

Regione Lazio

Atti della Giunta Regionale e degli Assessori

Deliberazione 13 giugno 2017, n. 313

Comune di Anguillara Sabazia (Rm). Variante Generale al Piano Regolatore Generale vigente adottata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 48 del 23.12.2006 e successiva Variante alle Norme Tecniche di Attuazione adottata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 13 del 07.05.2013. Approvazione con modifiche, prescrizioni, condizioni e raccomandazioni.

OGGETTO: Comune di Anguillara Sabazia (Rm).

Variante Generale al Piano Regolatore Generale vigente adottata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 48 del 23.12.2006 e successiva Variante alle Norme Tecniche di Attuazione adottata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 13 del 07.05.2013.
Approvazione con modifiche, prescrizioni, condizioni e raccomandazioni.

LA GIUNTA REGIONALE

Su proposta dell'Assessore alle Politiche del Territorio, Mobilità;

VISTO lo Statuto della Regione Lazio;

VISTA la legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150 e successive modificazioni;

VISTO il decreto del Presidente della Repubblica 15 gennaio 1972, n. 8;

VISTA la legge regionale 5 settembre 1972, n. 8 e successive modificazioni;

VISTA la legge regionale 12 giugno 1975, n.72 e successive modificazioni;

VISTO l'art. 16 della legge regionale 22 dicembre 1999, n. 38 recante "Norme sul governo del territorio" e successive modificazioni;

VISTA la legge regionale 18 febbraio 2002, n. 6 "Disciplina del sistema organizzativo della Giunta e del Consiglio e disposizioni relative alla dirigenza ed al personale regionale" e successive modificazioni;

VISTO il Regolamento di organizzazione degli Uffici e dei Servizi della Giunta regionale del 6 settembre 2002, n.1 e successive modificazioni;

PREMESSO che il Comune di Anguillara Sabazia (Rm) è dotato di P.R.G. approvato con deliberazione di Giunta Regionale n. 3475 del 26.07.1978;

VISTA la deliberazione consiliare n. 48 del 23.12.2006 con la quale il Comune di Anguillara Sabazia ha adottato la Variante Generale in argomento;

PRESO ATTO che, a seguito della pubblicazione degli atti ed elaborati avvenuta ai sensi e forme di legge, sono state presentate n. 309 osservazioni nei termini e n. 23 osservazioni fuori detti termini in ordine alle quali il Comune di Anguillara Sabazia ha formulato le proprie controdeduzioni con Deliberazioni consiliari n. 65 del 18.12.2007 e n. 1 del 15.01.2008 e con Deliberazione di Commissario Prefettizio n. 46 del 30.03.2009;

VISTA la deliberazione consiliare n. 42 del 23.12.2013 con la quale il Comune di Anguillara Sabazia ha revocato l'accoglimento del punto 8 dell'Osservazione n. 307 di cui alla D.C.C. n. 65/2007;

VISTA la deliberazione consiliare n. 46 del 23.10.2014 con la quale il Comune di Anguillara Sabazia ha annullato le decisioni assunte con D.C.C. n. 65/2007 in merito all'Osservazione n. 321;

VISTA la deliberazione consiliare n. 13 del 07.05.2013 con la quale il Comune di Anguillara Sabazia ha adottato la Variante normativa in oggetto modificativa sia delle N.T.A vigenti che delle Norme Tecniche della Variante Generale di cui alla D.C.C. n. 48/2006;

PRESO ATTO che, a seguito della pubblicazione degli atti ed elaborati di cui alla sopra citata D.C.C. n. 13/2013, avvenuta ai sensi e forme di legge, non sono state presentate osservazioni come, peraltro, certificato dal Segretario Generale del Comune di Anguillara Sabazia con nota datata 15.05.2014;

RILEVATO che gli atti relativi alla Variante 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;

VISTO il Voto n. 238/1 reso nella seduta del 28.04.2016 allegato alla presente deliberazione di cui costituisce parte integrante quale Allegato "A", con il quale il predetto Comitato ha ritenuto che la Variante Generale al P.R.G. e la Variante normativa in oggetto siano meritevoli di approvazione con le modifiche e le raccomandazioni, nello stesso riportati, da introdursi d'ufficio ai sensi dell'art. 3 della legge 6 agosto 1967, n. 765;

VISTA la nota n. 388654 del 22.07.2016 con la quale lo stesso C.R.p.T. ha trasmesso al Comune di Anguillara Sabazia copia del suddetto voto n. 238/1 del 2016 invitandolo a formulare, in merito alle modifiche apportate, le proprie controdeduzioni ai sensi del citato articolo 3 della L. 765/67;

VISTA la deliberazione consiliare n. 6 del 02.02.2017 con la quale il Comune di Anguillara Sabazia ha controdedotto alle modifiche apportate dal C.R.p.T. con il citato parere n. 238/1/2016;

VISTO il successivo voto n. 248/2 del 09.03.2017, allegato alla presente deliberazione di cui costituisce parte integrante quale Allegato "B", con il quale il Comitato Regionale per il Territorio ha esaminato le controdeduzioni comunali esprimendo "*parere non favorevole ai contenuti della D.C.C. n. 6/2017 confermando il contenuto del Voto n. 238/1/2016 anche relativamente alle osservazioni presentate*";

VISTA la nota n. 2497 del 24.09.2008, (riportata nell'Allegato "A" del presente Provvedimento) con la quale il Ministero per i Beni e le Attività Culturali, Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici per le province di Roma, Rieti e Viterbo ha espresso le proprie considerazioni in merito all'intervento urbanistico in oggetto;

VISTA la nota n. 3438 del 19.08.2008 (riportata nell'Allegato "A" del presente Provvedimento) con la quale il Parco Naturale Regionale di Bracciano e Martignano ha espresso, ai sensi dell'art. 8, comma 8, L.R. 29/97, le proprie considerazioni in merito alla Variante Generale in argomento;

VISTA la successiva nota n. 3921 del 25.09.2008 (riportata nell'Allegato "A" del presente Provvedimento) con la quale il sopra citato Parco Naturale Regionale ha fatto conoscere le proprie valutazioni relativamente all'intervento urbanistico in oggetto, ad integrazione di quanto già espresso con precedente nota n. 3438/2008;

VISTA la nota n. 176241 del 08.10.2008 con la quale il Direttore del Dipartimento Territorio, ha espresso, *ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. 380 del 06/06/2001 (ex art 13 Legge 64/74) e della D.G.R. 2649/99, parere favorevole con prescrizioni* (riportate nell'Allegato "A" del presente Provvedimento), *alla Variante Generale al P.R.G. del Comune di Anguillara Sabazia*;

VISTA la nota n. 2589/3.7 del 31.10.2008 con la quale l'Azienda USL Roma F, Dipartimento di Prevenzione, Area Igiene e Sanità Pubblica, ha espresso, per quanto di competenza, *parere igienico sanitario favorevole* in merito alla Variante Generale in argomento;

VISTA la nota n. 163231 del 28.10.2008, (riportata nell'Allegato "A" del presente Provvedimento), con la quale il Direttore Regionale Agricoltura ha espresso, ai sensi dell'art. 7 della L.R. n. 59/1995, *parere favorevole con condizioni in merito alla Variante Generale in argomento*;

VISTA la successiva nota n. 112058 del 26.06.2009, (riportata nell'Allegato "A" del presente Provvedimento), con la quale il Direttore Regionale Agricoltura ha rettificato il parere precedentemente espresso con nota n. 163231/2008;

VISTA la nota n. 29121 del 22.11.2011, indirizzata alla Autorità Regionale Competente in materia di V.A.S. e V.I.A., con la quale il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Area Urbanistica – Edilizia Privata – Patrimonio – Edilizia Residenziale Pubblica del Comune di Anguillara Sabazia quale Autorità Procedente, ha comunicato, *ai sensi del punto 1.3.9 della Delibera di Giunta Regionale n. 169 del 05.03.2010, che per il disposto del punto 1.3.7 lett. o) della medesima Delibera, con la quale sono state emanate direttive in materia di VAS, la Variante al P.R.G. del Comune di Anguillara Sabazia adottata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 48 del 23.12.2006 è esclusa dalla procedura di VAS*;

VISTA la L.R. 13.08.2011, n. 12, art. 1 comma 147 con la quale la sopra citata D.G.R. 169/2010 è stata recepita prevedendone l'applicazione in materia di VIA e VAS;

VISTA la determinazione n. G09060 del 23.06.2014 con la quale il Direttore della Direzione Regionale Infrastrutture, Ambiente e Politiche Abitative ha espresso, ai sensi dell'art. 5 del D.P.R. 8 settembre 1997, n. 357 e succ. mod. ed integr. *parere favorevole con prescrizioni* (riportate nell'Allegato "A" del presente Provvedimento), relativamente alla Pronuncia di Valutazione d'Incidenza sulla Variante Generale adottata dal Comune di Anguillara Sabazia;

TENUTO CONTO che nella seduta del Comitato Regionale per il Territorio del 28.04.2016 il Direttore della Direzione Regionale Ambiente e Sistemi Naturali ha espresso, relativamente alla

Variante Generale di che trattasi, quanto segue: *“Nullaosta favorevole, integrato dalle prescrizioni della Valutazione d’Incidenza sottolineando che tutto quello previsto dal Piano urbanistico in oggetto è soggetto: oggi alle norme di salvaguardia e, domani, al Piano del Parco approvato”*;
VISTA la determinazione n. G01329 del 19.02.2016 con la quale il Direttore della Direzione Regionale Agricoltura e Sviluppo Rurale, Caccia e Pesca ha deciso quanto segue;

- *è autorizzato il mutamento di destinazione d’uso, in parte a sanatoria, dei terreni appartenenti al demanio collettivo del Comune di Anguillara Sabazia (RM), come di seguito indicato:*

FOGLIO	PARTICELLA	SUPERFICIE	LOCALITA'	DESTINAZIONE URBANISTICA
22	18/parte	Ha. 3.79.67	Spanora	Zona F (G) – servizi generali e culturali
17	336 – 29/parte	Ha. 4.33.56	Crococchie	Zona F (C) – servizi generali e culturali (cimiteriali)
18	2348	Ha. 2.07.45	Le Capatelle	Zona F (I) – servizi generali e culturali
18	383	Ha. 2.31.30	Le Capatelle	Zona Servizi P.U.

della superficie complessiva di Ha. 12.51.98;

- *la presente autorizzazione, quale atto endoprocedimentale, non costituisce titolo alla realizzazione delle opere in quanto esse, ai sensi dell’ultimo comma dell’art. 2 della L.R. n°1/1986, restano subordinate all’approvazione della Variante Generale al P.R.G. , adottata con deliberazione di C.C. n°48 del 23/12/2006, e deve intendersi annullata per espresso parere negativo della competente Area regionale in materia di urbanistica e territorio, senza ulteriore provvedimento di questa Direzione. Inoltre è fatta salva qualsiasi altra autorizzazione necessaria alla realizzazione delle opere o delle infrastrutture.*
- *I terreni per i quali è stato autorizzato il solo mutamento di destinazione d’uso, qualora cessino gli scopi, torneranno alla loro originaria destinazione. Qualora l’Amministrazione comunale intenda procedere alla concessione ovvero alla alienazione delle aree in questione, questa potrà avvenire a norma dell’art.8 ter L.R. n°1 del 03/01/1986, sulla base dei valori di stima che saranno determinati dal perito demaniale incaricato.*

VISTA la nota n. 002 del 14.04.2016 con la quale la Città Metropolitana di Roma Capitale, Dipartimento VI “Pianificazione territoriale generale”, Servizio 1 “Pianificazione Territoriale e della Mobilità generale e di settore” ha espresso le valutazioni di competenza relativamente alla compatibilità della Variante Generale in oggetto con il P.T.P.G.;

RITENUTO di condividere e fare propri i pareri del C.R.p.T. resi con Voto n. 238/1 del 28.04.2016 e n. 248/2 del 09.03.2017 che costituiscono parte integrante della presente deliberazione quali Allegato “A” e Allegato “B”;

DELIBERA

Per le motivazioni espresse in premessa, che formano parte integrante e sostanziale della presente deliberazione, di approvare la Variante Generale al Piano Regolatore Generale vigente adottata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 48 del 23.12.2006 e la successiva Variante alle Norme Tecniche di Attuazione adottata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 13 del 07.05.2013 secondo i motivi, con le modifiche e le raccomandazioni contenuti nei pareri del Comitato Regionale per il Territorio resi con voto n. 238/1 del 28.04.2016 e n. 248/2 del 09.03.2017 che costituiscono parte integrante della presente deliberazione quali Allegato “A” e Allegato “B” e con le prescrizioni e le condizioni di cui ai pareri in premessa riportati nonché a quelli delle altre amministrazioni competenti per materia acquisiti nel corso del procedimento.

Le osservazioni sono decise in conformità a quanto riportato nell'Allegato "A" e "B" del presente provvedimento.

I seguenti elaborati sono vistati dal Dirigente pro tempore dell'Area Urbanistica e Copianificazione Comunale (Prov. Rm – Ri - Vt) della Direzione Regionale Territorio, Urbanistica, Mobilità:

- Elaborati relativi alla Variante Generale al Piano Regolatore Generale vigente di cui alla D.C.C. 48/2006:
 - Tav. 1 Piano Territoriale Paesistico (Nord)
 - Tav. 2 Piano Territoriale Paesistico (Sud)
 - Tav. 3 Tavola del P.R.G. vigente informatizzato fornito da U.T.C. – Base aerofotogrammetrica (Nord)
 - Tav. 4 Tavola del P.R.G. vigente informatizzato fornito da U.T.C. – Base aerofotogrammetrica (Sud)
 - Tav. 5 Carta dei vincoli (Nord)
 - Tav. 6 Carta dei vincoli (Sud)
 - Tav. 7a Aree di proprietà comunale ed usi civici (Nord)
 - Tav. 7b Aree di proprietà comunale ed usi civici (Sud)
 - Tav. 8a Infrastrutture per la mobilità e viabilità di Progetto – Servizi pubblici generali – art. 2 D.M. 1444/68 (Nord)
 - Tav. 8b Infrastrutture per la mobilità e viabilità di Progetto – Servizi pubblici generali – art. 2 D.M. 1444/68 (Sud)
 - Tav. 9 tavola generale di zonizzazione (Nord)
 - Tav. 10 Tavola generale di zonizzazione (Sud)
 - Tav. 11 Tavola Generale di zonizzazione (Centro urbano)
 - Tav. 12 Perimetrazione nuclei abusivi ai sensi della L.R. n. 28/80
 - Relazione Tecnica
 - Norme Tecniche di Attuazione

- Elaborati relativi alla Variante alle Norme Tecniche di cui alla D.C.C. 13/2013:
 - Deliberazione consiliare n. 13 del 07.05.2013 contenente la Variante normativa

I pareri acquisiti dalle amministrazioni competenti nel corso del procedimento dovranno essere allegati integralmente alle N.T.A. della Variante per formarne parte integrante e sostanziale.

Il presente provvedimento non comporta impegno di spesa.

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



Direzione Regionale Territorio, Urbanistica e Mobilità
Comitato Regionale per il Territorio

COMITATO REGIONALE PER IL TERRITORIO
Voto n.238/I del 28 aprile 2016

ALLEGATO A

Relatore
Arch. Valter Campanella

OGGETTO: Comune di ANGUILLARA SABAZIA (RM)
Variante generale al PRG - D.C.C. n.48 del 23.12.2006
Variante alle NTA del PRG - D.C.C. n.13 del 7.5.2013
Rif. L. n.1150/42

IL COMITATO

Vista la nota Prot n.15544 del 2 luglio 2008 con la quale il Comune di Anguillara Sabazia ha trasmesso a questa Direzione, per la predisposizione della relativa istruttoria ai sensi dell'art. 14 della L.R. n. 43 del 08.11.1977, gli atti e gli elaborati relativi alla Variante Generale al P.R.G. adottata dal Comune in oggetto;

Viste le ulteriori integrazioni prodotte successivamente dal Comune medesimo;

Visti ed esaminati gli atti e gli elaborati trasmessi i quali risultano formalmente e sostanzialmente corretti.

Vista la nota n. 11257 del 16 maggio 2014, pervenuta alla Regione Lazio il 21/05/2014 prot. 293137 con la quale il Comune di Anguillara ha trasmesso la Variante alle NTA adottata con DCC n. 13 del 07/05/2013.

PREMESSO CHE

Il Comune di Anguillara Sabazia è dotato di un Piano Regolatore approvato con delibera di G.R. n. 3475 del 26.07.78;

Con deliberazione del C.C. n. 48 del 23.12.2006 il Comune di Anguillara Sabazia ha adottato la Variante Generale al P.R.G. del proprio territorio;

A seguito della pubblicazione degli atti e degli elaborati sono state presentate 331 osservazioni, di cui 308 nei termini e 23 fuori termine.

Con deliberazioni del C.C. n. 65 del 18.12.2007 e n.1 del 15.01.2008 sono state controdedotte le osservazioni alla Variante Generale al P.R.G.;

Con deliberazione del Commissario Prefettizio n. 46 del 30/03/2009 sono state esaminate e controdedotte le ulteriori osservazioni.

Con nota n. 8867 del 21/04/2015 pervenuta il 24/04/2015 il comune di Anguillara ha trasmesso ulteriori integrazioni.

Con nota n. 8850 del 23/10/2015 pervenuta il 24/04/2015 con il n. 227230 ha trasmesso la DCC n. 46 del 23/10/2015 di annullamento e rettifica osservazione n. 321.

Con nota n. prot. D2/2S/05/176241 del 08.10.2008 l'Assessorato Regionale all'Ambiente ha espresso il parere favorevole con prescrizioni ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. n. 380/01 (ex art. 13 L. 64/74), L.R. 72/75 e della delibera di G.R. 2649/99;



Con nota n. prot. 163231/D3/3D/03 del 28.10.2009 La Direzione Regionale Agricoltura Area 03 – territorio Rurale, Controlli e Servizio ispettivo UFFICIO 03/A – Gestione Usi Civici e Diritti Collettivi – ha prodotto, il parere favorevole con prescrizioni ai sensi dell'art. 7 l.r. 59/1995

La Variante Generale al Piano Regolatore del Comune di Anguillara Sabazia si compone dei seguenti atti ed elaborati:

1. Richiesta di Approvazione
2. Delibera del C.C. n. 48 del 23.12.2006 per l'adozione della Variante Generale al P.R.G. completa degli estremi di pubblicazione
3. Certificato di avvenuta pubblicazione all'Albo Pretorio con indicazione degli estremi di pubblicazione
4. Manifesto ovvero certificato di avvenuta pubblicazione dell'avviso di deposito in luoghi pubblici e di pubblica frequenza
5. Stralcio dei giornali "La Voce del Lago" e "L'Agone" sui quali è stato pubblicato l'avviso di deposito.
6. Certificato di avvenuto deposito degli atti progettuali di libera visione del pubblico con l'indicazione dei relativi estremi e delle osservazioni presentate
7. Registro protocollo delle osservazione presentate
8. Delibere di C.C. n. 65 del 18.12.2007 e n.1 del 15.01.2008 di controdeduzione alle osservazioni alla Variante generale al PRG complete degli estremi di avvenuta pubblicazione
9. Delibera del Commissario Prefettizio n. 46 del 30/03/2009 di controdeduzione alle ulteriori osservazioni
10. Delibera del Consiglio Comunale n. 46 del 23/10/2014 di rettifica alla osservazione n. 321;
11. Nota n. prot. D2/2S/05/176241 del 08.10.2008 l'Assessorato Regionale all'Ambiente ha espresso il parere favorevole con prescrizioni ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. n. 380/01 (ex art. 13 L. 64/74), L.R. 72/75 e della delibera di G.R. 2649/99
12. Nota n. prot. 163231/D3/3D/03 del 28.10.2008 La Direzione Regionale Agricoltura Area 03 – Territorio Rurale, Controlli e Servizio ispettivo UFFICIO 03/A – Gestione Usi Civici e Diritti Collettivi – ha prodotto, il parere favorevole con prescrizioni ai sensi dell'art. 7 l.r. 59/1995
13. Nota n. prot. 112058 del 26/06/2009 del Direzione Regionale Agricoltura Area territorio Rurale. Credito. Rettifica al parere prot. 162331 del 28/10/2008,
14. Nota n. 3438 del 19/08/2008 pervenuta il 20/08/2008 prot. 148105 del "Parco Naturale Regionale di Bracciano e Martignano ai sensi dell'art. 8, comma 8 L.R. 29/97
15. Nota n. 2497/A n. 15839 del 24/09/2008 pervenuto in data 13/10/2014 del Ministero per i Beni e le Attività Culturali Soprintendenza per i beni architettonici e paesaggistici per le province di Roma, Rieti e Viterbo
16. Parere igienico sanitario prot. 2589/3.7 del 31/10/2008
17. Dichiarazione di non assoggettabilità a VAS da parte dell'A.C. del 29121 del 22/11/2011 pervenuta il 23/11/2011 prot. 501480
18. Valutazione di Incidenza ai sensi dell'art. 5 del DPR 8 settembre 1997, n. 357 e succ. modifiche e integrazioni Determinazione n. G09060 del 23/06/2014



19. Delibera del C.C. n. 13 del 07/05/2013 per Variante alle NTA del PRG avverso la quale non sono state presentate osservazioni;
20. Elaborati tecnici della Variante generale allegati alla delibera del C.C. n. 48 del 23.12.2006:
 - TAV. 1 Piano Territoriale Paesistico, ambito n. 3 (stralcio) (Nord) – Rapp. 1:10.000
 - TAV. 2 Piano Territoriale Paesistico, ambito n. 3 (stralcio) (Sud) – Rapp. 1:10.000
 - TAV. 3 Piano Regolatore Generale vigente (Nord) – Rapp. 1:10.000
 - TAV. 4 Piano Regolatore Generale vigente (Sud) – Rapp. 1:10.000
 - TAV. 5 Carta dei vincoli (Nord) – Rapp. 1:10.000
 - TAV. 6 Carta dei vincoli (Sud) – Rapp. 1:10.000
 - TAV. 7a Aree di proprietà comunale ed usi civici (Nord) – Rapp. 1:10.000
 - TAV. 7b Aree di proprietà comunale ed usi civici (Sud) – Rapp. 1:10.000
 - TAV. 8a Infrastrutture per la mobilità e viabilità di progetto. Servizi pubblici generali (art.2 D.M. 1444/68) (Nord) – Rapp. 1:10.000
 - TAV. 8b Infrastrutture per la mobilità e viabilità di progetto. Servizi pubblici generali (art.2 D.M. 1444/68) (Sud) – Rapp. 1:10.000
 - TAV. 9 Zonizzazione (Nord) – Rapp. 1:10.000
 - TAV. 10 Zonizzazione (Sud) – Rapp. 1:10.000
 - TAV. 11 Zonizzazione (Centro Storico) – Rapp. 1:5.000
 - TAV. 12 Perimetrazione nuclei abusivi ai sensi della L.R. 28/80 - Rapp. 1:5.000
 - Relazione tecnico descrittiva
 - Norme tecniche di attuazione

Dati generali del Comune

Il territorio del comune di Anguillara Sabazia, che dista da Roma 35 Km circa e si estende per una superficie di 7.512 Ha, fa parte dell'area metropolitana romana e costituisce, insieme a Bracciano e Trevignano il comprensorio del lago Sabazio.

