

POLITICHE DI VALORIZZAZIONE DEI BENI DEMANIALI E PATRIMONIALI

COMUNE DI RIETI

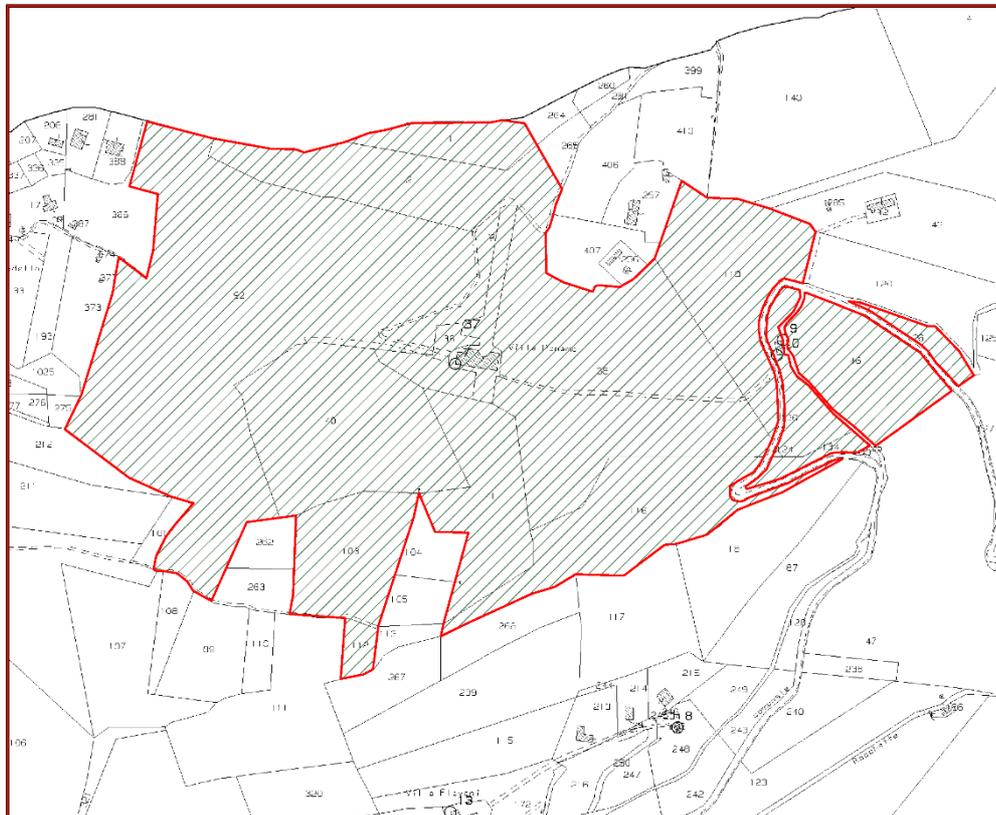
VILLA PONAM



A – PLANIMETRIA UBICAZIONE



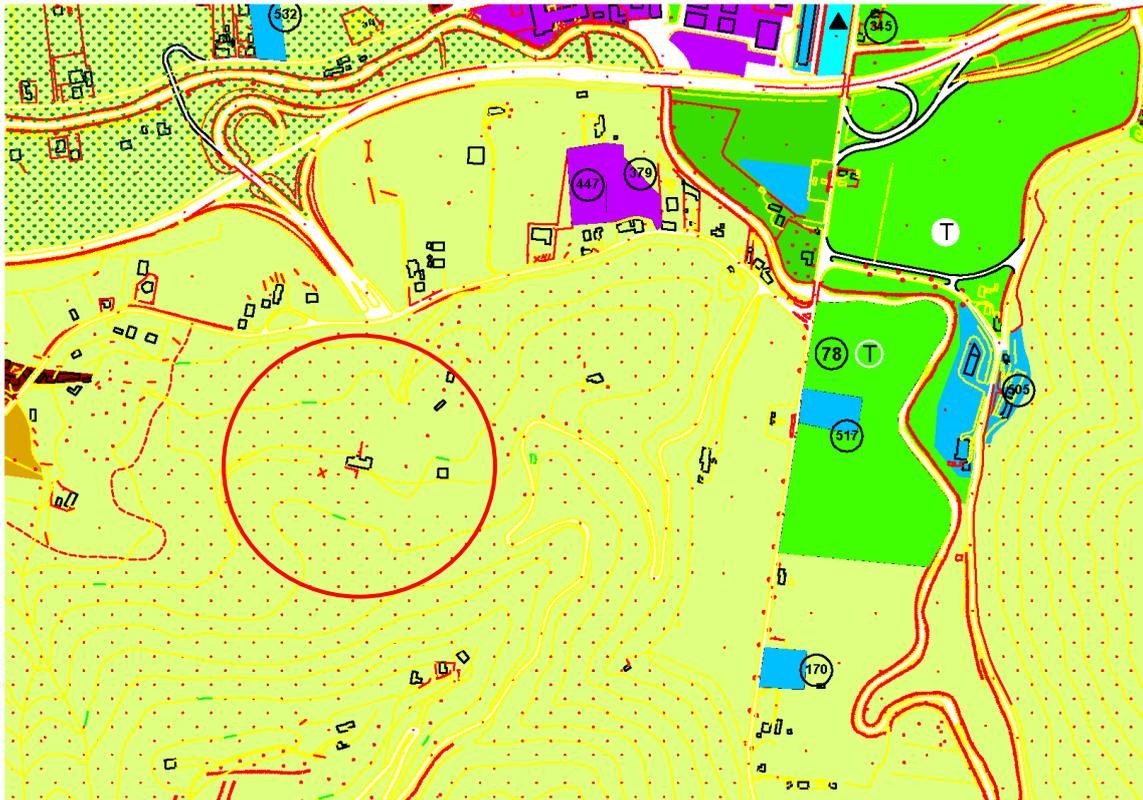
B – PLANIMETRIA CATASTALE – Foglio n. 106



