rimanere immutata.
- n. 6) Inches Giovanni
Si ritiene **in parte meritevole di accoglimento**, per quanto riguarda la destinazione di zona B, ma limitatamente alle volumetrie esistenti, con il solo incremento del 10 % della volumetria per ristrutturazione igienico sanitaria.
- n. 7) Galassi Duilio
Si ritiene **non meritevole di accoglimento** nei termini delle controdeduzioni di cui alla Deliberazione Consiliare n. 16 del 27/06/2002.
- n. 8) Miotti Costantino
Si ritiene **meritevole di accoglimento** per la destinazione di zona B, in quanto l'area è già compromessa da edificazione esistente.
- n. 9) Avicenna Vincenzo e Nadia
Si ritiene **non meritevole di accoglimento**, in quanto l'accoglimento della richiesta comporterebbe un aumento della volumetria insediabile di PRG.



REGIONE LAZIO

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

- n. 10) Comune di Monte San Giovanni.
Si ritiene **non meritevole di accoglimento** in quanto:
1) La viabilità potrà essere oggetto di successiva variante a cui saranno allegate le necessarie verifiche ai fini della l. 64/74. Il nuovo tracciato potrà essere proposto preferibilmente ove è già stata realizzata la fognatura comunale.
2) Non appare compatibile la destinazione proposta perché situata in zona 2 A di Tutela. Inoltre, essendo zona agricola, per la nuova zonizzazione non sono state espletate le indagini geologiche.
3) Non si condivide quanto richiesto dall'A.C. in quanto non viene proposta nessuna nuova destinazione in luogo di quella di verde privato.
- n. 11) Miotti Giovanni
Si ritiene **in parte meritevole di accoglimento** in relazione alla porzione interessata dall'annesso agricolo e 5 m.l. di distacco dallo stesso.
- n. 12) Fiocchi Antonio
Si ritiene **non meritevole di accoglimento** nei termini delle controdeduzioni di cui alla Deliberazione Consiliare n. 16 del 27/06/2002
- n. 13) Ciccopaoli Isano
Si ritiene **meritevole di accoglimento** nei termini delle controdeduzioni di cui alla Deliberazione Consiliare n. 16 del 27/06/2002

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

PARERE

che il Piano Regolatore Generale del Comune di Monte San Giovanni in Sabina (RI), adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 36 del 26/10/1998

SIA MERITEVOLE DI APPROVAZIONE

con le modifiche e prescrizioni sopra riportate da introdursi d'ufficio ai sensi dell'art. 3 della legge 765/67.

f.to L. SEGRETARIO DEL C.R.p.T.
(arch. Lucio Zoppini)

f.to IL PRESIDENTE DEL C.R.p.T.
(arch. Paolo Ravaldini)