I confini dell'ambito comunale sono delimitati a nord dal citato lago e dal territorio di Trevignano, ad ovest ed a sud ovest da Bracciano e Cerveteri mentre a sud i comuni contermini sono Fiumicino e Roma.

Il sistema dei collegamenti è costituito da tre elementi:

- la linea ferroviaria Roma – Viterbo, che va sempre di più assumendo la funzione di metropolitana leggera,
- la strada intercomunale Anguillara – Cesano (in fase di realizzazione),
- la via Braccianese che, con il ruolo di “trasversale”, è destinata ad assumere un'importanza sempre crescente nei collegamenti fra l'area nord di Roma ed i sistemi insediativi del basso viterbese e della fascia costiera.

Per la linea ferroviaria è previsto, nel breve termine, il raddoppio del binario e questo consentirà di portare la frequenza dei treni a quattro l'ora per ogni senso di marcia rendendola così privilegiata rispetto agli altri mezzi di collegamento.

Le infrastrutture viarie, allo stato attuale, sono inadeguate sia per quanto riguarda il livello intercomunale che per quanto attiene la mobilità interna. Al momento infatti l'unica arteria in grado di collegare Roma ad Anguillara ed al nord della regione è la via Braccianese che, a causa della limitata dimensione della



carreggiata e dell'andamento sia planimetrico che altimetrico, non riesce a smaltire il traffico in funzione delle esigenze.

Appare indispensabile il collegamento del territorio comunale alla via Cassia Veientana nonché la realizzazione di un sistema viario alternativo all'attuale via Anguillarese per mettere in comunicazione il centro storico e la circumlacuale con la nuova arteria.

Estensione del territorio Comunale 7.512 Ha

Popolazione residente:

- Censimento 1971	4.484 abitanti	Variazione	36%
- Censimento 1981	6.640 abitanti	Variazione	48,10%
- Censimento 1991	10.083 abitanti	Variazione	51,90%
- Censimento 2001	14.236 abitanti	Variazione	41,20%
- Censimento 2011	18.609 abitanti		
Popolazione al 2014	19.062 abitanti	(31/03/2014)	

Abitazioni al 2001 N° 5.756

CALCOLO DELLE VOLUMETRIE ESISTENTI E DELLA CAPACITA' RESIDENZIALE									
destinazione P.R.G.	superficie territoriale		indice di fabbricabilità territoriale	cubatura realizzabile			cubatura non residenziale di progetto		abitanti (100ab/mc)
	mq	mc/mq	totale mc	esistente mc	residenziale di progetto		mq	n.	
					%	mc			
B1	245.831	1,70	417.913	414.987		2.925			29
B2	236.659	0,50	118.330	117.501		828			8
B3	311.882	0,40	124.753	123.880		873			9
B4	2.346.640	0,30	703.992	699.064		4.928			49
B5	311.683	0,20	62.337	61.900		436			4
totale	3.452.695		1.427.324	1.417.332		9.991		-	100
C1	993.346	0,25	248.337		100%	248.337			2.483
C2	174.051	0,30	52.215		100%	52.215			522
C3	207.451	0,30	62.235		100%	62.235			622
C4	70.387	0,45	31.674		100%	31.674			317
totale	1.445.235		394.461			394.461		-	3.945
G3	73.241	0,05	3.662						37
M1	350.275	0,80	280.220	-	10%	28.022		252.198	280
M2	214.301	1,00	214.301	-	20%	42.860		171.441	429
M3	320.125	2,00	640.250	-	-			640.250	0
totale	884.701		1.134.771			70.882			709
nucleo1	184.400	0,20	36.880	32.661		4.219		-	42
nucleo2	130.600	0,11	14.366	14.668		-		-	-
nucleo3	31.800	0,45	14.310	9.657		4.653			47
nucleo4	90.600	0,15	13.590	12.006		1.584			16
nucleo5	53000	0,11	5.830	5.872		-			-
nucleo6	832200	0,07	58.254	39910		18.344			183
totale	1.322.600		143.230	114.774		28.800			288
								TOTALE ABITANTI	5.078

CALCOLO DELLE VOLUMETRIE ESISTENTI E DELLA CAPACITA' RESIDENZIALE IN SEGUITO ALL'ACCOGLIMENTO DELLE OSSERVAZIONI										
destinazione P.R.G.	S.T.	I.F.T.	cubatura realizzabile				cubatura non residenziale di progetto		abitanti (100ab/mc)	
			mq	mc/mq	totale mc	esistente mc	residenziale di progetto	mq		n.
							%	mc		
B1	254.205	1,70	432.149	429.123	3.025			3.025	30	
B2	239.473	0,50	119.737	118.898	838			838	8	
B3	313.833	0,40	125.533	124.654	879			879	9	
B4	2.362.087	0,30	708.626	703.666	4.960			4.960	50	
B5	315.763	0,20	63.153	62.711	442			442	4	
totale	3.485.361		1.449.197	1.439.053				10.144	101	
C1	1.030.034	0,25	257.509			100%		257.509	2.575	
C2	285.748	0,30	85.724			100%		85.724	857	
C3	216.789	0,30	65.037			100%		65.037	650	
C4	79.506	0,45	35.778			100%		35.778	358	
C6	9.927	0,16 (0,05x3,20)	1.588			100%		1.588	16	
totale	1.612.077		444.047					444.047	4.456	
G3	73.241	0,05	3.662						37	
MI	239.838	0,80	191.870	-		10%		19.187	192	
M2	527.000	1,00	527.000	-		20%		105.400	1.054	
M3	333.553	2,00	667.106	-		-		667.106	0	
totale	1.100.391		1.385.976					124.587	1.246	
nucleo1	228.159	0,20	45.632	32.661				12.971	130	
nucleo2	132.996	0,11	14.630	14.668				-	-	
nucleo3	50.445	0,30	15.134	9.657				5.477	55	
nucleo4	101.935	0,15	15.290	12.006				3.284	33	
nucleo5	65251	0,11	7.178	5.872				-	-	
nucleo6	818796	0,07	57.316	39910				17.406	174	
totale	1.397.582		155.178	114.774				39.137	391	
								TOTALE ABITANTI	6.232	

ANALISI PLANO VOLUMETRICA DELLE ZONE OMOGENEE						
zone di PRG	sottozone	superficie territoriale	IF	rapp.copertura	h max	cubatura realizzabile
A	A	58.798	-			
B	B1	245.831	1,7			417.913
	B2	236.659	0,5			118.330
	B3	311.882	0,4			124.753
	B4	2.346.640	0,3			703.992
	B5	311.683	0,2			62.337
C	C1	993.346	0,25			248.337
	C2	174.051	0,3			52.215
	C3	207.451	0,3			62.235
	C4	70.387	0,45			31.674
	C5		-			
D	D1	135867		0,5	10	679.335
	D2	198725		-		
	D3	284.221		0,4	7,5	852.663
	D4	-		0,25	10	
	D5	62.841		0,4	10	251.364
E	E1	29.800.700				
	E2	6.407.929				
	E3	6.314.405				
	E4	90.974	0,1			9.097
F	FP	156.737				
	FI	206.888				
	FG	120.941				
	FV	765.836				
	FPR	218.267				
	FC	47.394				
	FL	233.905				
	FR	35.417				
	FD	1.074				
	FSP	142.034				
	FSAA	45.741				
	FS	9.835				
	FM	-				
FA	49.430					
G	GI	1029655				

	G2	384.670		0,1	7,5	288.503
	G3	73.241	0,05			3.662
L	L - NUCLEO 1	184.400	0,20			36.880
	L - NUCLEO 2	130.600	0,11			14.366
	L - NUCLEO 3	31.800	0,45			14.310
	L - NUCLEO 4	90.600	0,15			13.590
	L - NUCLEO 5	53000	0,11			5.830
	L - NUCLEO 6	832200	0,07			58.254
	LI	551.545				
M	M1	350.275	0,80			280.220
	M2	214.301	1,00			214.301
	M3	320.125	2,00			640.250
N	N1	462.427	0,25			115.607
	N2	29.821	0,5			14.911

ANALISI PLANO VOLUMETRICA DELLE ZONE OMOGENEE IN SEGUITO ALL'ACCOGLIMENTO DELLE OSSERVAZIONI						
zone di PRG	sottozone	superficie territoriale	IF	rapp.copertura	h max	cubatura realizzabile
A	A	58.798	-			
B	B1	254.205	1,7			432.149
	B2	239.473	0,5			119.737
	B3	313.833	0,4			125.533
	B4	2.362.087	0,3			708.626
	B5	315.763	0,2			63.153
C	C1	1.030.034	0,25			257.509
	C2	285.748	0,3			85.724
	C3	216.789	0,3			65.037
	C4	79.506	0,45			35.778
	C5	-	-			
	C6	9.927	0,16			1.588
D	D1	135867		0,5	10	679.335
	D2	202460		-		
	D3	373.556		0,4	7,5	1.120.668
	D4	-		0,25	10	
	D5	62.841		0,4	10	251.364
E	E1	28.735.568				
	E2	6.263.603				
	E3	5.870.079				
	E4	451.361	0,1			45.136
F	FP	173.161				
	FI	192.153				
	FG	90.494				
	FV	862.204				
	FPR	265.797				
	FC	47.394				
	FL	233.905				
	FR	35.417				
	FD	1.074				
	FSP	150.096				
	FSAA	51.741				
	FS	9.835				
FA	199.172					

G	G1	974428				
	G2	475.206		0,1	7,5	356.405
	G3	122.404	0,05			6.120
L	L - NUCLEO 1	228.159	0,20			45.632
	L - NUCLEO 2	132.996	0,11			14.630
	L - NUCLEO 3	50.445	0,45			22.700
	L - NUCLEO 4	101.935	0,15			15.290
	L - NUCLEO 5	65251	0,11			7.178
	L - NUCLEO 6	818796	0,07			57.316
	L1	546.675				
M	M1	239.838	0,80			191.870
	M2	527.000	1,00			527.000
	M3	333.553	2,00			667.106
N	N1	556.346	0,25			139.087
	N2	128.664	0,5			64.332



USI CIVICI

Con nota prot. n. 163231 del 28 ottobre 2008 la Direzione Regionale Agricoltura – Area 03-Territorio Rurale, Controlli e servizio Ispettivo - Gestione Usi Civici e Diritti Collettivi – della Regione Lazio ha rilasciato il seguente parere favorevole alla proposta di variante generale al PRG di Anguillara a condizione che:

Oggetto: Comune di Anguillara Sabazia (RM) - Adozione della Variante Generale al P.R.G.
Parere ai sensi dell'art. 7, l. r. n°59/1995.

IL DIRETTORE REGIONALE AGRICOLTURA

VISTA l'istanza presentata da Codesta Amministrazione con nota a margine indicata acquisita da questa Direzione Regionale Agricoltura in data 26/08/2008 – prot. n° 128092, finalizzata ad ottenere il rilascio del parere, relativamente alla proposta urbanistica riportata in oggetto, previsto dall'art. 2 della Legge regionale 3/01/1986 n° I, così come modificata dalla L.R. n°. 59 del 19.12.1995 e dalla L.R. n°6 del 27/01/2005;

CONSIDERATO che la richiesta viene presentata in quanto la proposta urbanistica risulta essere variante allo strumento urbanistico programmatico approvato con D.G.R.L. n° 3475 del 26/07/1978, variante adottata dal Consiglio Comunale di Anguillara Sabazia con atto n° 48 del 23/12/2006;

CONSIDERATO che dalla documentazione inviata a corredo dell'istanza e dall'Analisi del Territorio, redatta dal perito demaniale arch. Marta Spigarelli, sulla base dei dati e documenti esistenti presso gli archivi ed approvata dal Consiglio Comunale con atto deliberativo n° 42 del 13/10/2008 è emerso che alcune delle aree interessate risultano appartenere al demanio civico ed altre risultano essere di natura privata gravate da diritto di uso civico di pascolo a favore del Comune di Anguillara Sabazia giusta Attestazione Comunale del 20/08/2008;

VISTO in particolare che i terreni di proprietà collettiva appartenenti al Comune di Anguillara Sabazia, aventi previsione a carattere edificatorio o per servizi di pubblica utilità, risultano tutti ubicati nel territorio comunale e censiti nel N.C.T. al:

FOGLIO	PARTICELLA	DESTINAZIONE
17	398/p	Zona FL - Attrezzature Militari
17	29/p - 336	Zona FC - Attrezzature Cimiteriali
22	18/p	Zona FG - Pubblica Amministrazione, mercati comunali ed attrezzature per attività ricreative e dei servizi culturali.
12	22/P	Zona Aviosuperficie
10	36/p - 45/p	Zona D5 - sottozona con aree destinate per depositi a servizio delle attività commerciali.
10	145	Zona D3 - sottozona con aree destinate ad attività commerciali.
10	332-333-334-335-339-560-565-533-342-562-493-549 - 564-561-490-550-411-563 - 228/p-463/p-552/p-553/p - 554/p-464/p-465/p-477/p - 478/p-487/p-472/p-473-474 - 476-471-482/p-470-469-414 - 481/p-363/p-484/p-483/p-485/p-475-468-363-551-467-419	Zona LI - Piano di recupero Urbano Adottato
8	383	Zona FI - attrezzature per servizi didattici pubblici
13	279 - 280 - 281 - 282 - 415 - 417	Zona CI - sottozona di espansione residenziale di iniziativa privata



PRESO ATTO

1. che il Comune di Anguillara Sabazia ha provveduto a deliberare in ordine alla richiesta di mutamento di destinazione d'uso dei terreni interessati da previsioni di carattere edificatorio o per servizi di pubblica utilità, così come previsto dal 3° e 4° comma dell'art. 2 della L.R., n° 1 del 3/01/1986 ;

2. che le prescrizioni riportate sia nel Piano Territoriale Paesistico n°3 - LAGHI DI VICO E BRACCIANO - approvato con D.G.R. n° 4473 del 30/07/1999, relativamente ai diritti civici, sia nell'art.2 comma 1°- punto 4) della Legge Regionale n°1 del 03/01/1986, nel caso in esame trovano applicazione in quanto esistono fondi interessati da diritti civici;

3. che all'interno delle Norme Tecniche di Attuazione, non si è riscontrato alcun articolo riguardante le aree demaniali e private gravate da usi civici, per cui si ritiene necessario inserirne uno apposito come in appresso riportato:

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 dei diritti di uso civico e di altri diritti promiscui, in proprietà esclusiva alla generalità dei cittadini residenti nel territorio di un Comune o di una Frazione anche se imputate alla titolarità di detti 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 ed Associazioni agrarie comunque denominate;
- 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 citata legge 1766/27;
- e) le terre pervenute agli Enti medesimi da operazioni e provvedimenti di liquidazione o estinzione di usi civici comunque avvenute;
- f) le terre private gravate da usi civici a favore della popolazione locale per i quali non sia intervenuta la liquidazione ai sensi della 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 articolo 8 della Legge regionale n° 6 del 27/01/2005.

Per i terreni di demanio collettivo che risultano edificati, in possesso di occupatori, si applicano le stesse norme di cui all'art. 8 della citata L.R. 6/2005.

Non possono essere comunque alienati i terreni di proprietà collettiva di uso civico ricadenti in aree sottoposte a vincoli imposti sulla base di leggi statali e regionali a tutela dei parchi e delle aree protette nazionali, regionali e provinciali, dei monumenti naturali, dei siti di importanza comunitaria e delle zone a protezione speciale.

Per i terreni, invece, di natura privata gravati da diritti civici, le norme contenute nel presente piano, 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°6 del 7/01/2005.

RILEVATO che non vi sono presupposti ostativi, per quanto di competenza, al completamento dell'iter amministrativo di approvazione della proposta di cui si tratta, a condizione che ci si attenga alle seguenti prescrizioni:

1. Venga aggiunto, all'interno delle N.T.A. l'articolo sopra riportato;
2. vengano stralciate dal Piano le aree di demanio civico interessate da previsioni di carattere edificatorio e per servizi, qualora il Settore Tecnico della Direzione Regionale Territorio e Urbanistica, non ritenga le compromissioni di tali aree necessarie ai fini di un ordinato sviluppo urbanistico del Comune, con contestuale declassamento a Zona Agricola "E";
3. il Comune ottenga, prima che intervenga la deliberazione della Giunta Regionale del Lazio di approvazione della variante al P.R.G., le autorizzazioni al mutamento di destinazione d'uso, ai sensi dell'art. 12 della L. 16.06.27 n°1766 ed art. 41 del R.D. 26.02.28 n°332 per i fondi di demanio civico amministrati direttamente dal Comune stesso, destinati a servizi di pubblico interesse, distinti in catasto al Foglio n° 17, particelle 398/parte (Zona FL), 29/parte e 336 (Zona FC), Foglio n° 22, particella 18/parte (Zona FG), Foglio n°12, particella 22/parte (Zona Aviosuperficie), Foglio n°8, particella 383 (Zona FI). Qualora fra le terre oggetto di mutamento di destinazione d'uso, vi siano appezzamenti abusivamente occupati da terzi, non sarà possibile dar corso al mutamento di destinazione e all'attuazione della relativa previsione urbanistica, dovendosi provvedere alla sistemazione delle terre occupate secondo le vigenti disposizioni in materia;

PRESO ATTO che i terreni di demanio collettivo, appartenenti al Comune di Anguillara Sabazia, aventi previsione a carattere edificatorio di natura residenziale, commerciale, turistica, artigianale o industriale potranno essere oggetto di Concessione Edilizia, a seguito della loro alienazione che dovrà avvenire nei modi e termini di cui agli articolo 8 della Legge regionale n°6 del 27/01/2005.