C – IDENTIFICATIVI CATASTALI

IDENTIFICATIVI CATASTALI DI PROPRIETA'									
Tipologia	Foglio	Part.	Sub	CI	Sup. Ha	Coltura	RD	RA	Rendita
Terreni	106	1		4	00,43,10	Sem Arb	12,24	16,69	
Terreni	106	103		5	00,96,50	Sem Arb	19,94	29,9	
Terreni	106	107		2	00,97,30	Bosco C	4,52	3,02	
Terreni	106	112		3	00,12,50	Bosco C	0,45	0,19	
Terreni	106	116		1	01,49,80	Bosco C	11,6	4,64	
Terreni	106	119	MODELLO 26						
Terreni	106	124		4	00,00,40	Sem	0,1	0,12	
Terreni	106	126		3	00,16,10	Querceto	0,83	0,17	
Terreni	106	134		1	00,13,20	Bosco C	1,021	0,41	
Terreni	106	136		6	00,36,50	Sem Arb	3,77	8,48	
Terreni	106	2		2	01,31,80	Querceto	10,21	3,4	
Terreni	106	36		1	00,26,6	Vigneto	21,98	17,86	
Terreni	106	38	MODELLO 26						
Terreni	106	39	FABBRICATO DIRUTO						
Terreni	106	40		2	00,02,50	Uliveto	36,24	25,89	
Terreni	106	41		5	01,12,20	Sem	17,38	26,08	
Terreni	106	46		3	01,01,40	Querceto	5,24	1,05	
Terreni	106	75		2	02,15,60	Bosco C	10,02	6,68	
Terreni	106	92		5	05,55,80	Sem Arb	135,48	203,22	
Fabbricati	106	37		2					596,51
Fabbricati	106	37		3					49,47

D – PIANO REGOLATORE GENERALE – ZONA "E" AGRICOLA



E - ZONIZZAZIONE NTA

Art. 39

ZONA E: AGRICOLA

1) La zona agricola, anche sulla base delle caratteristiche emerse dall'indagine geomorfologica, agropedologica e dalla copertura del suolo, è suddivisa nelle sottozone E1 ed E2, entrambe destinate all'esercizio delle attività agricole.

Alcune parti di zona agricola, caratterizzate da particolari condizioni naturalistiche e paesistiche, sono destinate a parco territoriale, con una disciplina analoga a quella della sottozona E2, di cui al successivo art. 43.

La zona agricola è destinata all'esercizio delle attività agricole, silvopastorali e zootecniche, nonché a quelle connesse e compatibili, con la salvaguardia e valorizzazione delle vocazioni produttive e delle caratteristiche ambientali.

La costruzione di impianti tecnologici relativi alle reti pubbliche come acquedotti, elettrodotti, fognature, telefono, gas è ammessa entro i limiti del rispetto di tali caratteristiche. Per eventuali manufatti fuori terra eccedenti la cubatura di 300 mc., riguardanti impianti pubblici, è richiesta la procedura della deroga, di cui al successivo art. 53.

Nella zona E sono consentite soltanto le costruzioni necessarie per la conduzione agricola e i relativi prodotti; la concessione per la costruzione delle strutture abitative è rilasciata esclusivamente all'imprenditore agricolo, responsabile dell'impresa agraria, a condizione che:

- a) le strutture rispondano alle esigenze abitative dell'imprenditore agricolo per la conduzione del fondo, singolo o associato, e degli addetti all'azienda, coadiuvanti o dipendenti della stessa;
- b) le strutture costituiscano, o vengano a costituire, un aggregato abitativo non necessariamente ubicato in prossimità del centro aziendale quando esistano motivi igienici e sanitari e siano gravati da vincolo di destinazione d'uso dei fabbricati, trascritto nei registri immobiliari fino a variazione dello strumento urbanistico;
- c) L'azienda mantenga in produzione superfici fondiariae che assicurino almeno la dimensione dell'unità aziendale minima di cui al successivo comma 3.