PRESO ATTO che con la sottrazione al demanio della superficie da alienare e da mutare di destinazione, non vengono intaccati i bisogni della popolazione, i quali possono ugualmente e largamente essere soddisfatti, nell'esercizio degli usi civici, sulle restanti terre demaniali,

esprime,

PARERE FAVOREVOLE

alla proposta di Variante al Piano Regolatore Generale del Comune di Anguillara Sabazia (Roma) a condizione che:

- a) venga aggiunto, all'interno delle N.T.A., l'articolo sopra riportato;



b) vengano stralciate dal Piano le aree di demanio civico interessate da previsioni di carattere edificatorio e per servizi, qualora il Settore Tecnico della Direzione Regionale Territorio e Urbanistica, non ritenga le compromissioni di tali aree necessarie ai fini di un ordinato sviluppo urbanistico del Comune, con contestuale declassamento a Zona Agricola "E";

c) il Comune ottenga, prima che intervenga la deliberazione della Giunta Regionale del Lazio di approvazione della variante Generale al P.R.G., le autorizzazioni al mutamento di destinazione d'uso, ai sensi dell'art. 12 della L. 16.06.27 n°1766 ed art. 41 del RD. 26.02.28 n°332, per i fondi di demanio civico amministrati direttamente dal Comune stesso, distinti in catasto al Foglio n° 17, particelle 398/parte (Zona FL), 29/parte e 336 (Zona FC), Foglio n°22, particella 18/parte (Zona FG), Foglio n°12, particella 22/parte (Zona Aviosuperficie), Foglio n°8, particella 383 (Zona F I). Qualora fra le terre oggetto di mutamento di destinazione d'uso, vi siano appezzamenti abusivamente occupati da terzi, non sarà possibile dar corso al mutamento di destinazione e all'attuazione della relativa previsione urbanistica, dovendosi provvedere alla sistemazione delle terre occupate mediante reintegra legittimazione.

d) per i fondi privati gravati da usi civici, il rilascio delle eventuali concessioni edilizie da parte del Comune sarà subordinato al completamento dell'iter amministrativo della liquidazione degli usi civici, secondo le modalità e termini di cui agli artt. 5, 6 e 7 della legge 16/06/1927 n°1766, ovvero art. 4 della L.R. n°6 del 27/01/2005;

I terreni di demanio collettivo, appartenenti al Comune di Anguillara Sabazia, aventi previsione a carattere edificatorio di natura residenziale, commerciale, turistica, artigianale o industriale potranno essere oggetto di Concessione Edilizia, a seguito della loro alienazione che dovrà avvenire nei modi e termini di cui agli articolo 8 della Legge regionale n°6 del 27/01/2005.

Con nota n. 112058 del 26 Giugno 2009, il Dipartimento Economico e Occupazionale – Direzione Regionale Agricoltura – Area Territorio Rurale, rettifica il parere Usi Civici prot. 163231 del 28-10-2008, che modifica solo ed esclusivamente il punto 3 delle premesse, lasciando inalterato quanto citato nello stesso parere.

Oggetto: Comune di Anguillara Sabazia (RM) - Adozione della Variante Generale al P.R.G. Parare ai sensi dell'art. 7 l.r. n°59/1995. **Rettifica parere prot. n° 163231 del 28/10/2008.**

IL DIRETTORE REGIONALE AGRICOLTURA

VISTA LA nota presentata dall'Area Urbanistica Edilizia Privata del Comune di Anguillara Sabazia in data 11/04/2009, prot. n° 8920 con la quale veniva richiesto di rettificare il parere in precedenza rilasciato da questa Direzione Regionale in data 28/10/2008 prot n° 163231/D3/03;

PRESO ATTO che detto parere favorevole era finalizzato all'approvazione della Variante Generale al P.R.G. del Comune di Anguillara Sabazia, di cui alla deliberazione del Consiglio Comunale n°48 del 23/12/2006 e sulla scorta dell'Analisi del Territorio, redatta dal perito demaniale dr. arch. Marta Spigarelli ed approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n°42 del 13/10/2008;

CONSIDERATO che è stata redatta dal perito demaniale dr. arch. Marta Spigarelli una rettifica della precedente analisi del Territorio, approvata dal Commissario Prefettizio con atto deliberativo n° 45 del 30/03/2009 e trasmessa con medesima nota n° 8920/09, con la quale ha apportato modificazioni alla precedente Analisi del Territorio, individuando definitivamente i terreni oggetto della proposta di Variante Urbanistica di cui in oggetto;

PRESO ATTO che i terreni di proprietà collettiva appartenenti al Comune di Anguillara Sabazia, aventi previsione a Zona PL - Attrezzature Militari, erroneamente indicati al Foglio 17 con la particella 398/parte ed i terreni aventi previsione a Zona D5), erroneamente indicati al Foglio 10, particelle n°36/parte e



45/parte devono intendersi, rispettivamente, Foglio 16, particelle n°397/parte e n°398/parte (zona FL) e Foglio 10, particella n°641/parte (in parte zona D1 e in parte zona D5);

RITENUTO pertanto necessario procedere alla rettifica del precedente parere prot n°163231/2008 per le suesposte motivazioni:

PRESO ATTO, di conseguenza, che resta inalterato quanto riportato nel citato parere, fatta eccezione per quanto indicato nel punto 3. della premessa, che si intende così modificato:

3. il Comune ottenga, prima che intervenga la deliberazione della Giunta Regionale del Lazio di approvazione della variante al P.R.G., le autorizzazioni al mutamento di destinazione d'uso, ai sensi dell'art. 12 della L. 16.06.27 n°1766 ed art. 41 del R.D. 26.02.28 n°332 per i fondi di demanio civico amministrati direttamente dal Comune stesso, destinati a servizi di pubblico interesse, distinti in catasto al Foglio n°16, particelle 397/parte e 398/parte (Zona FL), Foglio n° 17, particelle 29/parte e 336 (Zona FC), Foglio n°22, particella 18/parte (Zona FG), Foglio n°12, particella 22/parte (Zona Aviosuperficie), Foglio n°8, particella 383 (Zona FI). Qualora fra le terre oggetto di mutamento di destinazione d'uso, vi siano appezzamenti abusivamente occupati da terzi, non sarà possibile dar corso al mutamento di destinazione e all'attuazione della relativa previsione urbanistica, dovendosi provvedere alla sistemazione delle terre occupate secondo le vigenti disposizioni in materia;

Per quanto sopra, il parere proto n°163231/2008 di che trattasi, resta così modificato:

PARERE FAVOREVOLE

Alla proposta di Variante al Piano Regolatore Generale del Comune di Anguillara Sabazia (Roma) a condizione che:

- a) venga aggiunto, all'interno delle N.T.A., l'articolo sopra riportato;
- b) vengano stralciate dal Piano le aree di demanio civico interessate da previsioni di carattere edificatorio e per servizi, qualora il Settore Tecnico della Direzione Regionale Territorio e Urbanistica, non ritenga le compromissioni di tali aree necessarie ai fini di un ordinato sviluppo urbanistico del Comune, con contestuale declassamento a Zona Agricola "E";
- c) il Comune ottenga, prima che intervenga la deliberazione della Giunta Regionale del Lazio di approvazione della variante Generale al P.R.G., le autorizzazioni al mutamento di destinazione d'uso, ai sensi dell'art. 12 della L. 16.06.27 n°1766 ed art. 41 del R.D. 26.02.28 n° 332, per i fondi di demanio civico amministrati direttamente dal Comune stesso, distinti in catasto al Foglio n° 16, particelle 397/parte e 398/parte (Zona FL), Foglio n°17, particelle 29/parte e 336 (Zona FC), Foglio n° 22, particella 18/parte (Zona FG), Foglio n°12, particella 22/parte (Zona Aviosuperficie), Foglio n° 8, particella 383 (Zona FI). Qualora fra le terre oggetto di mutamento di destinazione d'uso, vi siano appezzamenti abusivamente occupati da terzi, non sarà possibile dar corso al mutamento di destinazione e all'attuazione della relativa previsione urbanistica, dovendosi provvedere alla sistemazione delle terre occupate mediante reintegra o legittimazione.
- d) per i fondi privati gravati da usi civici, il rilascio delle eventuali concessioni edilizie da parte del Comune sarà subordinato al completamento dell'iter amministrativo della liquidazione degli usi civici, secondo le modalità e termini di cui agli artt. 5, 6 e 7 della legge 16/06/1927 n°1766, ovvero art. 4 della L.R n°6 del 27/01/2005;

I terreni di demanio collettivo, appartenenti al Comune di Anguillara Sabazia, aventi previsione a carattere edificatorio di natura residenziale, commerciale, turistica, artigianale o industriale potranno essere oggetto di Concessione Edilizia, a seguito della loro alienazione che dovrà avvenire nei modi e termini di cui agli articolo 8 della Legge regionale n°6 del 27/01/2005.



PARERE GEOLOGICO

Con nota di cui al prot. n.176241, fascicolo 6185 /A13 del 08-10-2008, Il Dipartimento territoriale Direzionale Regionale Ambiente e Cooperazione tra i Popoli Area 5 - difesa del suolo e Servizio geologico, ha formulato parere favorevole rilasciato ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. n.380/01 (ex art. 13 L.64/74) e della D.G.R. 2649/99.

Prescrizioni geologiche di Carattere Generale

1) Per quanta non espressamente indicato nel presente parere, siano rispettate le indicazioni riportate nella Relazione Geologica (del luglio 2003) e nella Relazione Geologica integrativa (datata, Maggio 2008), allegate al Progetto a firma dei dott. Geol. D. Tinti, V. Sciuto e C.E. Peris, e le prescrizioni tecniche contenute nelle Tavole 7A e 7B "Carta delle Idoneità Nord e Sud (del Maggio 2008), allegate all' istanza, evitando in particolare di edificare nelle "aree interessate da scarpate subverticali o fortemente acclivi, naturali o artificiali", indicate con il colore viola;

2) Nella fase preliminare alla realizzazione di nuove opere, si dovrà procedere obbligatoriamente all'esecuzione di studi geologico tecnici, corredati da esauriente documentazione cartografica, di calcoli relativi alla portanza dei terreni e dell'eventuale calcolo dei cedimenti nei terreni interessati dal bulbo delle pressioni trasmesse dalle nuove costruzioni. Siano effettuate analisi degli effetti collegati ad input sismici, eseguendo indagini geofisiche dirette per la conoscenza delle Vs30, ai fini della individuazione della Categoria del Suolo di Fondazione, secondo quanta indicato dal OM Infrastrutture del 14.01.2008.;

3) Gli interventi edificatori, in versanti con acclività maggiori del 30%, dovranno essere sottoposti a preventive verifiche di stabilità a breve e lungo termine, in condizioni statiche e dinamiche sulla base di parametri geomeccanici rilevati da prove di laboratorio 0 in sito e non da valori di letteratura;

4) Nelle Zone soggette ad intensa attività morfodinamica in prossimità delle aste torrentizie interessate da un'azione erosiva di scavo particolarmente intensa, oltre alle prescrizioni specifiche previste nella Carta di Idoneità territoriale, sia comunque lasciata una fascia di rispetto di almeno 10 metri per parte dalle sponde dei fossi, delle incisioni e dei corsi d'acqua, non inseriti nell'elenco delle acque pubbliche di cui all'articolo 96 punto F del R.D. 25.7.1904 n° 523;

5) Siano evitati in maniera assoluta gli intubamenti e la copertura dei fossi , che non sia imposta da ragioni di tutela della pubblica incolumità, (Articolo 41 del DLgs 152/99);

6) Nelle aree a dissesto geomorfologico, Fascia a pericolosità molto elevata per frana e nei versanti ad acclività elevata, individuate nel P.A.I., redatto dall' Autorità dei Bacino Regionali siano adottate le misure di salvaguardia riportate nel P.A.I. (Art. 16 e 17 delle Norme di Attuazione) che vietano qualsiasi nuova edificazione nelle Aree a Rischio elevato per frana mentre, sono autorizzati esclusivamente interventi di messa in sicurezza;

7) Per i Pozzi comunali (Pozzi I Montano; Pozzo Casale Biadaro; Pozzi Ponton dell'Elce) e per i pozzi privati (Pozzo P.I.P zona artigianale industriale, in località Le Pantane; Pozzo Consorzio Convenzionato Colle Sabazio; Pozzo Consorzio Convenzionato Colle dei Pini; Pozzo Consorzio Convenzionato Monte Lo Riccio), utilizzati a scopo idropotabile, dovranno essere rispettate le norme previste dal DLgs 152/06 che prevedono di non intraprendere le attività pericolose, di cui all'art. 94, per l'inquinamento delle falde idriche in un cerchio di raggio di 200 metri dal punto di captazione, (indicati nella Tavola 5 Carta dei Vincoli e nelle Tavole catastali, presentate con nota 24390 del 29 settembre 2008);

8) Siano in ogni caso individuate le aree di salvaguardia dei pozzi di captazione, per consumo umano gestiti dal Comune di Anguillara e dai Consorzi privati, secondo i criteri idrogeologici e le procedure previste dalla D.G.R. n° 5817/99;



9) Siano rispettate le zone di protezione ambientale ed di Protezione igienico - sanitaria delle Sorgenti minerali "Acqua Giulia" e "Acqua Claudia", indicate nella Tavola 5 Carta dei Vincoli (Nord).

10) Siano adottate tutte le precauzioni necessarie ad evitare potenziali fenomeni di inquinamento delle falde in relazione agli scarichi fognari presenti nel territorio e alla situazione igienico sanitaria, ponendo particolare attenzione agli interventi che ricadono in prossimità dei Laghi di Bracciano e Martignano;

11) Per ogni nuovo intervento previsto sia verificato preventivamente se rientra tra quelli soggetti a Verifica di Impatto Ambientale o a Valutazione di Impatto Ambientale, ai sensi della Direttiva 85/377/CEE e successive modificazioni;

12) Qualora l'intervento proposto ricada all'interno di un'Area Naturale Protetta, di una ZPS, o di un SIC, il proponente dovrà attivarsi per richiedere i necessari pareri previsti dalla normativa vigente.

13) Ogni intervento dovrà essere comunque eseguito in conformità e nel più assoluto rispetto delle norme tecniche vigenti in materia di costruzioni in zone sismiche, ed in particolare: Circ. Regione Lazio del 29.10.1980 n. 3317; Circ. Regione Lazio del 23.11.1982 n. 769; D.M. Min. LL.PP. 11.3.1988; Circ. Min. LL.PP. del 24.9.1988 n. 30488; D.M. LL.PP. 16.1.1996; Circ. Min. LL.PP. del 10.4.1997 n. 65/AA.GG.; O.P.C.M. n° 3274 del 20 marzo 2003; D.G.R. n° 766 del 01 agosto 2003; OM Infrastrutture del 14.01.2008, "Norme tecniche per le costruzioni";

Prescrizioni geologiche per le diverse Zone della Variante Generale

fatte salve le prescrizioni generali di cui ai punti precedenti, valgono le seguenti ulteriori disposizioni specifiche:

14) **ZONA A CONSERVAZIONE RISANAMENTO.** In linea generale le destinazioni d'uso sono compatibili con l'assetto geomorfologico locale e valgono le relative prescrizioni descritte alle pag. 7 e 8 della Relazione geologica integrativa del Maggio 2008. Per l'area del centro storico si rimanda il parere definitivo alla presentazione del relativo Piano Particolareggiato, nel quale dovrà essere accertata la eventuale presenza di Cavità naturali o artificiali nel sottosuolo in funzione della stabilità delle volte. Nel Piano suddetto dovranno essere preventivamente valutate le condizioni di stabilità delle pareti tufacee e dei cigli di scarpata presenti e prevedere opportuni interventi di consolidamento ove necessario. E' fatto divieto di costruire nella zona di monte della scarpata lungo la Strada Provincia la Trevignanesa, dalla loc. "Piazzale della Croce" fino alla Via della Vigna, interessata in passato da frana, mantenendo dal ciglio di scarpata una distanza di sicurezza non inferiore a 1,5 - 2 volte l'altezza del versante sottostante.

15) **ZONA B CONSERVAZIONE DEL TESSUTO EDILIZIO, VIARIO, COMPLETAMENTO** (Corrispondente alle sottozone B1, B2, B3, B4 e B5) Le destinazioni d'uso sono compatibili con l'assetto geomorfologico a condizione che siano ottemperate le prescrizioni, descritte alle pag. da 9 a 12, della Relazione geologica integrativa del Maggio 2008. E' vietato, in linea generale, edificare al piede di pendici ove si notino masse rocciose e detritiche in precarie condizioni di stabilità.

16) **ZONA C EDILIZIA RESIDENZIALE DI ESPANSIONE** (Corrispondente alle sottozone C1, C2, C3, C4 e C5). Per tutti i piani attuativi (piani di lottizzazione convenzionata, piani particolareggiati, piani di riqualificazione, piani di recupero,....), valgono le prescrizioni descritte alle pag. da 13 a 16 della Relazione geologica integrativa del Maggio 2008, ma deve comunque essere richiesto ulteriore parere, ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. 380101 (ex art.13 della L. 64/74) e della D.G.R. 2649/99, all'Area Difesa del suolo della Regione Lazio.

Per la Zona di espansione residenziale Canali si prescrive che, sia fatto divieto di costruire nella zona lungo il ciglio di scarpata presente, mantenendo una distanza di sicurezza non inferiore a 1,5-2 volte l'altezza del



versante sottostante, si proceda comunque a preventive verifiche di stabilità a breve e lungo termine, in condizioni statiche e dinamiche sulla base di parametri geomeccanici rilevati da prove di laboratorio. Per la Zona di espansione Sugara - Fosso dei Vignali, si dispone che, oltre alle prescrizioni specifiche previste nella Carta di Idoneità territoriale, sia comunque lasciata una fascia di rispetto di almeno 10 metri dall'alveo del Fosso dei Vignali, che presenta una intensa attività erosiva;

17) **ZONA D** ATTIVITÀ PRODUTTIVE, ARTIGIANALI, INDUSTRIALI E COMMERCIALI

(Corrispondente alle sottozone 01, 02, 03, 04 e 05). Le proposte di pianificazione urbanistica presentate risultano compatibili con l'assetto geomorfologico locale a condizione che siano scrupolosamente rispettate le prescrizioni indicate nella tavola "Carta Idoneità 7 A e 7B" e a quanto descritto alle pag. da 17 a 20 della Relazione geologica integrativa allegata all'istanza, si prescrive comunque che vengano redatte delle indagini geologico-vegetazionali puntuali ed approfondite in fase attuativa degli interventi di P.R.G. Siano rispettate le zone di protezione ambientale e di Protezione igienico-sanitaria delle Sorgenti minerali "Acqua Giulia". Per quanto riguarda le attività estrattive, non si esprime parere, in quanto si rimanda alle singole e specifiche autorizzazioni delle

Cave attive. In questa sede si prende atto della presenza dei siti (Tav. Geomorfologiche 51 A e 5/B) che costituiscono elementi di vulnerabilità territoriale e di modificazioni del paesaggio, e pertanto dovranno essere oggetto di opportuni studi specifici sull'impatto sul contesto geomorfologico, sulla componente suolo e sulle acque sotterranee. Per le cave abbandonate, rappresentate nella Carta di pericolosità e vulnerabilità (Tav. 6/ A e 6/B), che determinano di fatto situazioni di instabilità dei versanti, si valuti l'opportunità di prevedere intervento di sistemazione e/o recupero.

18) **ZONA E** AREE DESTINATE AD ATTIVITÀ AGRICOLE (Corrispondente alle sottozone E1, E2, E3 e E4). Per tutte queste aree si rimanda alle prescrizioni indicate nella tavola "Carta Idoneità" e a quanto descritto alle pag. da 21 a 24 della Relazione geologica integrativa del maggio 2008. Siano comunque osservate le zone di rispetto, adottate con il criterio di perimetrazione geometrico a forma circolare e raggio di 200 metri dalle Sorgenti, con acque idonee all'uso idropotabile, localizzate in località "L'Olmetto", "Cannetaccio" e "Grottone", riportate nella Tav. 7 A, "Carta delle Idoneità". Tutti i pozzi, utilizzati da privati, per l'approvvigionamento idrico dovranno essere progettati, realizzati, condotti e dismessi in modo da impedire qualsiasi forma di inquinamento delle falde. Per le case rurali sparse di nuova edificazione è comunque vietato lo smaltimento diretto delle acque reflue nel terreno, si consiglia di privilegiare l'adozione di sistemi di smaltimento ad evapotraspirazione. Siano comunque progettati per le nuove costruzioni idonei sistemi di raccolta e smaltimento delle acque superficiali.

19) **ZONA F** SERVIZI. Per gli interventi in queste zone si rimanda alle prescrizioni, descritte alle pag. da 25 a 28, della Relazione geologica integrativa del Maggio 2008. Deve in ogni caso essere richiesto ulteriore parere, ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. 380/01 (ex art.13 della L. 64/74) e della D.G.R. 2649/99, alla Direzione Regionale Ambiente e Cooperazione tra i Popoli - Area Difesa del suolo e Servizio Geologico della Regione Lazio. In particolare, per la zona del nuovo Cimitero, siano osservate le relative fasce di rispetto e in fase di progettazione siano condotti adeguati studi idrogeologici al fine valutare la vulnerabilità delle falde acquifere e comunque gli interventi siano assoggettati al D.P.R. 10.9.1990 n° 285 e succ. modif.. Per i Parcheggi Pubblici sia previsto di realizzare opportune reti di raccolta delle acque meteoriche che dovranno essere convenientemente smaltite nei ricettori naturali. Si consiglia di pavimentare le aree a parcheggio con materiali idroassorbenti, al fine di limitare i tempi di corrivazione delle acque meteoriche.

20) **ZONAG** AREE PRIVATE A VERDE (Corrispondente alle sottozone G1, G2, e G3). Le destinazioni d'uso sono compatibili con l'assetto geomorfologico a condizione che siano rispettate le prescrizioni, descritte alle pagg. da 29 a 32, della "Relazione geologica integrativa del Maggio 2008". Si prescrive ulteriormente che siano realizzati interventi tesi al miglioramento delle condizioni di deflusso e di smaltimento delle acque meteoriche; Siano adottate tutte le precauzioni previste dalla normativa vigente, atte ad evitare potenziali fenomeni di inquinamento delle falde acquifere e delle acque superficiali



21) **ZONA L RECUPERO URBANISTICO.** Si evidenzia in linea generale, dal punto di vista della compatibilità geomorfologica, l'accettazione della proposta di pianificazione urbanistica presentata, con l'obbligo di attenersi scrupolosamente alle prescrizioni, descritte alle pagg. da 29 a 32, della "Relazione geologica integrativa del Maggio 2008". Sui Piani particolareggiati o piani di lottizzazione convenzionata dovrà essere acquisito il parere geomorfologico, ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. 380/01 (ex art.13 della L. 64/74) e della D.G.R.2649/99;

22) **ZONA M INSEDIAMENTI MISTI** (Corrispondenti ad Attività direzionali e terziarie, servizi e residenza) Le destinazioni d'uso sono compatibili con l'assetto geomorfologico a condizione che siano rispettate le prescrizioni, descritte alle pag. da 37 a 40, della "Relazione geologica integrativa del Maggio 2008". Deve in ogni caso essere richiesto ulteriore parere, ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. 380/01 (ex art. 13 della L. 64/74) e della D.G.R. 2649/99, all' Area Difesa del suolo e Servizio Geologico della Regione Lazio.

23) **ZONA N ATTIVITA TURISTICHE** (Corrispondente alle sottozone NI, N2, e N3) Per gli interventi in queste zone si rimanda alle prescrizioni, descritte alle pag. da 25 a 28, della Relazione geologica integrativa del Maggio 2008. Deve in ogni caso essere richiesto ulteriore parere, ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. 380/01 (ex art. 13 della L. 64/74) e della D.G.R. 2649/99, alla Direzione Regionale Ambiente e Cooperazione tra i Popoli - Area Difesa del suolo e Servizio Geologico della Regione Lazio.

24) **VIABILITA' E TRASPORTI.** Per quanto concerne il potenziamento ed adeguamento delle strade esistenti e la nuova viabilità di Piano, indicata nelle Tavole "Infrastrutture per la mobilità e viabilità di progetto, servizi pubblici generali (8/ A Nord e 8/B Sud)", non sussistono, in linea generale, elementi geologici ostativi alla realizzazione delle opere viarie ma, si rimanda il parere definitivo alla presentazione di progettazione di dettaglio, per poter valutare gli effetti che la realizzazione delle infrastrutture viarie comporterà all'assetto idrogeologico e geomorfologico locale. Tali studi dovranno essere realizzati secondo le modalità descritte alle pagg. 45 e 46 della Relazione geologica integrativa, del Maggio 2008;

Prescrizioni vegetazionali generali

25) siano osservate le indicazioni del progettista Dr. Agr. Antonio Ovidi;

26) siano utilizzate specie compatibili dal punto di vista fitoclimatico ed edafico ;

27) nelle aree destinate a verde pubblico siano privilegiati aspetti naturali della vegetazione,creando piccoli boschi e cenosi arbustive ed aree aperte in continuità ecologica e paesaggistica con gli ambienti circostanti;

28) siano salvaguardate tutte le formazioni boscate ;

29) Gli esemplari vetusti anche isolati di querce dovranno essere assolutamente salvaguardati;

30) tutti gli elementi di vegetazione lineare , siepi , filari arborei , vegetazione lungo i fossi , dovrà, per quanto possibile , essere salvaguardata ;

31) nell'area ove sono previsti insediamenti di tipo artigianale ed industriale si dovrà provvedere all'impianto di quinte arboree svolgenti funzioni di mascheratura e di assorbimento delle polveri e di altri eventuali inquinanti;

32) nella fase di attuazione del Piano (piani attuativi) si consiglia l'elaborazione di specifici progetti di sistemazione del verde tra loro organicamente legati per dare una fisionomia unitaria al verde urbano;

33) durante la fase di cantiere dovrà essere posta particolare attenzione nel prelevare e conservare il terreno vegetale, evitando di mescolarlo con quello della scavo, e accumulandolo, per la conservazione temporanea, in attesa del riutilizzo, con l'accortezza di evitare grandi cumuli, al fine di preservare meglio la



componente edafica del terreno ed evitare compattamenti eccessivi, pertanto il metodo di conservazione più efficace dovrebbe consistere nell'accumulo di spessori modesti ;

34) L'area sulla quale verrà distribuito il terreno vegetale deve essere accuratamente scarificata in superficie in modo da creare fenditure leggere e irregolarità che favoriscano l'aderenza della strato riportato;

35) Nelle zone acclivi determinate dall'attività di cantiere, non oggetto dell'intervento insediativo, si interverrà il più rapidamente possibile per la ricostituzione del manto vegetale con utilizzo di specie erbacee ed arbustive fitoclimaticamente compatibili;

36) Dovrà essere salvaguardata la funzione drenante dei fossi e migliorata la qualità biologica complessiva delle sponde dei fossi mediante l'utilizzo di tecniche dell'ingegneria naturalistica;

37) Nelle aree interessate dagli interventi, ricadenti all'interno di ZPS, dovrà essere acquisita la necessaria "Valutazione d'incidenza";

Prescrizioni vegetazionali specifiche

38) Località zona S.S. Trinità (identificazione Catastale Zona di espansione Crocicchie) : tenendo conto della cartografia vegetazionale integrativa, gli interventi edificatori non dovranno produrre alcun impatto sulle formazioni arbustive - arboree presenti nell'area ;

39) Località zona Canale (identificazione Catastale Zona di espansione): Considerata la delicatezza vegetazionale e morfologica dell'area, gli interventi edificatori non dovranno assolutamente danneggiare le formazioni boscate presenti nell' area che assolvono una funzione essenziale di difesa del suolo e pertanto nella fase attuativa si dovrà tenere conto di tali aspetti nel formulare il progetto di lottizzazione .

PARERE ARCHEOLOGICO

Con prot. n. del 2497/A del 24 settembre 2008, il Ministero per i beni Culturali e Ambientali Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici per le provincie di Roma, Rieti e Viterbo ha espresso le seguenti considerazioni:

OGGETTO: Anguillara Sabazia (Roma) Adozione della Variante Generale al P.R.G.C. Avvenuta con deliberazione di C.C. n. 48 del 23/12/2006 – Richiesta nulla osta di competenza.

In merito all'oggetto emarginato, si fa presente che, essendo l'Urbanistica materia trasferita e di competenza esclusiva delle Regioni, non è previsto il parere del Ministero per i Beni e le Attività Culturali e quindi nemmeno il parere di questa Soprintendenza, sugli Strumenti Urbanistici.

Ad ogni buon conto, visto il comma 5 dell'art. 145 del D.Lgs. N. 42/04, così come modificato dal D.Lgs. n.63/2008 che recita: "La Regione disciplina il procedimento di conformazione ed adeguamento degli strumenti urbanistici alle previsioni della pianificazione paesaggistica, assicurando la partecipazione degli organi ministeriali al procedimento medesimo. ", questo Ufficio resta in attesa del parere di codesta Regione Lazio, che dovrà verificare la conformità della Variante Generale al P.R.G.C. in oggetto, alle normative del Piano Territoriale Paesistico e del Piano Territoriale Paesistico Regionale e di essere portato a conoscenza del modo in cui la stessa intende assicurare la partecipazione degli organi ministeriali al procedimento di conformazione ed adeguamento specificato nel suddetto Art. 145.



PARERE ASL

Con nota prot. n. 2589/3.7 del 31/10/08 l'Azienda USL ROMA F Dipartimento di prevenzione AREA IGIENE E SANITA' PUBBLICA sulla Variante Generale al PRG ha espresso per quanto di competenza parere igienico sanitario favorevole.

PARERE PARCO NATURALE REGIONALE BRACCIANO - MARTIGNANO

Con nota n. 3438 del 19-08-2008, il Parco Naturale Regionale Bracciano – Martignano esprime il seguente parere ai sensi dell'art. 8, comma 8 della L.R.29/97:

Oggetto: Richiesta parere ai sensi dell'art. 8, comma 8, L.R. 29/97;

Si trasmette in allegato, ai fini del rilascio del parere ai sensi dell'art. 8, comma 8, L.R. 29/97, copia della Variante al P.R.G. del Comune di Anguillara Sabazia, pervenuta agli atti di Questo Ente lo scorso 04/07/08 con prot. 2906.

A tale riguardo si precisa che la V/PRG esaminata si configura a tutti gli effetti come strumento di pianificazione urbanistica di carattere generale che prevede la trasformazione e il riassetto complessivo di intere porzioni del territorio aventi attualmente destinazioni urbanistiche, completamente diverse, nonché l'individuazione del nuclei edilizi abusivi da destinarsi alla riqualificazione urbana. Va da se che, ai fini dell'iter di approvazione di detta V/PRG, il parere ai sensi della L. R. 29/97 risulta obbligatorio unicamente per la porzione di territorio comunale ricadente all'interno del perimetro dell'area naturale protetta che nel caso specifico riguarda una parte del territorio comunale Nord. Nell'ambito di detta parte di territorio risultano essere stati individuati, tra l'altro, n° 2 nuclei edilizi abusivi:

1. Nucleo n° 5 - Località Pescara/Pizzo Prato che ricade interamente all'interno della zona A di Parco; .
2. Nucleo n° 6 - località Vigna di Valle che ricade in parte in zona A di Parco in parte in zona B di Parco.

In assenza di Piano dell'Area Naturale Protetta, questo Ente possiede come unico parametro di valutazione le norme di salvaguardia di cui all'art. 8 della L.R. 29/97 rispetto alle quali però le trasformazioni previste dalla V/PRG non trovano compatibilità, soprattutto per quanto attiene le aree di recupero urbano. Ciò premesso, tenuto conto di quanto stabilito dall'art. 8, comma 8 della L.R. 29/97, si ritiene che il parere richiesto debba essere reso dall'Assessorato all'Ambiente e alla Cooperazione tra i Popoli in sede di Comitato Regionale per il Territorio istituito ai sensi della L. R. 38/99.

Successivamente, con nota n.3921 del 25-09-2008, lo stesso Parco Naturale Regionale Bracciano – Martignano, comunica:

Oggetto: richiesta parere ai sensi della L.R. 29/97 - comunicazione in merito a V/PRG Comune di Anguillara Sabazia.

Ad integrazione della nostra comunicazione prot. 3439 del 20/08/2008, tenuto conto che il territorio del Comune di Anguillara Sabazia è compreso all'interno del perimetro della ZPS così come approvato con la Deliberazione della Giunta Regionale n. 651 del 19 luglio 2005 e che l'attuazione della variante al P.R.G. proposta può avere effetti significativi sull'ambiente, si informa che la variante al P.R.G. di cui in oggetto dovrà essere sottoposta oltre che al parere ai sensi della L.R. 29/97 anche alla:

- Pronuncia di Valutazione di Incidenza ai sensi del D.P.R. n° 357 dell'8 settembre 1997;
- Valutazione ambientale strategica - VAS ai sensi del D.Lgs. n° 152 del 3 aprile 2006.

I pareri sopra richiamati, obbligatori e dovuti a norma di legge, sono da intendersi complementari al parere ambientale ai sensi della L.R. 29/97 e rivestono particolare importanza ai fini del completamento dell' iter di approvazione della V/PRG presso la Regione Lazio.



La Regione Lazio Direzione Regionale Infrastrutture Ambiente e Politiche Abitative Parchi e Riserve Naturali con Determinazione n. G09060 del 23/06/2014 ha espresso parere favorevole con prescrizioni alla Variante Generale di Anguillara.

PRONUNCIA DI VALUTAZIONE DI INCIDENZA ai sensi dell'art. 5 del DPR 08/09/1997, n. 357 e succ. mod. e integr.

Si riportano le prescrizioni contenute nella Determina.

DETERMINA

Per le motivazioni di cui in premessa, che qui si intendono integralmente richiamate, di esprimere parere favorevole sulla Variante di Piano suddetta nel rispetto delle sottoelencate prescrizioni:

- Nell'Area 0 - Vigna di Valle, per qualsiasi intervento previsto nel settore adiacente al bosco "Macchia delle Coste" dovrà essere evitato l'interessamento o la trasformazione delle superfici boscate. Per gli interventi edilizi compresi nelle aree adiacenti alle formazioni di "Macchia delle Coste" e "Macchia Pizzo Prato" dovranno essere attivate le rispettive singole istanze di Valutazione d'Incidenza;
- Nell'Area 1 - Valle Facciano per eventuali nuovi interventi urbanistico-edilizi dovrà essere attivata la Valutazione d'Incidenza sul Piano Attuativo;
- Nell'Area 3 - Piana delle Crocette si dovrà rimandare gli interventi relativi ad impianti sportivi a singole istanze di Valutazione d'Incidenza. Nel comparto in esame dovrà inoltre essere evitato qualsiasi intervento di trasformazione di settori caratterizzati da pascolo permanente, nel rispetto di quanto contenuto al punto 5), lettera s), del D.M. 17 ottobre 2007, e poi recepito in Allegato B, punto 3), lettera i) della D.G.R. 612/2011;
- Nell'Area 4 - Le Mura per eventuali interventi di tipo urbanistico non ricompresi al punto 3), lettera b) della D.G.R. 534/2006 dovrà essere attivata idonea istanza di Valutazione d'Incidenza;
- Nell'Area 5 - Caccovella dovrà essere evitato qualsiasi intervento di trasformazione di settori caratterizzati da pascolo permanente, nel rispetto di quanto contenuto al punto 5), lettera s), del D.M. 17 ottobre 2007, e poi recepito in Allegato B, punto 3), lettera i) della D.G.R. 612/2011. In tale comparto si dovrà inoltre rimandare gli interventi relativi a "nuovi complessi insediativi a carattere residenziale" a singole istanze di Valutazione d'Incidenza;
- Nell'Area 6 - Area periurbana dovrà essere evitato qualsiasi interessamento o trasformazione delle superfici boscate;
- Nell'Area 7 e 18 - Area urbana 1 e 2, nel settore corrispondente alla "Zona C: edilizia residenziale di espansione", gli interventi urbanistico-edilizi dovranno essere rimandati alla Valutazione d'Incidenza del Piano Attuativo, evitando comunque l'interessamento e la trasformazione di aree boscate;
- Nell'Area 8, 9 e 19 - SS Trinità 1-2-3, gli interventi urbanistico-edilizi, ad eccezione di quelli in zona B riconducibili a quelli esclusi dalla procedura nel rispetto della D.G.R. 534/2006, dovranno essere rimandati a istanza di Valutazione d'Incidenza del Piano Attuativo. In tutto il comparto dovrà essere evitato qualsiasi intervento di trasformazione di settori boscati esistenti e qualsiasi intervento di alterazione sull'alveo del Fosso Arrone, nonché sulla vegetazione ripariale circostante il corso d'acqua stesso, per una fascia di ampiezza non inferiore a 15 metri. Per quanto riguarda gli interventi relativi alla "Sottozona F/2 Servizi", gli stessi dovranno essere rimandati a singole istanze di Valutazione d'Incidenza;
- Nell'Area 10, 11, 20 - Villa Hilda 1 e La Pescara, dovrà essere evitato qualsiasi intervento di trasformazione delle superfici boscate e qualsiasi interessamento di settori caratterizzati da pascolo permanente, nel rispetto di quanto contenuto al punto 5), lettera s), del D.M. 17 ottobre 2007, e poi recepito in Allegato B, punto 3), lettera i) della D.G.R. 612/2011. In tale comparto dovrà inoltre essere evitato qualsiasi intervento di alterazione sull'alveo del Fosso Arrone, nonché sulla vegetazione ripariale circostante il corso d'acqua stesso, per una fascia di ampiezza non inferiore a 15 metri. Per quanto riguarda gli eventuali interventi urbanistico-edilizi, gli stessi dovranno essere rimandati a singole istanze di Valutazione d'Incidenza;
- Nell'Area 12 e 14 - Le Capatelle 1 e 2 dovrà essere evitato qualsiasi intervento di alterazione sull'alveo del Fosso Vignali, nonché sulla vegetazione ripariale circostante il corso d'acqua stesso, per una fascia di ampiezza non inferiore a 15 metri. Gli interventi urbanistico-edilizi eventualmente previsti nel comparto dovranno essere rimandati a singole istanze di Valutazione d'Incidenza;



- Nell'Area 13 – Cancelli dovrà essere conservata una fascia di vegetazione arboreo-arbustiva in corrispondenza del fosso lungo il settore orientale, prevedendo una zona di non intervento di ampiezza non inferiore a 15 metri dall'alveo del fosso. Gli interventi urbanistico-edilizi eventualmente previsti nel comparto dovranno essere rimandati a singole istanze di Valutazione d'Incidenza;
- Nell'Area 17 – Campo Cerretano dovrà essere evitato qualsiasi intervento di trasformazione di settori caratterizzati da pascolo permanente, nel rispetto di quanto contenuto al punto 5), lettera s), del D.M. 17 ottobre 2007, e poi recepito in Allegato B, punto 3), lettera i) della D.G.R. 612/2011, e delle superfici prative seminaturali individuate come "Prato pascolo polifita" nella porzione settentrionale dell'Area 17. Dovrà inoltre essere rivista la zona a destinazione "Sottozona NI: turistico residenziale", e tutti gli interventi urbanistico-edilizi previsti nel comparto dovranno essere rimandati a singole istanze di Valutazione d'Incidenza. Si dovranno inoltre individuare opportune misure per evitare fenomeni di inquinamento o alterazione della qualità delle acque del Fosso Arrone;
- Nell'Area 15 e 16 – Stazione e Casello dovrà essere evitato qualsiasi intervento di alterazione degli ecosistemi acquatici sull'alveo del Fosso Arrone, nonché sulla vegetazione ripariale circostante il corso d'acqua stesso, per una fascia di ampiezza non inferiore a 15 metri per lato dal cambio di pendio della sponda del fosso. Comunque, qualsiasi intervento di modifica del fosso Arrone dovrà essere sottoposto ad un pronunciamento di Valutazione d'Incidenza. Tutti gli interventi urbanistico-edilizi eventualmente previsti dovranno essere rimandati a singole istanze di Valutazione d'Incidenza;
- Qualsiasi intervento forestale previsto in sede di Variante di P.R.G., nel rispetto della normativa vigente in materia forestale, dovrà essere rimandato ad apposite istanze di Valutazione d'Incidenza;
- Qualsiasi intervento diretto o indiretto di modificazione del regime idrico superficiale dei corsi d'acqua e fossi circostanti le aree interessate dalla Variante di P.R.G. ed interni alla Z.P.S. dovrà essere sottoposto a Valutazione d'Incidenza;
- Si dovranno rilasciare siepi e filari arborei lungo i confini delle aree di intervento, e l'introduzione di specie vegetali nelle aree naturali e/o seminaturali dovrà prevedere l'impiego di materiale autoctono;
- Dovranno essere evitate operazioni di impermeabilizzazione, asfaltatura o cementificazione delle aree pertinenziali ai manufatti.

La validità del presente parere è subordinato al rispetto di tutte le condizioni/prescrizioni previste che costituiscono parte integrante e sostanziale del presente provvedimento.