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE

2) Fatto salvo quanto previsto dalle leggi regionali n. 29/1997, n. 36/1997, n. 24/1998 e n. 38/1999 (e rispettive successive modifiche e integrazioni), nelle zone agricole è vietata:

a) ogni attività comportante trasformazione dell'uso del suolo diverso dalla sua utilizzazione per la produzione vegetale o l'allevamento animale e per la valorizzazione dei relativi prodotti, nonché dalle attività connesse e compatibili;

b) ogni lottizzazione a scopo edilizio;

c) l'apertura di strade interpoderali non strettamente necessarie per l'utilizzazione agricola e forestale del suolo.

3) L'unità aziendale minima, ai sensi dell'art. 52, comma 3 della L.R. n. 38/1999, è determinata in mq. 50.000, salvo diversa misura stabilita attraverso un Piano di utilizzazione aziendale (PUA) presentato ai sensi dell'art. 57 della L.R. n. 38/1999.

4) Nella sottozona E1 le costruzioni non possono sorgere su lotti di superficie inferiore a mq. 50.000, interamente di proprietà del richiedente la concessione (con divieto di asservimento di superfici non di proprietà); è consentito ridurre tale valore fino a mq. 20.000 ove si dimostri un corrispondente valore massimo del lotto di proprietà alla data del 31 dicembre 2000.

L'indice di utilizzazione territoriale massimo per uso residenziale è di 0,007 mq./mq. e l'altezza massima non può superare m. 7,50.

5) Nella sottozona E2 le costruzioni non possono sorgere su lotti di superficie inferiore a mq. 50.000, interamente di proprietà del richiedente la concessione (con divieto di asservimento di superfici non di proprietà).

L'indice di utilizzazione territoriale massimo per uso residenziale è di 0,004 mq./mq., aumentabile a 0,006 nel caso di lotto compreso fra 50.000 e 20.000 mq. anteriormente al 31 dicembre 2000. L'altezza massima non può superare m. 7,50.

6) Gli annessi agricoli, manufatti strettamente connessi alla conduzione del fondo, sono consentiti in entrambe le sottozone E1 ed E2 con una superficie utile lorda massima di 100 mq./ha. e, comunque, non superiore a 600 mq.

L'eventuale realizzazione di superfici maggiori di, annessi

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE

si agricoli è subordinata a Piani di utilizzazione aziendale (PUA), disciplinati dall'art. 57 della L.R. n. 38/1999.

Gli annessi agricoli, fermo il rispetto delle norme e prescrizioni di natura igienico-sanitaria, devono essere, di norma, strutturalmente separati dagli edifici destinati a residenza. E' ammesso che essi possano essere costruiti in aderenza o collegati con l'edificio destinato ad abitazione a mezzo di porticati aperti. Quando gli annessi agricoli non siano strutturalmente separati dalle residenze, essi vanno conteggiati entro i limiti di cubatura e di lotto minimo ammessi per queste ultime.

7) Nella sottozona E1 è consentita la realizzazione di manufatti destinati a impianti per la trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli locali, entro i limiti di mq. 250 di superficie utile lorda per ettaro, con un massimo di mq. 1500 per manufatto.

8) Per eventuali edifici preesistenti alla adozione delle presenti norme, in entrambe le sottozone è consentita la conservazione delle cubature, destinazioni d'uso e superfici utili attuali, pur se difformi dalle presenti norme, anche in caso di ristrutturazione o di demolizione e ricostruzione.

9) Il diritto a edificare in zona agricola va esteso ai proprietari, conduttori del fondo, agricoltori diretti.