Il presente parere viene rilasciato a norma dell'art. 5 del D.P.R. n. 357/1997 e s.m.i., e prescinde da qualsiasi norma e materia diverse da quelle afferenti alle competenze assegnate all'Area Parchi e Riserve Naturali ad essa assegnate con le Determinazioni Regionali citate nelle premesse e non esime il proponente dall'acquisire eventuali ulteriori pareri, nulla-osta ed autorizzazioni prescritti ai sensi della normativa vigente sulle specifiche materie. Si fa presente, in particolare, che poiché alcune zone ricadono all'interno del Parco Naturale Regionale Bracciano Martignano, sarà necessario acquisire il nulla-osta dell'Ente Parco ai sensi dell'art. 28 della L.R. n. 29/1997 e s.m.i.

Il Corpo Forestale dello Stato, tramite il proprio personale e anche attraverso azioni congiunte e coordinate, deve assicurare un'adeguata sorveglianza e, in caso di imprevedibili e non descritti danneggiamenti e/o disturbi agli habitat o alle specie della Direttiva 92/43/CE "Habitat", riscontrati nella realizzazione dell'intervento, adotta immediate e idonee misure per interrompere o ridurre i danneggiamenti e/o disturbi medesimi.

Avverso il presente provvedimento è ammesso ricorso giurisdizionale innanzi al Tribunale Amministrativo Regionale del Lazio nel termine di sessanta (60) giorni dalla comunicazione (ex artt. 29, 41 e 119 del D. lgs. n. 104/2010, ovvero ricorso straordinario al Capo dello Stato entro il termine di centoventi (120) giorni (ex art. 8 e ss. D.P.R. n. 1199/1971);

Il presente provvedimento sarà notificato al Comando Provinciale del CFS di Roma, al Parco Naturale Regionale di Bracciano-Martignano, All'Area Urbanistica e Copianificazione Comunale Prov. Rm-Ri-Lt della Regione Lazio, ed al Comune di Anguillara Sabazia, al quale sarà trasmessa anche una copia timbrata e siglata degli elaborati progettuali, per quanto di competenza ed anche al fine di essere esibita in caso di verifiche e controlli.



Nella seduta del Comitato per il Territorio del 28.4.2016 la **Direzione Ambiente e Sistemi Naturali della Regione Lazio** nella persona del Direttore dott. Vito Consoli ha rilasciato quanto segue:

“Nulla osta favorevole, integrato dalle prescrizioni della Valutazione d’Incidenza sottolineando che tutto quello previsto dal Piano Urbanistico in oggetto è soggetto: oggi alle norme di salvaguardia e, domani al Piano del Parco approvato”.

Con nota n. 2 del 14.4.2016, acquisita al protocollo regionale il 14.4.2016 nota n. 28, la Città Metropolitana di Roma Capitale – Servizio I Pianificazione Territoriale e della mobilità generale e di settore. Urbanistica e attuazione PTMG ha trasmesso le valutazioni di compatibilità con il PTPG.

ZONE TERRITORIALI OMOGENEE

SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN ZONE OMOGENEE

- Zona A: Conservazione e risanamento;
- Zona B: Conservazione del tessuto edilizio e viario;
- Zona C: Edilizia residenziale di espansione;
- Zona D: Attività produttive, artigianali, industriali e commerciali;
- Zona E: Aree destinate alle attività agricole;
- Zona F: Servizi;
- Zona G: Aree private a verde;
- Zona H: Aree vincolate;
- Zona L: Recupero urbanistico;
- Zona M: Insediamenti misti;
- Zona N: Aree turistiche.

La suddivisione del territorio comunale in zone e sottozone, le cui caratteristiche sono stabilite dalle norme contenute negli articoli seguenti, è indicata dalla Variante al Piano Regolatore Generale mediante differenti colorazioni o trame.

ZONA A conservazione e risanamento

La zona A (centro storico) è soggetta a vincolo di conservazione e risanamento conservativo. In essa non è consentita l’edificazione delle aree attualmente inedificate, né l’incremento dei volumi e delle superfici nette degli edifici esistenti, salvo quanto previsto dal successivo paragrafo 3), lettera d). Dovranno essere conservati gli spazi esterni ed interni esistenti.

1- Il risanamento conservativo si attua mediante interventi volti a preservare il patrimonio edilizio ed urbanistico del centro storico e relativo tessuto viario, nonché a mantenere la popolazione residente, migliorando le condizioni abitative e la dotazione di servizi pubblici e sociali. Pertanto, in assenza di piano particolareggiato o altro strumento attuativo, non sono consentiti cambiamenti di destinazione d’uso degli edifici o parti di essi attualmente destinati a residenza, mentre è ammesso il cambiamento di destinazione d’uso degli immobili che attualmente sono utilizzati per funzioni diverse dalla residenza, nei limiti definiti dal successivo paragrafo 4). In sede di piano particolareggiato o altro strumento attuativo potranno, invece, essere consentiti ulteriori cambiamenti di destinazione d’uso, nei limiti e alle condizioni indicate nel citato par. 4).

2- Il risanamento conservativo (che comprende, il restauro o la ristrutturazione degli edifici), salvo quanto previsto dai paragrafi 1), 4), 6) e 7), è subordinato all’approvazione del piano particolareggiato o altro strumento attuativo.

3- Il piano particolareggiato dovrà contenere una classificazione degli edifici che individui:

a) organismi edilizi aventi sostanziale unità formale, tipologica e strutturale, originaria o risultante dalla crescita organica dell’edificio nel tempo; per detti organismi saranno ammesse soltanto destinazioni uguali



(per quanto possibile) a quelle originarie o comunque compatibili con queste e saranno consentiti esclusivamente interventi di restauro, oltre a quelli di manutenzione, nei limiti indicati nel successivo par. 7);

b) organismi edilizi che hanno subito trasformazioni ma conservano elementi originari formali, tipologici o strutturali; per essi, oltre a quanto previsto alla precedente lettera a), saranno ammessi interventi di ristrutturazione correlati all'entità delle preesistenze, anche al fine di recuperare la unità tipologica;

c) edifici che, pur non rientrando nelle categorie precedenti, sono coerenti, o si possono rendere coerenti, con il tessuto edilizio circostante; per detti edifici, fermo rimanendo il mantenimento delle attuali destinazioni a residenza, saranno ammesse le destinazioni compatibili con l' ambiente circostante e, oltre agli interventi di cui alle lettere a) e b), saranno consentiti interventi di ristrutturazione, sempre condizionati all'approvazione del piano particolareggiato, al fine di renderli coerenti con il tessuto edilizio circostante;

d) edifici recenti, in contrasto con il tessuto edilizio circostante o atipici; per detti edifici il piano particolareggiato definirà il grado degli interventi consentiti e la più idonea destinazione, ivi compresa la demolizione e l'eventuale ricostruzione. In ogni caso non sono consentiti incrementi della cubatura e delle superfici utili preesistenti salvo, per queste ultime ed in misura non superiore al 5%, al solo fine di provvedere alla installazione di servizi (bagni, cucine e impianti termici) eventualmente carenti.

4- In caso di richiesta di modifica delle attuali destinazioni d'uso non residenziali, in sede di permesso di costruire, in assenza di piano particolareggiato o altro strumento attuativo, non sono consentiti:

a) cambiamenti rispetto alle attuali destinazioni d'uso, salvo che nell'ambito di ciascuna delle categorie elencate all'art. 10, [considerando unitariamente le categorie c) ed m)] e salvo a quelle intese alla introduzione di nuove abitazioni, di sedi di musei, circoli e attività politiche e culturali, di ristoranti e di servizi pubblici di carattere locale;

b) accorpamento di superfici commerciali esistenti nella misura superiore a 100 mq. di superficie di vendita per ciascun esercizio risultante dagli accorpamenti stessi.

E' consentito il mantenimento delle attività e destinazioni d'uso attualmente esistenti anche se eccedenti i limiti suddetti.

In sede di formazione di piani particolareggiati o altri strumenti attuativi possono essere previsti cambiamenti di destinazioni d'uso residenziali in destinazioni non residenziali, qualora gli immobili non riescano a soddisfare le minime condizioni di abitabilità per caratteristiche tipologiche o situazioni non modificabili, quali la ubicazione a piano terra, la mancanza di idonee condizioni di aerazione ed illuminazione.

5- Gli interventi di restauro tendono alla conservazione di ogni parte dell'edificio che costituisca testimonianza storica, alla conservazione della inscindibile unità formale e strutturale, alla valorizzazione dei suoi caratteri architettonici, al ripristino di parti alterate ed alla eliminazione delle superfetazioni. Debbono pertanto essere rispettati i caratteri di ogni singolo edificio, così come si è costituito nel tempo acquisendo la sua unità formale e costruttiva, con riferimento sia all'aspetto esterno, sia all'impianto strutturale e tipologico ed agli elementi decorativi interni.

6- Prima dell'approvazione del piano particolareggiato o altro strumento attuativo, sono consentiti soltanto interventi che non comportino modifiche o alterazioni al carattere unitario dell'edificio né al numero delle attuali unità d'uso residenziale in esso contenute, quali ad esempio:

- rifacimento di intonaci interni, pavimenti e tinteggiature,
- rifacimento o sostituzione di infissi interni;
- rifacimento o sostituzione di infissi esterni mantenendo i tipi originali ;
- rifacimento e consolidamento di strutture fatiscenti (murature, solai di calpestio o di copertura, scale);



- esecuzione di tramezzi interni, anche allo scopo di realizzare servizi igienici, con divieto di modificare la struttura muraria esistente ad eccezione della apertura di indispensabili vani porta di limitata ampiezza;
- installazione e ammodernamento di impianti tecnologici quali, ad esempio, impianti di ascensore, di condizionamento, del gas, idrici, fognatizi, elettrici, ecc.

Indipendentemente dal piano particolareggiato o altro strumento attuativo, sono ammessi interventi di restauro per urgenza motivata in edifici vincolati ai sensi delle leggi n. 1089 e n. 1497 del 1939, previa approvazione e secondo le prescrizioni della Soprintendenza ai Beni Ambientali e Architettonici (art. 146 D.Lgvo 42/2004).

ZONA B conservazione del tessuto edilizio e viario.

La zona B comprende le aree già completamente o parzialmente edificate e dotate delle relative infrastrutture. In tale zona è ammesso l'incremento della cubatura e delle superfici lorde entro i limiti previsti dagli indici di zona e secondo quanto previsto dalle presenti norme. I volumi e le superfici lorde situati parzialmente o totalmente entro terra potranno essere destinati soltanto a cantine (a servizio di appartamenti o negozi), autorimesse, parcheggi anche ad uso pubblico, o impianti tecnici ad uso condominiale.

Nella zona B dovrà essere garantito il mantenimento delle attuali destinazioni residenziali, salvo quanto più avanti specificato per alcune particolari destinazioni d'uso e salvo la possibilità di incrementare la quota di cubatura con destinazione non residenziale, qualora essa sia inferiore al 20% dell'intera cubatura edificabile, senza superare, comunque, tale limite massimo.

In caso di richiesta di modifica delle attuali destinazioni d'uso residenziali sono consentite, oltre a quanto previsto dal precedente comma, soltanto le destinazioni per servizi pubblici e attrezzature per il verde pubblico, alberghi, attività culturali di enti pubblici e morali.

Tali nuove destinazioni d'uso non potranno subire ulteriori variazioni se non nell'ambito di quelle sopra elencate, ovvero per il ripristino delle preesistenti destinazioni abitative.

E' consentito il cambio delle destinazioni d'uso non residenziali. E' altresì consentito il mantenimento delle attività e destinazioni d'uso regolarmente autorizzate esistenti alla data di adozione della V/PRG.

Possono inoltre essere mutate le attuali destinazioni d'uso residenziali di alloggi che non riescano a soddisfare le minime condizioni di abitabilità neanche attraverso adeguati interventi di ristrutturazione.

Nella zona B la V/PRG si attua direttamente mediante rilascio del semplice permesso di costruire, oppure attraverso piani attuativi di iniziativa pubblica o privata. Nel caso di intervento di demolizione e ricostruzione o di nuova edificazione, in assenza di piani particolareggiati o di altri strumenti attuativi, è comunque consentito il rilascio del permesso di costruire esclusivamente nei lotti interclusi che non superino la superficie di mq. 2000, ed il cui frazionamento sia avvenuto antecedentemente alla data di approvazione del PRG vigente prima della presente V/PRG.

La zona B è divisa in cinque sottozone (B1, B2, B3, B4 e B5) che si differenziano, per il numero di lotti rimasti ancora ineditati, per la densità e soprattutto per il differente indice di fabbricabilità.

Sottozona B1

In tale sottozona si applicano le prescrizioni generali di cui all'art. 6. Sono ammessi i seguenti interventi:



- a) manutenzione ordinaria e straordinaria;
- b) ristrutturazione edilizia e demolizione e ricostruzione con possibilità anche di ampliamenti e sopraelevazioni nel rispetto dei parametri di zona di cui ai paragrafi successivi;
- c) costruzione di nuovi edifici sempre in conformità ai citati parametri;
- d) ristrutturazione urbanistica e riqualificazione urbana per ambiti territoriali significativi, che tenda a costituire nuovi tessuti urbanistico-edilizi.

Gli interventi di cui alle lettere a) e b) saranno attuati direttamente mediante il rilascio di singoli permessi di costruire.

Gli interventi di cui alle lettere c) e d) saranno attuati attraverso strumentazione urbanistica attuativa di iniziativa pubblica e/o privata salvo quanto previsto al precedente art. 6, quarto comma, per i lotti interclusi.

I piani di ristrutturazione urbanistica o riqualificazione urbana dovranno tendere a realizzare compiuti isolati urbani, valorizzare gli spazi liberi e di vicinato come spazi a spiccato carattere urbano, disciplinare la rete viaria e gli spazi per la sosta.

L'indice di fabbricabilità fondiario per la sottozona B1 è di 1,7 mc/mq.

L'altezza massima è pari a quella dell'edificio più alto fra quelli costruiti nei lotti confinanti con medesima destinazione di PRG e comunque non potrà superare i m. 10,00.

Per gli interventi diretti, autorizzati mediante semplice permesso di costruire i distacchi dai confini debbono essere almeno di m. 5,00, mentre le distanze minime tra i fabbricati dovranno essere conformi alle prescrizioni di cui al D.M. 1444/68.

Si può derogare a quanto previsto dal citato decreto qualora gli edifici realizzati sui lotti confinanti risultino allineati in modo diverso. In tal caso potranno essere mantenuti gli allineamenti esistenti, previo parere favorevole dell'U.T.C..

Sottozona B2

In tale sottozona si applicano le prescrizioni generali di cui all'art. 6 nonché quanto previsto per la sottozona B1 con esclusione dell'indice di fabbricabilità che è invece di 0,50 mc/mq.

Sottozona B3

In tale sottozona si applicano le prescrizioni generali di cui all'art. 6 nonché quanto previsto per la sottozona B1 con esclusione dell'indice di fabbricabilità che è invece di 0,40 mc/mq.

Sottozona B4

In tale sottozona si applicano le prescrizioni generali di cui all'art. 6 nonché quanto previsto per la sottozona B1 con esclusione dell'indice di fabbricabilità che è invece di 0,30 mc/mq.

Sottozona B5

In tale sottozona si applicano le prescrizioni generali di cui all'art. 6 nonché quanto previsto per la sottozona B1 con esclusione dell'indice di fabbricabilità che è invece di 0,20 mc/mq.

ZONA C edilizia residenziale di espansione

Tale zona riguarda le aree destinate a nuovi complessi insediativi a carattere residenziale.

Le destinazioni d'uso consentite sono residenze, negozi, uffici, magazzini, studi professionali.

La zona C è divisa nelle seguenti sottozone:

- a) C1: espansione residenziale di iniziativa privata;
- b) C2: espansione residenziale di iniziativa privata di riqualificazione;
- c) C3: espansione residenziale di iniziativa privata;
- d) C4: espansione residenziale di iniziativa privata;
- e) C5: Piano di Zona PEEP Le Fontane;

L'edificazione della zona C avverrà a mezzo di strumenti attuativi di iniziativa privata (P. di L.



convenzionata).

Le sottozone C si differenziano sia per il numero di lotti rimasti ancora ineditati che per l'indice di fabbricabilità territoriale.

Gli indici di fabbricabilità territoriale saranno i seguenti:

- C1: indice di fabbricabilità 0,25 mc/mq
- C2: indice di fabbricabilità 0,30 mc/mq.
- C3: indice di fabbricabilità 0,30 mc/mq
- C4: indice di fabbricabilità 0,45 mc/mq

I piani attuativi potranno prevedere anche stralci funzionali da convenzionare separatamente previa deliberazione del Consiglio comunale. Lo strumento urbanistico attuativo dovrà definire e disciplinare l'insieme delle sistemazioni esterne nonché indicare i materiali e le tecnologie esecutive delle opere che si intendono eseguire, i colori e gli elementi di arredo naturali ed artificiali e il complesso delle opere di urbanizzazione primaria, oltre che l'esatta illustrazione planovolumetrica dei nuovi edifici stabilendone gli eventuali allineamenti.

Nella zona C è consentita l'apertura di pubblici esercizi, uffici, negozi per il commercio al dettaglio e attività artigianali compatibili, nella misura massima del 20% della volumetria ammessa nella singola sottozona, purché queste attività non siano né nocive, né moleste e purché siano previste nello strumento urbanistico attuativo, individuando un idoneo numero di parcheggi in relazione al tipo di attività prevista.

Tale percentuale si applica per ogni singolo fabbricato nel caso di interventi su singoli edifici esistenti.

Nelle sottozone C la viabilità interna dovrà avere le seguenti caratteristiche minime inderogabili:

- a) strade a doppio senso di marcia:
 - ml 7,50 di sede viaria (carreggiate più banchina);
 - ml 2,50 per ogni lato per marciapiedi, percorsi ciclabili e/o viali alberati;
- b) strade a senso unico di marcia:
 - ml 5,50 di sede viaria (carreggiate più banchina);
 - ml 2,00 per ogni lato per marciapiedi, percorsi ciclabili e/o viali alberati.

Nei piani urbanistici attuativi, di iniziativa privata, dovranno essere previste le opere di urbanizzazione primaria e cioè: verde pubblico attrezzato, parcheggi pubblici, strade e percorsi pedonali, fognature, rete idrica, rete del gas, rete di distribuzione elettrica e della pubblica illuminazione di strade e piazze.

I relativi oneri, ivi compresa la cessione gratuita delle aree delle strade, parcheggi e verde pubblico, devono essere assunti integralmente a carico dei proprietari interessati se richiesto dall'Amministrazione; l'obbligo dei proprietari va riferito soltanto alle opere di urbanizzazione al diretto servizio degli insediamenti che formano oggetto del piano attuativo e della relativa convenzione.

Gli oneri per le opere di urbanizzazione secondaria sono determinati dal Comune ai sensi della L. 10/77.

La convenzione dovrà tra l'altro prevedere:

- la cessione gratuita, ove richiesto entro termini stabiliti, delle aree necessarie per l'urbanizzazione primaria;
- l'assunzione a carico dei proprietari degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e di quelle opere che siano necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi;
- i termini, entro i quali devono essere eseguite e collaudate le opere di urbanizzazione (comunque prima dell'inizio lavori dei fabbricati);
- congrue garanzie finanziarie per gli adempimenti degli obblighi derivanti dalla convenzione.



La convenzione deve essere approvata con deliberazione del Consiglio comunale nei modi previsti dalla legge.

ZONA D Attività produttive, artigianali, industriali e commerciali

La zona D è divisa nelle seguenti sottozone:

- D1 - aree per attività industriali;
- D2 - aree per attività artigianali;
- D3 - aree per attività commerciali;
- D4 - area fieristica;
- D5 - aree per depositi a servizio dell'attività commerciali.

Gli impianti e gli esercizi in genere regolarmente edificati oppure sanati, che insistono su aree che la V/PRG destina ad usi non coincidenti con l'attività esistente alla data di adozione della variante stessa, mantengono la destinazione d'uso preesistente anche per le relative aree di pertinenza fino al limite di 10 volte l'area di sedime. Per tali impianti non è consentito il cambio di destinazione d'uso salvo che per l'adeguamento alle previsioni della V/PRG nel rispetto degli indici di zona, né l'aumento della volumetria.

E' consentita la realizzazione di pensiline o tettoie la cui superficie coperta non superi il 20% di quella del fabbricato (regolarmente edificato oppure sanato) nel limite comunque di mq 100 e nel rispetto delle distanze di cui al presente articolo.

Sono altresì consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia e ristrutturazione urbanistica. Per quest'ultima è necessario che l'intervento investa significative parti di territorio per le quali dovrà essere redatto apposito piano attuativo dai proprietari, fra loro consorziati.