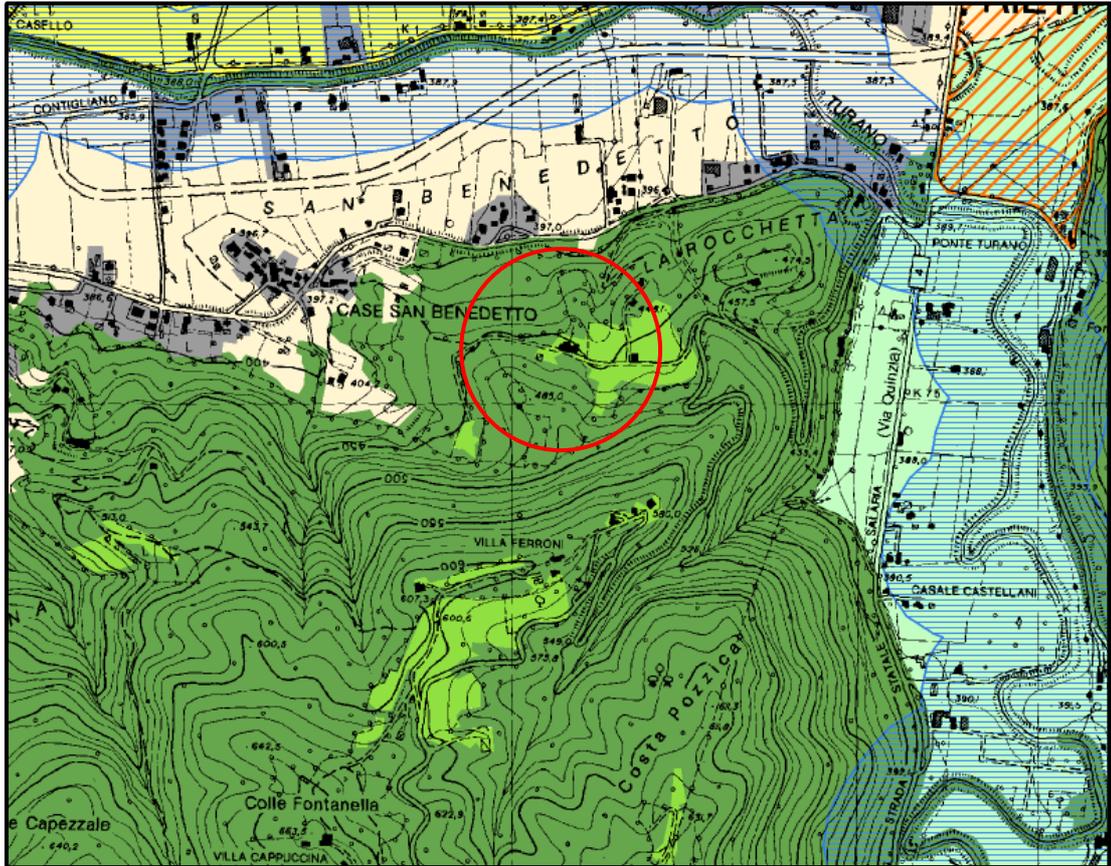
10) La costruzione di serre funzionali allo sviluppo delle attività agricole è consentita al di fuori delle superfici costruite di cui ai commi precedenti soltanto se rispondente alle norme previste dalla L.R. n. 34/1996, modificata con L.R. n. 39/1999.

Nella sottozona E2 l'altezza delle serre al colmo delle coperture non può superare m. 3,50 e quella alla gronda m. 2,50. Inoltre, qualora gli impianti eccedano la dimensione lineare di m. 20 devono essere interrotti da un filare di alberi o da siepi di altezza minima di m. 2,00 e spessore di m. 0,60.

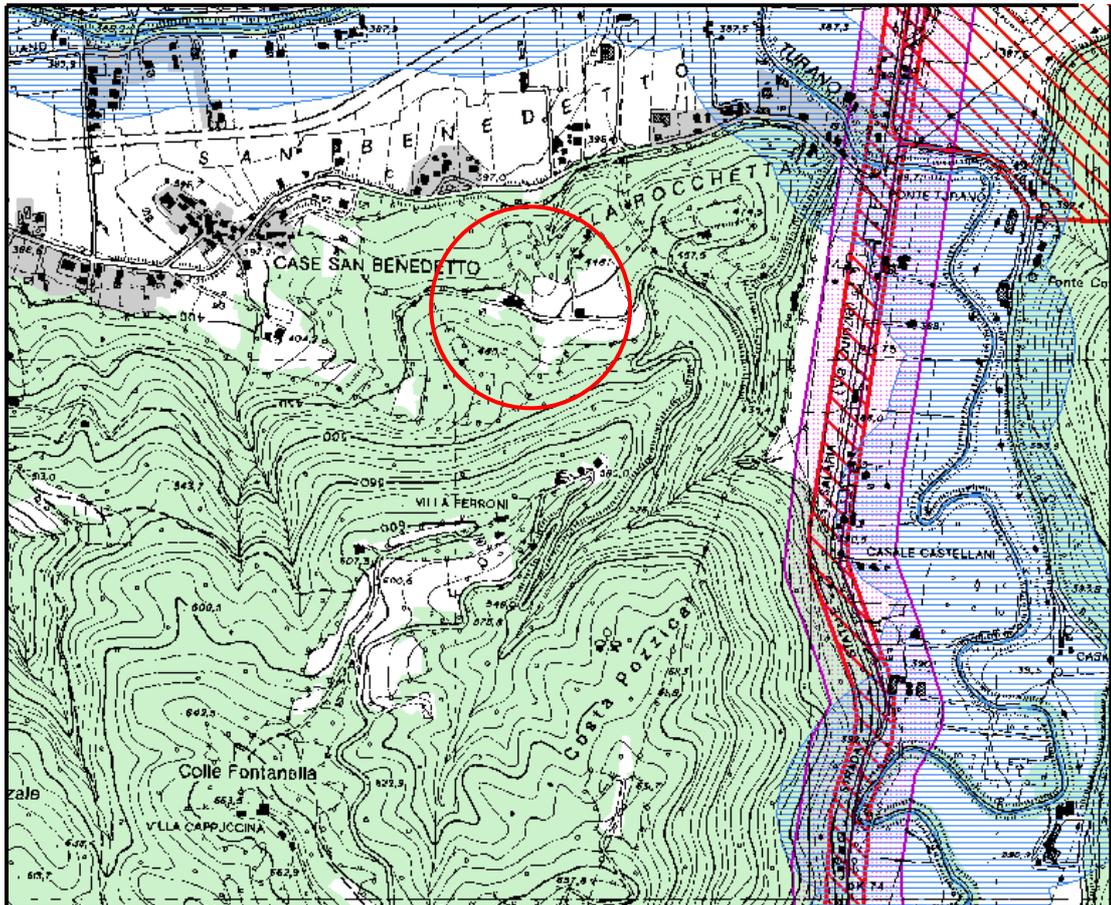
11) Nella sottozona E1 sono consentite sistemazioni a terra, nonché allacci di impianti di acqua potabile, energia elettrica ed eliminazione di rifiuti liquidi, per insediamenti saltuari di campeggi e spazi di sosta per roulotte e camper, su superfici non eccedenti mq. 10.000 impianto.

Sono altresì consentiti impianti sportivi all'aperto, purchè le dimensioni non superino mq. 2.000 per impianto e per lotto minimo e le superfici mantengano un sufficiente grado di permeabilità.

F – PIANO TERRITORIALE PAESISTICO – TAV. A



G – PIANO TERRITORIALE PAESISTICO – TAV. B

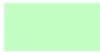
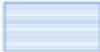


H – LEGENDE:

TAV. A

Sistemi ed Ambiti del Paesaggio

Sistema del Paesaggio Naturale

-  Paesaggio Naturale
-  Paesaggio Naturale di Continuità
-  Paesaggio Naturale Agrario
-  Coste marine, lacuali e corsi d'acqua

Sistema del Paesaggio Agrario

-  Paesaggio Agrario di Rilevante Valore
-  Paesaggio Agrario di Valore
-  Paesaggio Agrario di Continuità

Sistema del Paesaggio Insediativo

-  Paesaggio dei Centri e Nuclei Storici
-  Parchi, ville e giardini storici
-  Paesaggio degli Insediamenti Urbani
-  Paesaggio degli Insediamenti in Evoluzione
-  Paesaggio dell'Insediamento Storico Diffuso
-  Reti, Infrastrutture e Servizi
-  Ambiti di recupero e valorizzazione paesistica
-  Aree o Punti di Visuali
-  Proposte comunali di modifica dei PTP vigenti

TAV. B

Beni paesaggistici

Individuazione degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico
L.R. 37/83, art. 14 L.R. 24/98 - art. 134 co. 1 lett. a Divo 42/04 e art. 136 Divo 42/04

-  lett. a) e b) beni singoli: naturali, geologici, ville, parchi e giardini
-  lett. c) e d) beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche
-  lett. c) e d) beni d'insieme: vaste località per zone di interesse archeologico

Ricognizione delle aree tutelate per legge
art. 134 co. 1 lett. b e art. 142 co. 1 Divo 42/04

-  a) costa del mare
-  b) costa dei laghi
-  c) corsi delle acque pubbliche
-  d) montagne sopra i 1200 metri
-  f) parchi e riserve naturali
-  g) aree boscate
-  h) università agrarie e uso civico
-  i) zone umide
-  m) aree di interesse archeologico già individuate
-  m) ambiti di interesse archeologico già individuati
-  m) aree di interesse archeologico già individuate - beni puntuali con fascia di rispetto
-  m) aree di interesse archeologico già individuate - beni lineari con fascia di rispetto