Sottozona D1: Aree per attività industriali

Tale sottozona, è destinata ad insediamenti per le attività industriali.

In tale zona gli interventi ammessi si attueranno mediante piani particolareggiati (P.I.P.) ai sensi dell'art. 27 della L. 865/71 per iniziativa pubblica o di piani di lottizzazione convenzionata di iniziativa privata.

Nella predisposizione dei piani attuativi dovrà essere prevista una superficie da destinare a spazi pubblici, a verde pubblico attrezzato, ad attrezzature di interesse generale ed a parcheggi pubblici (con esclusione delle sedi viarie) pari almeno al 10% dell'intera superficie di zona. La viabilità dovrà avere caratteristiche minime pari a ml 7,00 di sede viaria vera e propria e almeno ml 2,00 di viale pedonale per ogni lato stradale.

E' consentita, per ciascuna unità produttiva, la costruzione di un solo alloggio di superficie utile abitabile massima di mq 60 da destinare all'abitazione di chi è preposto alla conduzione o alla custodia degli impianti. E' altresì consentita la realizzazione di locali per uffici, mostre ed esposizioni fino ad un massimo del 25% della superficie utile destinata all'attività produttiva.

Tutte le nuove costruzioni dovranno rispettare i seguenti parametri di zona:

- Il rapporto di copertura massimo è stabilito nella misura di 0,50 mq/mq. Al fine di una corretta utilizzazione delle aree per insediamenti produttivi è stabilito altresì il rapporto di copertura minimo nella misura di 0,20;
- l'altezza massima degli edifici è di ml 10,00 (sono fatte salve le maggiori altezze se esistenti), tale limite non è applicabile nei confronti delle attrezzature tecniche e complementari (ciminiera, silos e simili);
- la distanza tra le facciate di edifici diversi è di ml 12,00 e la distanza minima dei fabbricati dal confine è di ml 8,00. Potranno essere ammesse costruzioni su muri in comunione o in aderenza purché sia esplicitamente manifestata, con impegno registrato e scritto, la volontà delle parti interessate e siano rispettati gli altri parametri di zona. Tale impegno costituirà elemento necessario ed indispensabile per il rilascio del permesso di costruire;
- la distanza minima degli edifici dalle strade pubbliche, intese come loro sedi viarie, è fissata in ml 10,00. Tale distanza è di norma vincolante per la formazione degli allineamenti. Ad essa si potrà derogare, ai soli fini di un suo incremento, solo per particolari e documentate esigenze produttive;
- gli spazi liberi tra gli edifici e la strada dovranno essere convenientemente sistemati con



l'utilizzazione di idonee specie arboree;

– gli spazi interni all'unità fondiaria ed organizzati a parcheggio dovranno avere una consistenza minima corrispondente a 2,00 mq per ogni 10,00 mc di costruzione prevista.

E' fatto divieto di pavimentare con modalità e tecnologie impermeabili più del 20% della superficie fondiaria libera assegnata ad ogni intervento. Anche nelle aree destinate a parcheggio pubblico e a verde, le aree eventualmente pavimentate dovranno essere ridotte allo stretto necessario utilizzando per quanto possibile pavimentazioni "verdi" e permeabili.

Sottozona D2: Aree per attività artigianali

Per tale sottozona valgono le norme previste dal piano per gli insediamenti produttivi "Le Pantane".

Sottozona D3: Area per attività Commerciali

Tale sottozona è destinata agli insediamenti per attività commerciali.

E' consentita altresì la realizzazione di distributori di carburante.

In questa sottozona la V/PRG si attua mediante piano particolareggiato di iniziativa pubblica o privata. Secondo i parametri seguenti.

-rapporto di copertura	mq/mq 0,40
-altezza massima	m. 7,50
-distanza minima dai confini	m. 6,00

Sottozona D4: Aree per attività fieristiche

Tale sottozona, è destinata ad insediamenti per attività fieristiche.

In tale zona gli interventi ammessi si attueranno mediante piani urbanistici attuativi di iniziativa pubblica o privata convenzionata.

La distanza dei fabbricati dalla sede stradale non dovrà mai essere inferiore a ml 10,00.

All'interno del piano attuativo dovranno essere rispettati i seguenti parametri di zona:

– rapporto massimo di copertura fondiaria	0,25	mq/mq
– altezza massima	7,50	ml;
– distanze minime dai confini:	10,00	ml;
– distanze minime tra fabbricati:	10,00	ml.

Sottozona D5 : Aree per depositi a servizio delle attività commerciali

Tale sottozona, è destinata alla realizzazione di depositi e magazzini necessari allo stoccaggio di materiali di varia natura.

Tutte le nuove costruzioni dovranno rispettare i seguenti parametri di zona:

- Il rapporto di copertura massimo è stabilito nella misura di 0,40mq/mq. Al fine di una corretta utilizzazione delle aree per insediamenti produttivi è stabilito altresì il rapporto di copertura minimo nella misura di 0,20mq/mq;

– l'altezza massima degli edifici è di ml 10,00 (sono fatte salve le maggiori altezze se esistenti), tale limite non è applicabile nei confronti delle attrezzature tecniche e complementari (ciminiera, silos e simili);

– la distanza tra le facciate di edifici diversi è di ml 10,00 e la distanza minima dei fabbricati dal confine è di ml 8,00. Potranno essere ammesse costruzioni su muri in comunione o in aderenza purché sia esplicitamente manifestata, con impegno registrato e scritto, la volontà delle parti interessate e siano rispettati gli altri parametri di zona. Tale impegno costituirà elemento necessario ed indispensabile per il rilascio della concessione edilizia;

– la distanza minima degli edifici dalle strade pubbliche, intese come loro sedi viarie, è fissata in ml 15,00. Tale distanza è di norma vincolante per la formazione degli allineamenti. Ad essa si potrà derogare, ai soli fini di un suo incremento, solo per particolari e documentate esigenze produttive;

– gli spazi liberi tra gli edifici e la strada dovranno essere convenientemente sistemati con l'utilizzazione di idonee specie arboree;

– gli spazi interni all'unità fondiaria ed organizzati a parcheggio dovranno avere una consistenza minima



corrispondente ad 2,00 mq per ogni 10,00 mc di costruzione prevista.

Zona E: Attività agricole

Per tutte le zone agricole si applica come normativa di carattere generale quella prevista dalle legge regionale n.38/99 e dalla successiva L.R. n. 8/2003.

In particolare per le zone E2 di rilevante pregio si applicano le previsioni di tutela previste dal P.T.P. n.3 e le misure di salvaguardia contenute nell'art. 8 della legge n. 29/77 fino alla approvazione da parte della regione, del Piano di assetto del Parco.

Per le zone boscate E3 trova applicazione la specifica normativa prevista dall'art. 10 della L.R. 24/98.

Nella sottozona E4 si possono realizzare interventi di agriturismo da attuarsi tramite piani attuativi con un I.F.T. pari a 0,10mc/mq

Zona F : Servizi

La zona F è divisa nelle seguenti sottozone:

- FP** - Parcheggi
- FI** - Attrezzature per i servizi didattici pubblici del tipo: asili nido, scuole materne, scuole elementari, scuole medie, scuole medie superiori, istituti o corsi universitari, scuole speciali, distretti scolastici, convitti e mense, ecc.;
- FG** - Pubblica amministrazione, mercati comunali ed attrezzature per attività ricreative e dei servizi culturali del tipo biblioteche, pinacoteche, musei, teatri, cinema, circoli culturali, ecc.;
- FV** - Verde pubblico attrezzato per servizi ricreativi e del tempo libero all'aperto, del tipo: parchi urbani attrezzati, giardini pubblici, spazi attrezzati per il gioco.
- FFS** - Stazione ferroviaria;
- FC** - Attrezzature cimiteriali;
- FL** - Attrezzature militari (caserme, ecc.)
- FR** - Attrezzature per attività dei servizi religiosi didattici privati e per il culto del tipo: chiese, conventi, monasteri, centri per ritiro spirituale, sedi ecclesiastiche, piccole scuole ecc.;
- FD** - Impianti tecnologici e depuratori;
- FSP** - Attrezzature per servizi sanitari e assistenziali privati quali case di cura, case di accoglienza ed R.S.A.;
- FS** - Attrezzature per attività dei servizi sanitari ed assistenziali pubblici del tipo: ospedali, poliambulatori, distretti sanitari, centri di riabilitazione, case albergo per anziani, ecc.;
- FSAA** - Attrezzature di servizio per assistenza agli anziani;

Nella zona F la V/PRG si attua mediante piani attuativi di iniziativa pubblica e/o privata convenzionata. Nelle strutture esistenti, in attesa del piano attuativo, potranno essere consentiti solo interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione e ristrutturazione edilizia.

I piani attuativi dovranno uniformarsi ai parametri definiti di seguito.

1) Le aree ricadenti nelle sottozone **FI**, **FG**, **FL**, **FR**, **FD**, **FSP**, **FS** e **FSAA**, sono destinate ad attrezzature di servizio.

Gli edifici o terreni destinati a tali servizi non debbono superare l'indice fondiario di 2 mc/mq, con esclusione delle sottozone, **FR**, **FD**, **FSP** e per le quali l'indice massimo di fabbricabilità fondiaria è di 1 mc/mq.

E' consentito il cambio di destinazione d'uso all'interno delle sottozone **FR**, **FSP** ed **FS**.

2) La sottozona **FC** è destinata alle attrezzature cimiteriali la cui realizzazione è regolata da quanto previsto dalle leggi specifiche in materia e dalle norme generali di zona. Nell'area di rispetto cimiteriale sono consentite solo piccole costruzioni precarie per la vendita dei fiori ed oggetti per il culto e l'onoranza dei defunti.

3) La sottozona **FI** è destinata esclusivamente alla realizzazione di attrezzature per l'istruzione a



qualsiasi livello.

Per tali sottozone varranno le disposizioni contenute nel D.M. del 18/12/75 e successivi aggiornamenti ed integrazioni, relative alle Norme tecniche sull'edilizia scolastica.

L'indice di fabbricabilità fondiaria è di 2 mc/mq.

4) La sottozona **FP** è destinata alla realizzazione di parcheggi pubblici.

Detti parcheggi potranno essere realizzati anche mediante iniziativa privata attraverso un'apposita convenzione con l'Amministrazione Comunale.

In tal caso sarà consentita la costruzione di manufatti destinati all'attività terziaria e/o commerciale in rapporto alla superficie di parcheggio realizzata.

Gli interventi dovranno uniformarsi alle seguenti norme:

- le superfici terziarie e/o commerciali non dovranno superare il 20% delle superfici destinate al parcheggio ed ai relativi spazi manovra;
- nel caso di parcheggi interrati non dovrà essere modificata la quota del piano di campagna salvo aggiustamenti utili alla connessione con il tessuto viario circostante.

L'area realizzata a livello stradale potrà essere attrezzata a verde o a parcheggio secondo le indicazioni della planimetria di piano (**v/p** verde, **p** parcheggio); non meno, comunque, del 20% dell'intera area dovrà essere sistemata a verde anche mediante la realizzazione di giardini pensili ove necessario;

- l'edificio destinato ad attività terziarie e/o commerciali dovrà essere opportunamente inserito nel tessuto urbano circostante. Tale circostanza dovrà essere evidenziata attraverso la presentazione di una soluzione planovolumetrica che comprenda, oltre all'intero intervento, un ambito significativo del contesto edilizio;

5) La sottozona **FD** è destinata alla realizzazione di depuratori e dei servizi tecnologici.

Le aree per la realizzazione di depuratori delle acque urbane dovranno avere una fascia di rispetto per ciascun lato piantumata con essenze vegetali atte a formare una adeguata schermatura degli impianti.

L'ubicazione e le dimensioni di questa schermatura dovranno essere riportate sugli elaborati grafici di progetto.

Tali aree, pur concorrendo alla formazione dell'eventuale superficie utile per l'applicazione degli indici della zona di V/ PRG, sono inedificabili.

6) La sottozona **FV** è destinata alla realizzazione del verde pubblico (parchi urbani attrezzati, giardini pubblici e spazi per attrezzature per il gioco). In tale sottozona sono consentite unicamente costruzioni attinenti la fruizione del verde e l'arredo, e cioè chioschi, fontane e attrezzature per il gioco dei bambini, piccole piste per il pattinaggio e ciclabili che non alterino lo stato paesaggistico dei luoghi nonché piccole attrezzature sportive.

La eventuale concessione o l'autorizzazione alla realizzazione delle costruzioni stesse saranno a tempo determinato.

Ai bordi delle strade o delle piazze, nei lotti liberi ricadenti in tutte le zone di P.R.G. con esclusione della A, F, H1 e H2, è consentita la realizzazione di stazioni di servizio per gli autoveicoli. Tali impianti potranno contenere oltre alle normali attrezzature (pompe di erogazione, pensiline, etc.), piccoli locali di servizio, bar, etc.. Le dimensioni dell'intervento dovranno essere rapportate al contesto in cui si collocano. Per il rilascio della concessione comunque dovrà essere presentato un progetto che illustri l'inserimento dell'impianto nel tessuto urbano esistente.

Zona G : Aree private a verde

Questa zona è suddivisa nelle sottozone:

G1: verde privato vincolato

G2: verde privato attrezzato (sportivo)

G2: verde privato attrezzato



Sottozona G1: verde privato vincolato.

In tale sottozona non è consentita la nuova edificazione ma è previsto esclusivamente il mantenimento e la sistemazione del verde. Per gli edifici comunque esistenti è consentita la manutenzione ordinaria e straordinaria, la ristrutturazione edilizia nonché la demolizione e ricostruzione in posizione differente purché rimangano inalterate la superficie utile e la cubatura e nel rispetto dei distacchi.

Sottozona G2: verde privato attrezzato (sportivo).

Questa sottozona è prevalentemente destinata alla costruzione di impianti sportivi di proprietà privata.

I progetti dovranno uniformarsi ai seguenti criteri:

- a) una superficie di almeno 3/5 dell'intera estensione del terreno deve essere destinata ad attività sportiva;
- b) per gli impianti sportivi al coperto: la superficie edificata non deve essere superiore ad 1/10 della superficie totale; la restante superficie libera deve essere riservata a parcheggi; strade e zone verdi pertinenti esclusivamente l'impianto; l'altezza delle costruzioni non deve superare i ml7,50 misurati dal piano di campagna al piano d'imposta della copertura; il distacco dai confini non deve essere inferiore a due volte l'altezza massima della costruzione;
- c) per impianti all'aperto: le costruzioni accessorie dell'impianto - quali spogliatoi, servizi per il pubblico, abitazione per il custode, biglietterie, gradinate - quando siano alte più di ml 2,50 misurati dal piano di campagna alla sommità del manufatto, non debbono coprire un'area maggiore di 1/20 della superficie totale; l'altezza delle costruzioni accessorie non deve superare i ml 4,00 misurati dal piano di campagna alla linea di gronda, facendo eccezione per le sole gradinate che potranno raggiungere i ml 6,00 misurati dal piano di campagna alla sommità dei manufatti; il distacco dai confini non deve essere inferiore a due volte la massima altezza della costruzione misurata dal piano di campagna al punto più alto della copertura;
- d) per la determinazione delle aree da destinare a parcheggio dovranno essere tenuti presenti i seguenti dati di proporzionamento: 20 mq per la superficie occupata da una macchina; una macchina per ogni tre persone;
- e) il calcolo della capienza generale degli impianti deve essere proporzionato ai seguenti dati:
 - 1) impianti con gradinate per il pubblico:
 - posti a sedere mq 0,40 pro-capite;
 - posti in piedi mq 0,25 pro-capite;
 - 2) attività varie:
 - piscine (qualora sprovviste di gradinate) mq 1,30 pro-capite per mq di specchio d'acqua;
 - area di gioco per pattinaggio a rotelle o su ghiaccio (qualora sprovviste di gradinate): una persona per 4 mq di terreno di gioco.

Sottozona G3: verde privato attrezzato misto

Questa sottozona è destinata alla costruzione di strutture di carattere recettivo come ristoranti, chioschi, bar ,e attrezzature connesse all'attività sportiva e ludica.

E' consentita la realizzazione di cubatura residenziale con un I.F.T. pari a 0,05 mc/mq

L'edificazione potrà avvenire solo a seguito di piano attuativo e di una convenzione da stipularsi con l'Amministrazione.

Zona H: Classificazione e disciplina delle zone destinate alle aree di rispetto e di vincolo

La zona H è suddivisa nelle seguenti sottozone:

H1: vincolo di rispetto stradale;

H2: vincolo di rispetto dei corsi d'acqua e delle coste lacustri;

H3: vincolo di rispetto archeologico;



H4: vincolo di rispetto dei pozzi di captazione;
 H5: vincolo di rispetto dell'acquedotto e dei depuratori;
 H6: vincolo di rispetto cimiteriale;

Le zone H sono classificate in funzione della natura e del tipo di rispetto e di vincolo che grava su di esse.

Sottozona H1: area di rispetto stradale.

Tale sottozona definisce le fasce di protezione delle strade così come stabilito dal codice della strada e dalla vigente normativa vigente.

In base alle caratteristiche e alla classificazione della strada si hanno le seguenti fasce di rispetto:

- strada statale ml 40
- strada provinciale ml 30
- strada comunale extraurbana ml 20

Nelle suddette fasce di rispetto è fatto divieto di edificazione, l'area comunque concorre all'eventuale edificabilità prevista dagli indici.

Sottozona H2: area di rispetto dei fossi e corsi d'acqua iscritti nell'elenco delle acque pubbliche.

Tale sottozona definisce le fasce di protezione dei corsi d'acqua e delle coste lacustri sottoposti a tutela secondo quanto previsto dalle leggi n. 1497/39 e n. 431/85 individuati negli elaborati del Piano Territoriale Paesistico regionale.

All'interno di dette aree è vietato manomettere gli argini e modificare l'andamento dei terreni.

E' fatto obbligo di mantenere la vegetazione autoctona esistente, integrandola eventualmente con le essenze arboree previste nelle tabelle del P.T.P. regionale.

L'area comunque può concorrere alla eventuale edificabilità prevista dagli indici.

Sottozona H3: area di rispetto archeologico.

Tale sottozona definisce le fasce di protezione delle preesistenze archeologiche come stabilito dalle leggi n. 1497/39 e n. 431/85 ed individuate negli elaborati del Piano Territoriale Paesistico regionale.

Sottozona H4: area di rispetto dei pozzi di captazione.

Tale sottozona è costituita dalle aree a ridosso dei pozzi di captazione per l'approvvigionamento idrico prevalentemente utilizzato per attività agricole.

In tale sottozona è fatto divieto di edificazione, di alterare l'andamento naturale dei terreni e di effettuare sbancamenti.

Negli edifici che eventualmente ricadono in tale area, sono consentiti solo interventi di manutenzione ordinaria, restauro conservativo, adeguamento igienico, statico e tecnologico, demolizione e ricostruzione con divieto di aumento di cubatura e superficie utile.

Sottozona H5: area di rispetto degli acquedotti e dei depuratori.

Tale sottozona è costituita dalle fasce a ridosso degli acquedotti e dei depuratori. Per essa valgono le norme di cui all'art. 24.4.

Sottozona H6: area di rispetto cimiteriale

Tale sottozona è costituita dalle fasce circostanti le aree cimiteriali. Per essa vale quanto previsto dalla normativa vigente (R.D. n. 1265/1934 e successive modificazioni).

Zona L : Recupero urbanistico

Tale zona riguarda i nuclei edilizi residenziali consolidati, spontaneamente sorti, soggetti a perimetrazione ai sensi della L. 47/85 ed alle L. R. 28/80 e 76/85.

Il regime urbanistico per le zone L è inteso a raggiungere il recupero urbanistico attraverso l'idonea dotazione ed una opportuna struttura organizzativa delle infrastrutture e dei servizi pubblici necessari.



Le previsioni della V/PRG si attuano per ciascun nucleo attraverso un piano particolareggiato o piano di lottizzazione convenzionata, secondo quanto previsto dall'art. 9 della citata legge Regionale n. 28/80, estesi all'intera superficie del nucleo stesso delimitata nelle planimetrie di piano da apposito perimetro.

Ove necessario potranno essere previsti stralci esecutivi funzionali all'interno dei nuclei stessi.

I piani particolareggiati o piani di lottizzazione convenzionata dovranno osservare i limiti di densità massima territoriale differenziati per nuclei come da allegata tabella.

In sede di redazione di piano, qualora si accertino densità esistenti superiori a quanto indicato in tabella, sarà consentito un dimensionamento differente che non superi comunque il 20% rispetto alle cubature esistenti assentite.