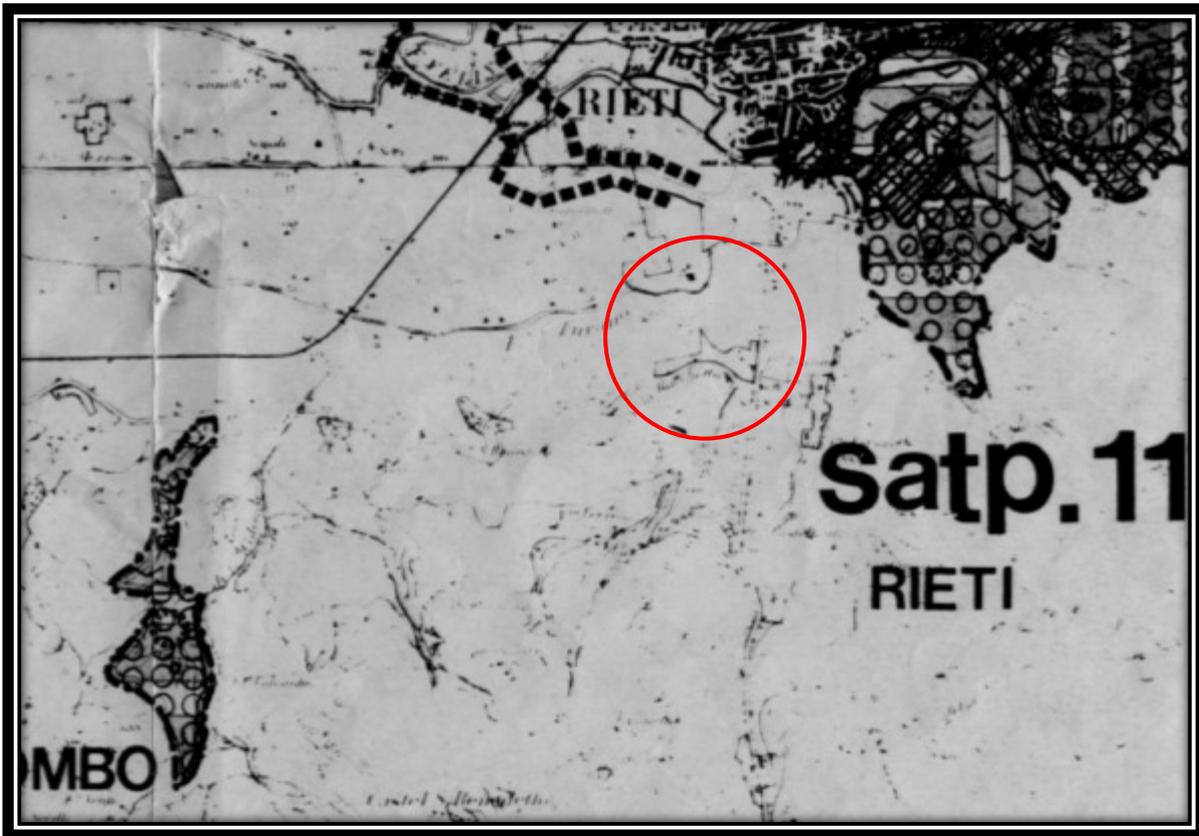
Individuazione degli immobili e delle aree tipizzati dal Piano Paesaggistico
art. 134 co. 1 lett. c Divo 42/04

-  aree agricole identitarie della campagna romana e delle bonifiche agrarie
-  insediamenti urbani storici e territori contermini compresi in una fascia della profondità di 150 metri
-  borghi identitari dell'agricoltura rurale
-  beni singoli identitari dell'agricoltura rurale e relativa fascia di rispetto di 50 metri
-  beni puntuali diffusi, testimonianza dei caratteri identitari archeologici e storici e relativa fascia di rispetto di 100 metri
-  beni lineari, testimonianza dei caratteri identitari archeologici storici e relativa fascia di rispetto di 100 metri
-  canali delle bonifiche agrarie e relative sponde o piede degli argini per una fascia di 150 metri ciascuno
-  beni puntuali e lineari diffusi, testimonianza dei caratteri identitari vegetazionale, geomorfologici e carsico-ipogeo con fascia di rispetto di 50 metri
-  aree urbanizzate del PTPR

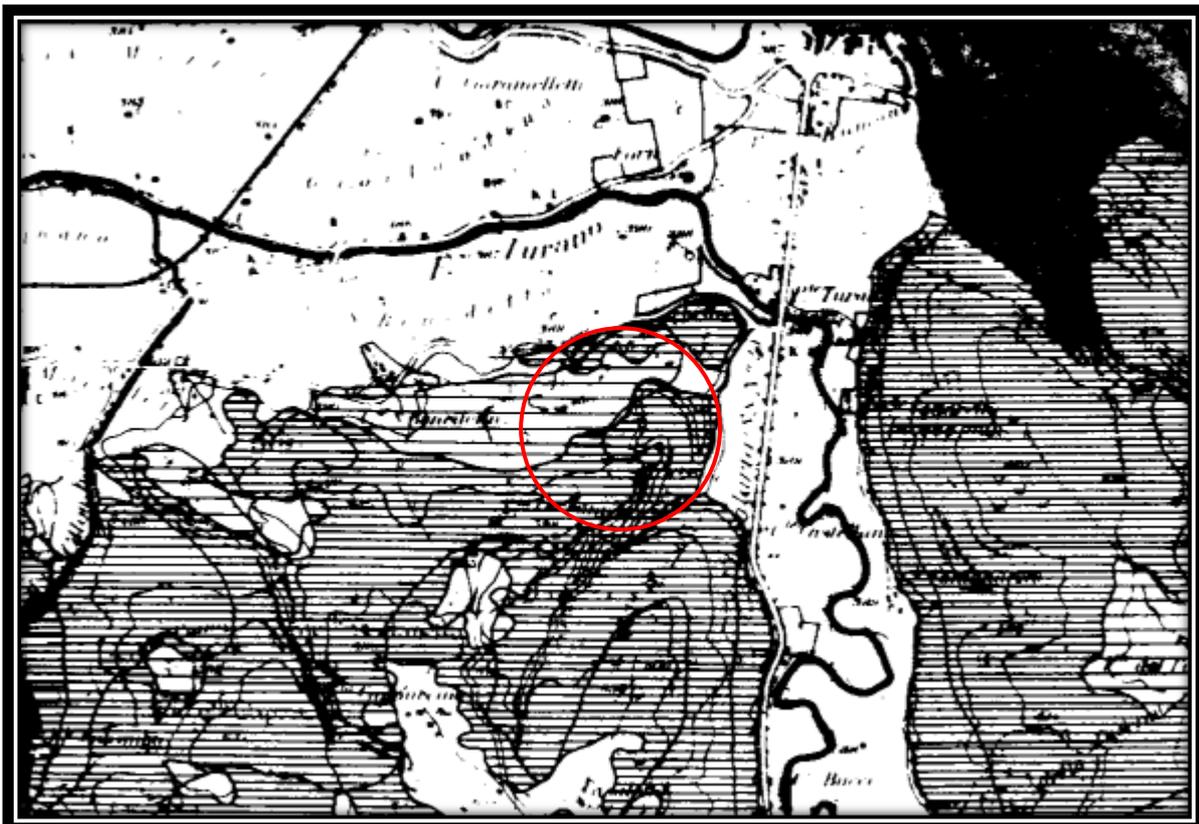
LL. RR. 24/25 del 06/07/1998

I – P.T.P n. 5 - TAV. 3

GRADI DI TUTELA



L – P.T.P. n .5 - TAV. E3/1 -3 BENI DIFFUSI



NORME TECNICHE BENI DIFFUSI (Art. 1 let. G L. 431/85

Art.9 Protezione delle aree boscate

1. Ai sensi dell'articolo 82, quinto comma, lettera g), del d.p.r. 616/1977, sono sottoposti a vincolo paesistico i territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento; il vincolo di cui al presente comma non si applica alle zone A, B e – limitatamente alle parti ricomprese nei piani pluriennali di attuazione – alle altre zone, come delimitate negli strumenti urbanistici ai sensi del D.M. 2/4/1968, n. 1444, e, nei comuni sprovvisti di tali strumenti, ai centri edificati perimetrati ai sensi dell'articolo 18 della legge 22/10/1971, n. 865. Ai fini delle suddette verifiche urbanistiche si fa riferimento agli strumenti urbanistici e/o alle perimetrazioni vigenti anteriormente al 7/9/85, data di entrata in vigore della l.8/8/85 n. 431.

2. Nella categoria di beni paesistici di cui al comma 1, rientrano i boschi, come definiti al comma 3 e i terreni soggetti a vincolo di rimboschimento.

3. Si considerano boschi:

- a) i terreni di superficie non inferiore a 5.000 metri quadrati coperti da vegetazione forestale arborea e/o arbustiva, a qualunque stadio di età, di origine naturale o artificiale, costituente a maturità un soprassuolo continuo con grado di copertura delle chiome non inferiore al 50 per cento;
- b) i castagneti da frutto;
- c) gli appezzamenti arborati isolati di qualunque superficie, situati ad una distanza, misurata fra i margini più vicini, non superiore a 20 metri dai boschi di cui alla lettera a) e con densità di copertura delle chiome a maturità non inferiore al 20 per cento della superficie boscata.

4. Sono esclusi dalla categoria di beni paesistici di cui al comma 1:

- a) gli impianti di colture legnose di origine esclusivamente artificiale realizzati con finalità produttive;
- b) le piante sparse, i filari e le fasce alberate, fatta eccezione per quelle che assolvono a funzioni frangivento in comprensori di bonifica o di schermatura igienico-sanitaria nelle pertinenze di insediamenti produttivi o servizi, ovvero situati nelle pertinenze idrauliche nonché quelli di riconosciuto valore storico;
- c) le piantagioni arboree dei giardini;
- d) i prati e i pascoli arborati il cui grado di copertura arborea a maturità non superi il 50 per cento della loro superficie e sui quali non siano in atto progetti di rimboschimento o una naturale rinnovazione forestale in stato avanzato.