I piani particolareggiati o gli altri strumenti attuativi dovranno indicare le destinazioni d'uso non ammissibili. Nella zona L i piani particolareggiati o altri strumenti attuativi dovranno individuare le aree con destinazione pubblica o inedificate con vincolo di rispetto della viabilità, nonché le aree libere o parzialmente edificate nelle quali, ove previsto, dovrà essere concentrata la edificabilità consentita nelle aree stesse.

E' ammessa la ristrutturazione ed il recupero dell'edificato esistente. Le opere di urbanizzazione secondaria vanno previste in ognuno dei nuclei perimetrati.

E' consentito nei lotti interclusi inedificati aventi superficie non superiore a 1.500 mq il rilascio delle concessioni edilizie anche in assenza di piano particolareggiato o di altro strumento attuativo.

Per i lotti di cui al precedente comma gli indici di edificabilità si applicano alle superfici nette dei lotti e si limitano alla quota residenziale di 0,20 mc/mq.

Ai fini dell'applicazione delle norme relative ai lotti liberi interclusi di superficie non superiore ai 1.500 mq, il lotto di terreno deve derivare da frazionamento non posteriore alla data del 14/05/1980 e deve essere delimitato, per almeno due lati, da lotti sui quali insistono fabbricati già realizzati per i quali sia possibile la sanatoria e, per i restanti lati, da superfici già vincolate a strade, o ad altri spazi di uso pubblico.

Per l'edificazione nei lotti liberi interclusi di cui ai precedenti commi valgono le seguenti prescrizioni edilizie:

– l'altezza massima non dovrà superare quella del più alto degli edifici esistenti nelle aree confinanti edificate e i distacchi dai confini interni (di proprietà o di lotto) dal filo stradale o dalla linea di delimitazione con aree pubbliche, non potranno essere inferiori a ml 5,00; in ogni caso dovrà, comunque, essere garantita una distanza minima assoluta di ml 10,00 dalle pareti degli edifici esistenti antistanti, qualora anche una sola delle pareti fronteggianti sia finestrata;

– nei nuclei ricadenti nelle aree vincolate ai sensi della legge 1497/39 l'altezza massima non potrà comunque superare i ml 4,50;

– Il distacco minimo dal filo stradale non dovrà essere inferiore a ml 5,00 per strade di larghezza inferiore a ml 7,00; a ml 7,50 per strade di larghezza compresa tra ml 7,00 e ml 15,00.

Limiti di densità massima territoriale differenziati per nuclei

n. ordine nucleo	indice di fabbricabilità territoriale
1	0,20 mc/mq
2	0,11 mc/mq
3	0,45 mc/mq
4	0,15 mc/mq
5	0,11 mc/mq
6	0,07 mc/mq

Zona LI : Piani di recupero urbano adottati

Tale sottozona riguarda i nuclei abusivi contenuti all'interno di Piani attuativi già adottati, pertanto valgono le norme previste da ciascuno di essi.



Zona M : Insedimenti misti (attività direzionali e terziarie, servizi e residenze)

All'interno della zona omogenea M sono consentite prevalentemente attività di terziario di interesse pubblico e privato come sedi di uffici, centri direzionali e commerciali, attività bancarie e finanziarie, sedi amministrative di interesse pubblico e privato, servizi culturali, strutture ricettive, alberghiere, sedi sociali.

La zona M è divisa nelle seguenti sottozone:

- M1 - Direzionale terziario residenziale;
- M2 - Direzionale terziario residenziale;
- M3 - Direzionale – commerciale;

La V/PRG in questa zona si attua mediante piani particolareggiati di iniziativa pubblica o privata.

Sottozona M1: Direzionale terziario residenziale

Tale sottozona è destinata alla realizzazione di un tessuto edilizio in cui le funzioni direzionali e commerciali si integrino alla residenza.

All'interno di tale sottozona il rilascio della concessione edilizia è subordinato all'approvazione di un Piano attuativo. Nella sottozona M1 sono escluse le destinazioni di cui all'art. 10, categorie f), g), h), i), j), u), v), w), x), z).

L'indice di fabbricabilità territoriale è di 0,80 mc/mq.

E' consentita la residenza limitatamente al 10% del volume assentibile.

Sottozona M2: Direzionale terziario residenziale

In tale sottozona vale quanto previsto dal precedente articolo

Con un indice di fabbricabilità territoriale pari a 1 mc/mq e una quota della cubatura riservata alle residenze pari al 20%.

Sottozona M3: direzionale – commerciale

In tale sottozona, destinata alla realizzazione di un tessuto edilizio in cui le funzioni direzionali e commerciali si integrino alla residenza, si applicano le prescrizioni di cui all'art. 13.1 con esclusione dell'indice di fabbricabilità che è invece di 2 mc/mq.

Vale quanto previsto dall'art 24.1 con esclusione delle residenze

Zona N: turistica

Tale sottozona è destinata alla realizzazione di attrezzature destinate alle attività turistiche e ricettive.

Sottozona N1: turistico-residenziale

Tale sottozona è destinata alla realizzazione di aree per l'edilizia turistico-residenziale.

Il rilascio della concessione edilizia è subordinato all'approvazione di un Piano attuativo e di una apposita convenzione che preveda la cessione a titolo gratuito delle aree destinate a servizi secondo quanto previsto all'art. 3.

Nella sottozona M2 sono consentite le destinazioni di cui all'art. 3, categorie a), b), c), d), e) m), o), f).

L'indice di fabbricabilità territoriale è di 0,25 mc/mq.

Le destinazioni d'uso dei singoli lotti edificabili, nell'ambito di quanto previsto per la sottozona stessa, dovranno essere indicate nei piani attuativi.

Sottozona N2: turistico-alberghiera

Tale sottozona è destinata alla realizzazione di aree per l'edilizia turistico-alberghiera.

Il rilascio della concessione edilizia è subordinato all'approvazione di un Piano attuativo e di una apposita convenzione che preveda la cessione a titolo gratuito delle aree destinate a servizi.

Nella sottozona N2 sono consentite le destinazioni di cui all'art. 10, categorie c), d), e), m), o), s), f).

L'indice di fabbricabilità territoriale è di 0,50 mc/mq.

Le destinazioni d'uso dei singoli lotti edificabili, nell'ambito di quanto previsto per la sottozona stessa, dovranno essere indicate nei piani attuativi.



DIMENSIONAMENTO DEL PIANO

Il dimensionamento del P.R.G. è stato basato sull'incremento demografico e sul conseguente "fabbisogno abitativo" valutato utilizzando parametri dimensionali ricavati attraverso i dati ISTAT dal 1951 ad oggi.

Si tratta di un comune in forte crescita demografica, nel quale il dato sulla popolazione residente si è più che triplicato dal 1951 al 1981, continuando la sua crescita al 1991 e arrivando al 2001 con 15.693 abitanti. Gli abitanti al 31/12/2004 erano 16.273 e nel 2006 erano pari a 17.064 unità.

Lo stesso andamento si è registrato per quanto riguarda la densità abitativa. Le famiglie più numerose sono quelle composte da quattro componenti, mentre diminuiscono molto quelle più prolifiche. Aumentano i nuclei familiari piccoli da uno o due componenti.

La crescita dal numero delle abitazioni non è proporzionale all'aumento demografico, ma è ben più alta.

Questa crescita riguarda, però il settore delle seconde case. La percentuale delle abitazioni non occupate dal 6,4% del 1951 arriva al 23,5% nel 1971, per subire una leggera flessione nel 1991.

Le abitazioni di proprietà dal 1951 al 1981 e poi al 1991 si sono quadruplicate, quelle in affitto si sono a malapena raddoppiate.

Con il tempo cresce anche la media del numero di stanze per abitazione.

L'analisi dei dati ISTAT conduce a ritenere plausibile un incremento demografico pari al 30% della popolazione nei prossimi dieci anni e pertanto la stima del fabbisogno abitativo elaborata dalla variante viene di seguito riportata:

ALLEGATO A STIMA DEL FABBISOGNO ABITATIVO

La previsione degli abitanti al 2017 è la seguente:

Abitanti al 2006	17064
Incremento ab. di progetto	5120
Totale	22184

Applicando l'indice di 100 mc/ab, si ottiene un fabbisogno di nuova cubatura pari a

$$5120 \times 100 = 512.000 \text{ mc}$$

Le nuove cubature all'interno del Piano sono così distribuite:

CUBATURA TOTALE ZONA B	mc	10.000
CUBATURA TOTALE ZONA C	mc	394.461
CUBATURA TOTALE ZONA G3	mc	3.662
CUBATURA TOTALE ZONA L	mc	28.806
CUBATURA TOTALE ZONA M (quota residenziale)	mc	70.882
TOTALE CUBATURA RESIDENZIALE	mc	507.811

Le cubature destinate ad attività turistica distribuite sul territorio comunale risultano pari a 130.000 mc.



VERIFICA

Alla data del (31/03/2014) il numero dei residenti del Comune di Anguillara Sabazia ammonta a 19.062 abitanti, il dato previsionale di crescita indicato dai progettisti della variante risulta riscontrato dalla realtà.

Applicando a tale dato la percentuale stabilita dalla L.R. n. 72/75 pari al 30% fissata come limite su cui basare il dimensionamento abitativo per i prossimi dieci anni si ricava il seguente parametro:

ab **19.062 x 30% = 5.718,6 ab.** Per una volumetria corrispondente pari a 571.860 mc.

Il confronto fra il dimensionamento proposto dalla variante del Piano pari a 5.078 (adottato) e ai 6.232 abitanti compreso le osservazioni approvate e quello derivato dall'applicazione dell'art.4 della citata legge regionale n. 72/75 ad oggi è pari a mc. 623.200.

Per il completamento della zona B è prevista una cubatura pari a 10.000 mc, ed applicando lo stesso parametro gli abitanti ancora insediabili in tali zone ammontano a 100 abitanti.

Per le nuove aree di espansione, Zone C, la volumetria è pari a 394.461mc, applicando il parametro ministeriale il numero di abitanti ammissibili risulta è pari 3.945.

La quota parte di cubatura residenziale prevista per le zone G3, M e L ammonta complessivamente a 103.350mc.

La volumetria complessiva passa quindi da mc. 566.500 a mc. 623.200 corrispondenti ad un numero di abitanti pari a 6.232.

Se rapportiamo gli abitanti (adottati) 5.078 ai 19.062 x 100 = **26,63 %** e quelli (derivanti dalle osservazioni) 6.232/19.062 x 100 = **32,69 %**.

A seguito delle modifiche paesaggistiche le volumetrie insediabili risulteranno notevolmente ridotte e pertanto in linea con il parametro del 30 % dei residenti di cui alla legge 72/75.

DIMENSIONAMENTO DEGLI STANDARD

Il D.M. 2 aprile 1968 fissa, per gli insediamenti residenziali, la dotazione minima di 18 mq/ab insediato o da insediare da destinare a spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggio.

Tale quantità complessiva va ripartita, di norma nel modo seguente:

- 4,50mq di aree per l'istruzione: asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo;
- 2,00mq di aree attrezzate di interesse comune: religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi;
- 9,00mq di aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport;
- 2,50mq di aree per parcheggi pubblici (in aggiunta alle superfici a parcheggio previste dall'art. 18 della legge n. 765).

Gli standard al 2006 in relazione al numero degli abitanti residenti pari a 17.064 dovevano essere così determinati:

Destinazioni	N. Abitanti	Quantità Minima x abitante D.M. 2 aprile '68	Quantità Minima complessiva D.M. 2 aprile '68
Spazi pubblici. Gioco, sport, verde	17.064	9,00	153.576
Aree per l'istruzione Asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo	17.064	4,50	76.788
Attrezzature comuni	17.064	2,00	34.128
Parcheggi	17.064	2,50	42.660
		Totale	307.152



In aggiunta per le zone omogenee F:

Destinazioni	N. Abitanti	Quantità Minima x abitante D.M. 2 aprile '68	Quantità Minima complessiva D.M. 2 aprile '68
Attrezzature per istruzione superiore	17.064	1,50	25.596
Attrezzature sanitarie	17.064	1,00	17.064
Parchi pubblici urbani	17.064	15,00	255.960
		Totale	298.620

Per un totale generale (standard pregressi e futuri) di 605.772mq pari a 60,58 ettari.

In relazione agli abitanti esistenti e previsti alla data del 2012 si ottiene il seguente rapporto:

$$605.772 \text{ mq} : \text{ab } 19.062 = 31,77 \text{ mq/ab}$$

Se tale quantità di standard pro capite viene rapportata all'effettivo numero di nuovi abitanti insediati, e come visto, stimabili pari a 6.232, sommati a quelli esistenti al 2013 pari a 19.062 per un ammontare complessivo di 25.294 abitanti si avrà una dotazione di circa 23,94 Mq/ab che continua ad essere superiore ai valori minimi del D.M. non considerando fra l'altro gli ulteriori standard ceduti attraverso l'attuazione degli strumenti urbanistici esecutivi.



ASPETTI DI NATURA PAESISTICA: AREE VINCOLATE

L'analisi effettuata evidenzia i vincoli e il regime di tutela presenti sul territorio comunale.

1) VINCOLI RICADENTI NELL'AMBITO DELL'INTERO TERRITORIO COMUNALE

Il territorio comunale, risulta interessato dalla presenza di vincoli di cui al Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio D.L.gs. 22/01/2004, n. 42, di cui agli artt. 134 e 142 del D.L.gs. 42/2004 [I vincoli sono stati rilevati dalla Tavola B del P.T.P.R. nonché dalla relazione generale del PUCG]:

- art. 134 comma 1 lettera b) e art. 142:

- b) coste dei laghi (P.T.P.R. art. 34)

(b058005_083) Lago di Bracciano

(b058005_138) Lago di Martignano;

(Disciplinato dall' art. 34 del P.T.P.R. e art. 6. L.R. 24/98).

- art. 134 comma 1 lettera c) e art. 142:

- c) corsi d'acqua pubblica: (P.T.P.R. art. 35)

(c058_0033) Rio Palidoro o Fosso delle Cascate R.D. 17/02/1910 GU 146 del 22/06/1910;

(c058_0035) Fosso della Pertuccia R.D. 17/02/1910 GU 146 del 22/06/1910;

(c058_0036) Fosso della Tragliatella R.D. 17/02/1910 GU 146 del 22/06/1910;

(c058_0037) Fosso di Lagomorto o di Spanova R.D. 17/02/1910 GU 146 del 22/06/1910;

(c058_0039) Fiume Arrone Occidentale R.D. 17/02/1910 GU 146 del 22/06/1910;

(c058_0041) Rio Maggiore R.D. 17/02/1910 GU 146 del 22/06/1910;

(c058_0043) Fosso il Fossetto o della Casaccia R.D. 17/02/1910 GU 146 del 22/06/1910;

(c058_0044) Lago di Bracciano RD 17/02/1910 GU 146 del 22/06/1910;

(c058_0049) Lago di Martignano RD 17/02/1910 GU 146 del 22/06/1910;

(c058_0059) Fosso dei Grossi o fosso Occidentale dio Cesano RD 12/05/1939 GU 181 del 02/10/1939;

(Disciplinato dall' art. 35 del P.T.P.R. e art.7. L.R. 24/98).

N.B. per quanto riguarda l'entità della tutela dei corsi d'acqua riportati e relativi affluenti (senza eventuale codice) si fa riferimento alla cartografazione sulla Tavola B del PTPR.

- art. 134 comma 1 lettera f) e art. 142:

f) aree protette Parco Naturale Regionale Complesso lacuale Bracciano-Martignano, L.R. 36 del 25/11/1999 Suppl. ord. N. 2 al BUR n. 31 del 10/11/1997 – PTPR art. 37;

- **f 039** Lago di Bracciano;

- **f 040** Lago di Martignano;

- art. 134 comma 1 lettera g) e art. 142:

- g) Aree boscate (Disciplinato dall' art. 38 del P.T.P.R. e art. 10 della L.R. 24/98);

- art. 134 comma 1 lettera i) e art. 142:

- i) zone umide;

- **I 26** (Lago di Bracciano) –

- **I 37** (Lago di Martignano) Zone umide PTPR art.40;

- art. 134 comma 1 lettera h) e art. 142:

- h) Disciplina per le aree assegnate alle università agrarie e per aree gravate da uso civico. (Disciplinato dall' art. 39 del P.T.P.R. e art. 11 della L.R. 24/98);



- art. 134 comma I lettera m) e art. 142:
 - m) 058_532, 058_533, 058_534, 058_535, 058_583, 058_635;
 - mp) 058_2891, 058_2892, 058_2893, 058_2894, 058_2895, 058_2896, 058_2897, 058_2903, 058_2908, 058_2909, 058_2909, 058_2910, 058_2911, 058_2912, 058_2913, 058_2914, 058_2915, 058_2916, 058_2917, 058_2918, 058_2919, 058_2920, 058_2921;
 - ml) 0061, 0062, 0329, 0213, 0503, 0635, 0679, 0680, 0795;
- art. 134 comma I lettera c) – (beni tipizzati):
 - aree agricole identitarie della campagna romana e delle bonifiche agrarie;
 - **(CS_417) Anguillara;** Insediamenti storici e territori contermini (Disciplinato dagli art. 29 e art. 43 del P.T.P.R.);
- art. 134 comma I lettera c) – (beni tipizzati):
 - tl) 027
- art. 136 lettera c, d) – (aree paesaggistiche dichiarazione di notevole interesse pubblico **(cd 058_048 e cd 058_109)**) Conca del Lago di Bracciano e Martignano DM 23/10/1960, GU n. 266 del 29/10/1960 DM 22/05/1985 GU 176 del 27/07/1985- P.T.P.R., art. 8.



2) *DISCIPLINA DI TUTELA DEL PTP N. 3 VIGENTE NELL'AMBITO DELL'INTERO TERRITORIO COMUNALE*

Il territorio comunale di Anguillara Sabazia è interessato da diversi vincoli come sopradescritti.

Il PTP n 3 ha classificato il territorio comunale di Anguillara con diversi livelli di tutela:

- Art. 20 Zona 1 Centri Storici;
- Art. 21 Zona 2;
- Art. 22 Zona 3 – Aree agricole di rilevante valore paesaggistico ed ambientale;
- Art. 23 Zona 4 – Aree agricole;
- Art. 24 Zona 5 – Aree boscate;
- Art. 26 Zona 7 – Acque Pubbliche;
- Art. 27 Zona 8 Invaso costiero dei laghi di Bracciano, di Martignano e di Vico;
- Art. 28 Zona 9 – Superfici lacuali e zone umide;
- Art. 29 Zona 10 – Emergenze di rilevante interesse storico – morfologico e paesaggistico;
- Art. 11 Rispetto delle visuali;
- Art. 39 Normativa specifica per il sistema di interesse paesaggistico n. 14 (b,c,e).

2) *DISCIPLINA DI TUTELA DEL PTPR ADOTTATO NELL'AMBITO DELL'INTERO TERRITORIO COMUNALE TAVOLA A.*

Nella tavola A e nelle NTA del P.T.P.R. adottato con DGR n. 556 del 25/07/2007, modificato con DGR n.1025 del 21/12/2007, pubblicato il 14/02/2008 sul BURL n. 6 suppl. 14 il territorio risulta classificato e normato ai fini della tutela come di seguito riportato:

- Art. 21 Paesaggio Naturale;
- Art. 22 Paesaggio Naturale Agrario;
- Art. 23 Paesaggio Naturale di Continuità;
- Art. 24 Paesaggio Agrario di Rilevante Valore;
- Art. 25 Paesaggio Agrario di Valore;
- Art. 25 Paesaggio Agrario di Continuità;
- Art. 27 Paesaggio degli Insediamenti Urbani;
- Art. 29 Paesaggio dei Centri e Nuclei Storici con relativa fascia di Rispetto;
- Art. 35 Protezione dei Corsi delle acque pubbliche;
- Art. 49 Aree o Punti di Visuali;



CONSIDERAZIONI

ASPETTI URBANISTICI

Tenuto conto delle considerazioni sopra esposte si ritiene che le zonizzazioni proposte siano generalmente condivisibili ad esclusione di quelle incompatibili paesaggisticamente di cui si dirà successivamente. Le proposte di modifica da introdursi d'ufficio ai sensi dell'art. 3 della L.765/67 sono tali da non comportare variazioni da mutare la struttura stessa della variante generale ed i relativi criteri di impostazione. Le suddette modifiche sono finalizzate esclusivamente a garantire una maggiore salvaguardia del territorio e la sua compatibilità con gli interventi proposti.