5. Nei casi di errata o incerta perimetrazione, il comune certifica la presenza del bosco, così come individuato nel comma 3 e accerta se la zona sia stata percorsa dal fuoco o sia soggetta a progetti di rimboschimento.

6. Non è richiesta autorizzazione ai sensi dell'articolo 7 della l. 1497/1939 nei territori boscati per i seguenti interventi eseguiti nel rispetto delle norme vigenti in materia:

- a) interventi previsti nei piani di assestamento forestale approvati dalla Regione;
- b) taglio colturale, inteso quale taglio di utilizzazione periodica dei boschi cedui, purché sia eseguito nel rispetto delle prescrizioni forestali e rientri nell'ordinario governo del bosco, ovvero taglio volto all'eliminazione selettiva della vegetazione arborea deperiente sottomessa e/o soprannumeraria e delle piante danneggiate e/o colpite da attacchi parassitari;
- c) forestazione, ovvero costituzione di nuove superfici boscate, ricostituzione di patrimoni boschivi tagliati o comunque distrutti, rinfoltimento di soprassuoli radi;
- d) opere di bonifica, volte al miglioramento del patrimonio boschivo per quantità e specie, alla regimazione delle acque ed alla sistemazione della sentieristica e della viabilità forestale;
- f) opere di difesa preventiva dal fuoco, ovvero cinture parafuoco, prese d'acqua, sentieristica, viabilità, punti d'avvistamento;
- g) opere connesse all'esercizio delle attività agro-silvo-pastorali che non comportino alterazione permanente dello stato dei luoghi.

7. E' in ogni caso soggetto all'autorizzazione paesistica il taglio a raso dei boschi d'alto fusto non assestato o ceduo invecchiato, intendendo come tale i popolamenti che abbiano superato di due volte e mezzo il turno minimo indicato dalle prescrizioni di massima e di polizia forestale di cui al Capo II del regio decreto 16 maggio 1926, n. 1126.

8. Nei territori boscati l'autorizzazione ai sensi dell'articolo 7 della l. 1497/1939 è rilasciata solo per il recupero degli edifici esistenti, le relative opere idriche e fognanti, per l'esecuzione degli interventi di sistemazione idrogeologica delle pendici, per la costruzione di abbeveratoi, ricoveri e rimesse per il bestiame brado, fienili, legnaie e piccoli ricoveri per attrezzi con progetto e relativo fabbisogno documentati ed approvati secondo le leggi vigenti, per la realizzazione di attrezzature e servizi strumentali allo svolgimento di attività didattiche e di promozione dei valori naturalistico-ambientali, da localizzare nelle radure prive di alberature e, quando questo non fosse possibile, in modo tale da salvaguardare la vegetazione arborea.

PIANO TERRITORIALE PAESISTICO AMBITO TERRITORIALE N. – 5 Rieti

(approvato con LL.RR. – 6 luglio 98 nn. 24 e 25 suppl. ord. N. 1 al BUR n. 21 del 30.7.98)

GRADI DI TUTELA:

Art.26 – Generalità:

Tutte le aree e i manufatti compresi nei perimetri dei Sa.T.P. sono state assoggettate al grado di tutela che attiene alla loro qualità paesistica, indipendentemente dal pregio delle singole componenti del paesaggio che queste aree esprimono. La normativa relativa ai "gradi di tutela" contenuta negli articoli che seguono, integra quella relativa alle "zone omogenee" di cui ai precedenti artt.21-25 Pertanto la disciplina relativa ad ogni area è quella risultante dalla contemporanea applicazione delle norme relative alle "zone omogenee" e ai "gradi di tutela" I gradi di tutela suddetti sono i seguenti:

- a) I Grado di tutela: del mantenimento;
- b) II Grado di tutela: delle trasformazioni discrete; 28
- c) III Grado di tutela: delle trasformazioni orientate.

Nel nostro caso siamo in presenza di grado di tutela del mantenimento poiché non ci sono vincoli né dichiarativi né ricognitivi per cui:

Art.27 I grado di tutela del mantenimento:

Riguarda insiemi di grande qualità paesistica per i valori morfologici, naturalistici o colturali dei suoi componenti, oppure per le qualità figurali complessive. Nelle zone comprese in queste aree è previsto il più rigido controllo degli interventi colturali, infrastrutturali ed edilizi, i quali devono essere esclusivamente finalizzati al mantenimento dello stato complessivo attuale, ivi comprese le aree incolte e nude (C.I.I.T., art. 21).