- Le zonizzazioni per le nuove zone di espansione Zone C sono ammissibili in quanto vanno a completare le aree urbanizzate e sono poste in adiacenza ad esse.
- Gli interventi definiti di recupero urbano Zona L e Zona LI sono ammissibili in considerazione delle finalità e degli ambiti a cui si riferiscono.
- Per quanto riguarda le zone destinate ad attività produttive, artigianali, industriali e commerciali, la variante rimanda alla redazione di piani attuativi.
- Per le aree agricole si applica quanto previsto dalla L.R. 38/99 così come modificata dalla L.R. 08/03 e come modificata dalla LR 10/2014 (relativamente alle zone agricole)
- Per le zone G3 è prevista la costruzione di strutture ricettive ed consentita una quota di cubatura residenziale con IFT pari allo 0,05 mc/mq
- Le cubature previste nelle zone M sono ammissibili in quanto destinate alla realizzazione di un tessuto edilizio in cui le funzioni direzionali e commerciali si integrino alla residenza
- Le cubature destinate ad attività turistica distribuite sul territorio comunale ed individuate dalla variante generale come zone N ammontano a mc 130.000 e corrispondono ad un 25% della cubatura residenziale insediabile. Poiché la sottozona N I presenta delle caratteristiche di zona di espansione è previsto che sia riclassificata come Sottozona C I, ne assumerà tutti i parametri.

Relativamente alla viabilità generale, occorre rilevare che per quella esistente, la variante nel riconfermare i tracciati, li potenzia prevedendo l'allargamento.

ASPETTI PAESAGGISTICI

Il territorio comunale di Anguillara risulta interessato da diversi vincoli paesaggistici, per una parte del territorio comunale, e quindi trovano applicazioni le disposizioni del PTP e del PTPR. Pertanto alcune zonizzazioni non sono compatibili con le esigenze di tutela paesaggistica.

Nel paragrafo modifiche alle zonizzazioni sono citate le principali zonizzazioni che sono oggetto di modifica; in ogni caso anche se non espressamente riportate le prescrizioni della LR 24/98, del PTP e del PTPR, trovano applicazione. La presenza dei vincoli dei beni diffusi interferiscono in alcuni casi con le proposte zonizzative, sono essenzialmente riconducibili al vincolo dei 300 metri della fascia di rispetto del lago (art. 6 LR 24/98) e dei 150 mt dei corsi d'acqua (art. 7 LR 24/98).

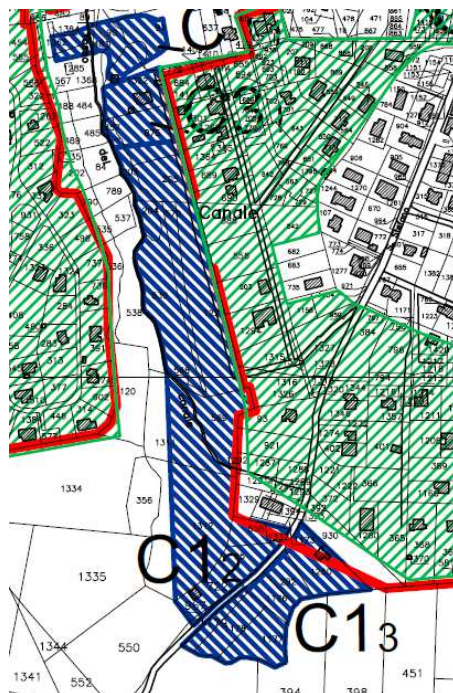
Nella fascia dei 300 metri del lago non saranno ammesse nuove destinazioni su aree precedentemente agricole o incrementi volumetrici degli indici (con l'esclusione delle parti ricomprese nella perimetrazione urbana della L.R. 30/74), nella fascia di rispetto dei corsi d'acqua non sono ammesse varianti nella fascia dei 50 metri dall'argine e le trasformazioni nella fascia dai 50 ai 150 metri sono ammesse solo nel caso ricorrano le condizioni di cui al comma 11 del art. 7 della LR 24/98.

Gli ambiti compromessi dall'edificazione e classificati come paesaggio degli insediamenti urbani a seguito dell'approvazione del PTPR potranno essere oggetto di riconsiderazione da parte dell'Amministrazione Comunale.

MODIFICHE ALLA ZONIZZAZIONE

Di seguito si riportano le parti oggetto di modifica d'ufficio individuate con tratteggio inclinato a 45° e numerazione progressiva da intendersi aggiuntive a quelle sopra già indicate per le acque pubbliche:

Le zone C 1.(1), C 1. (2), C 3. (1), in località Canale, essendo in contrasto con la normativa di tutela paesaggistica non potranno assumere le destinazioni previste dalla presente Variante e dovranno mantenere la destinazione del PRG Vigente.

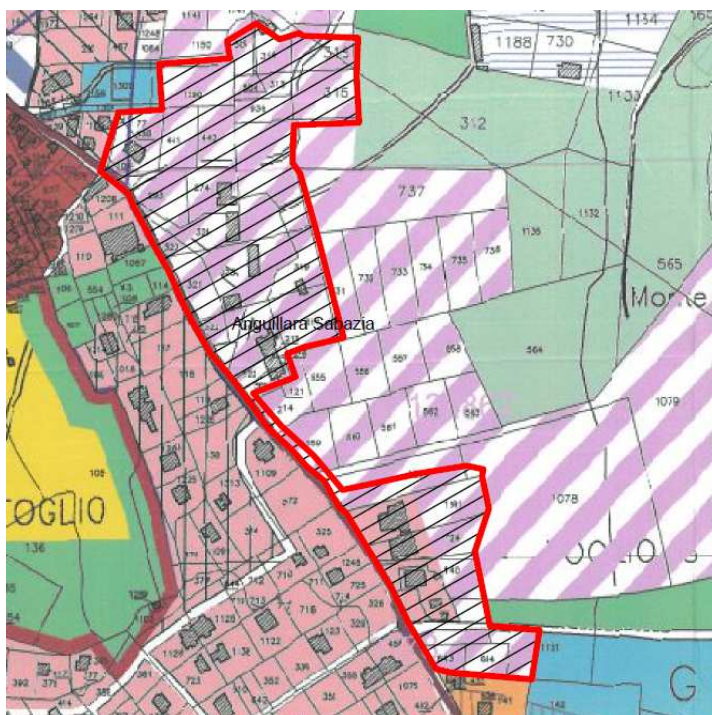
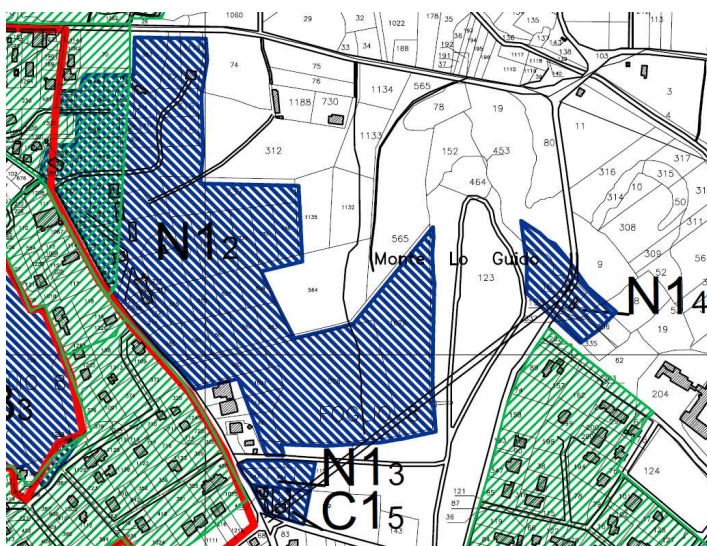




Le zone N I.(2) parte, N I (3), N I. (4) (parte vincolata), in località Cascinone - Monte Lo Guido, risultano conformi al PTP n. 3 in quanto zona 4 di PTP e quindi con un livello minimo di tutela, ma non conformi con il PTPR in quanto paesaggio naturale agrario. Per parte delle stesse risulta applicabile quanto previsto dall'art. 63 del PTPR che prevede la concertazione per i casi in questione.

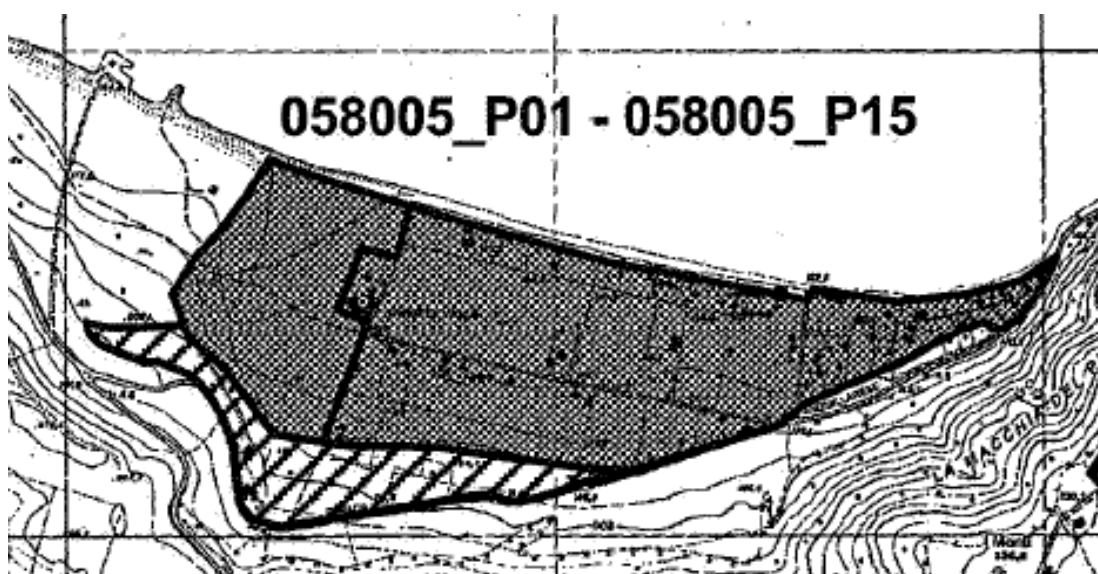
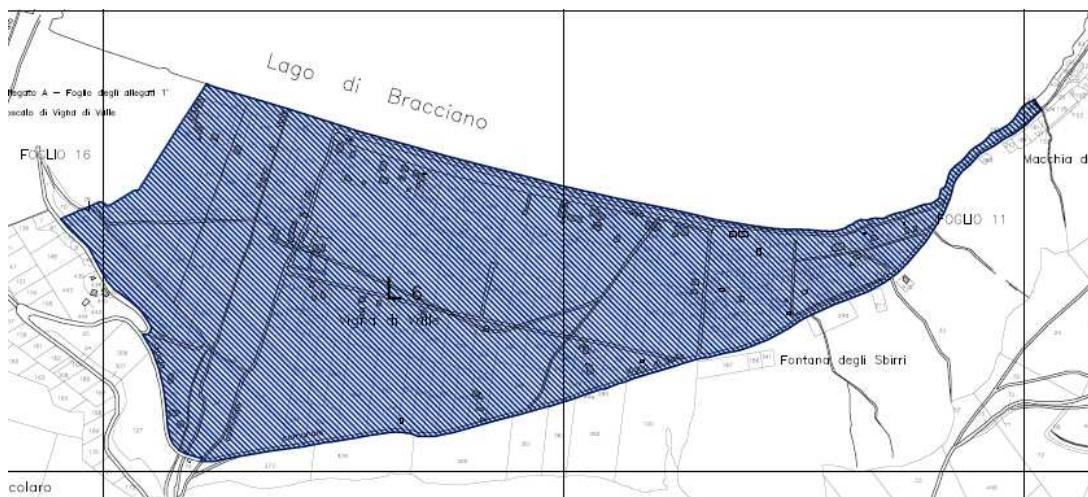
Pertanto la porzione di zona N I(2) ricadente all'interno della perimetrazione sotto elencata e bordata di rosso, in quanto compromessa, potrà mantenere la destinazione della presente Variante mentre la porzione esterna dovrà mantenere le destinazioni del vigente PRG:

La zona M3 essendo in parte compromessa posta sempre nella stessa località, con destinazione Direzionale Terziario potrà mantenere la destinazione prevista dalla presente Variante Generale senza ulteriori incrementi di volumetria.



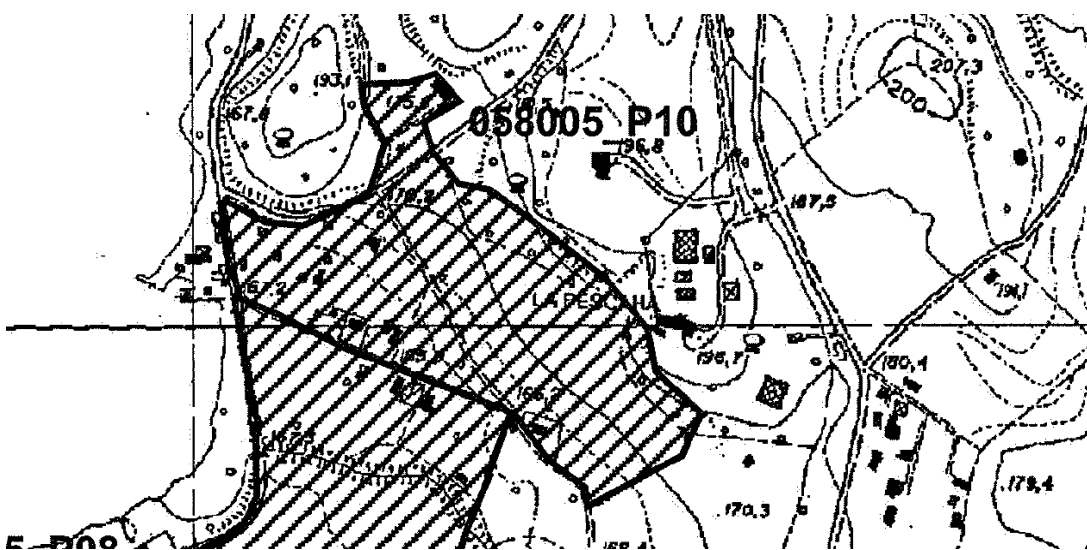
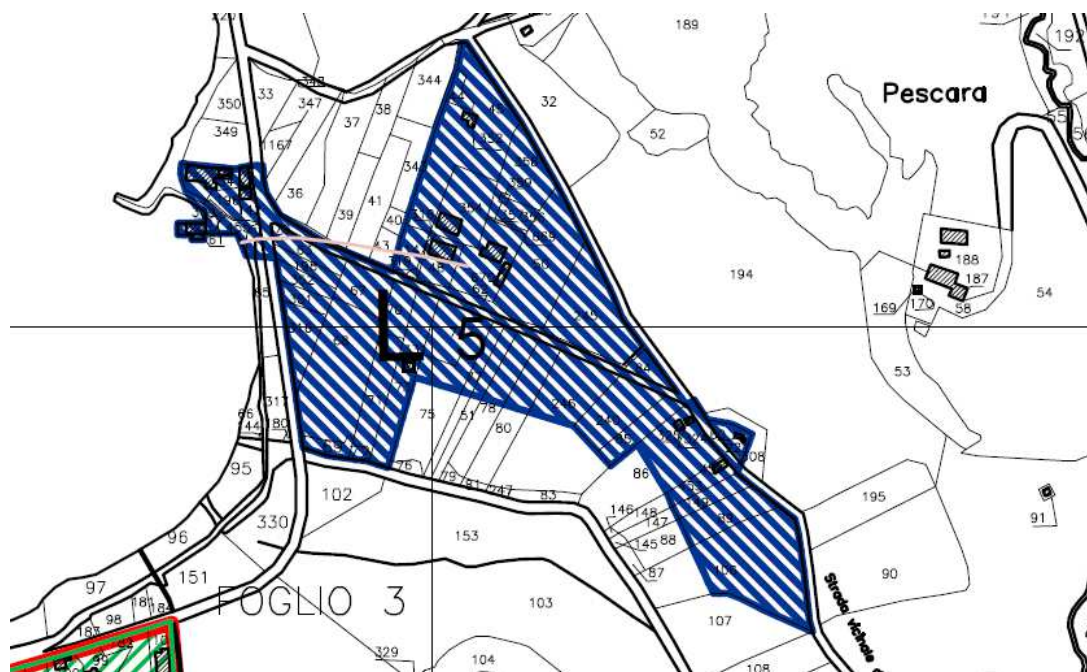


La Zona L I (6) di Vigna di Valle potrà mantenere la destinazione solo per la parte ricompresa nelle osservazioni art. 23 ai PTP vigenti come sotto indicato. L'intera zona dovrà essere sottoposta ad un unico piano attuativo nell'ambito del quale le destinazioni turistiche del PRG vigente dovranno essere prioritariamente salvaguardate.





La Zona L I (5) in Loc. Pescara e già ricompresa come respinta nelle osservazioni art. 23 ai PTP vigenti come sotto indicato, essendo in contrasto con la normativa di tutela paesaggistica non potrà assumere la destinazione prevista dalla presente Variante Generale e dovrà mantenere la destinazione del PRG Vigente.



Alcune porzioni della località Pescara sono graficizzate nel PTPR come paesaggio degli insediamenti urbani, pertanto dopo l'approvazione del PTPR l'amministrazione comunale potrà prevedere una specifica variante al PRG.



VARIANTE ALLE NTA DCC 13 del 07/05/2013

La Variante alle NTA adottata con DCC n. 13 del 07/05/2013 contiene la modifica agli articoli 3,9 e 21. E in merito alla stessa se ne condividono i contenuti.

MODIFICA DELLE N.T.A.

Art. 27.I Sottozona N I: turistico – residenziale

La Zona N I dovrà assumere gli indici e parametri della zona C I di cui all'art. 19.

INSERIRE ART. 28 : usi civici

Secondo quanto previsto dal parere Usi Civici dovrà essere aggiunto 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 altre diritti promiscui, in proprietà esclusiva alla generalità dei cittadini residenti nel territorio di un 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 denominate;*
- 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 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 dell'articolo 8 della Legge regionale n°6 del 27/01/2005.

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. 6/2005.

Non possono essere comunque alienati i terreni di proprietà collettiva di uso civico ricadenti in aree sottoposte a vincoli imposti sulla base di leggi statali e regionali a tutela dei parchi e delle aree protette nazionali, regionali e provinciali, dei monumenti naturali, dei siti di importanza comunitaria e delle zone a protezione speciale.

Per i terreni, invece, di natura privata gravati da diritti civici, le norme contenute nel presente piano, 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° 6 del 27/01/2005.



OSSERVAZIONI

A seguito della Delibera di adozione della Variante al P.R.G. del Consiglio Comunale n. 48 del 23.12.2006 risultano pervenute **n. 309** (esistono due osservazioni con il progressivo 98, la n.98 e la n.98 bis) **osservazioni nei termini e 23 fuori termine per complessive n. 332.**

Tali osservazioni sono state tutte oggetto di controdeduzioni con deliberazioni di Consiglio Comunale n. 65 del 18.12.2007, n. 1 del 15.01.2008 e del Commissario Prefettizio n. 46/2009.

E' inoltre pervenuta la DCC n. 42 del 23/12/2013 ad integrazione dell'osservazione n. 307e che ne aggiorna parte della richiesta. E' pervenuta una Deliberazione integrativa n. 46 del 23/10/2014 di annullamento e rettifica della n. 65 18/12/2007 inerente l'osservazione n. 321.

Le ulteriori osservazioni pervenute fuori termine alla Regione Lazio o al Comune che non sono state oggetto di controdeduzione da parte dell'amministrazione comunale non vengono valutate.

Sono da intendersi comunque non accolte le osservazioni o parti di esse che risultano in contrasto con il paesaggio: PTP e/o PTPR o in contrasto con le modifiche d'ufficio, anche se non espressamente richiamato.

Le osservazioni sotto elencate si intendono determinate nel modo seguente.

- 1) Quando si riporta la dicitura: **“Non accolta”** si condividono le motivazioni del Consiglio Comunale nel respingerle.
- 2) Quando viene indicato **“Non accolta per paesaggio”** sono respinte per motivi paesaggistici in difformità dalle controdeduzioni del Consiglio Comunale.
- 3) Quando viene indicato **“Non accolta. Come indicato nella relazione sulle osservazioni”** si intende che le osservazioni sono non accolte in difformità dalla Deliberazioni del Consiglio Comunale ma per le motivazioni descritte nella relazione sulle osservazioni dei progettisti.

OSSERVAZIONI CONTRODEDOTTE CON DEL. C.C. N. 65/07 e 01/08 –				
NON ACCOLTE				
Osserv. n°	Cognome	Nome	ESITO OSSERVAZIONE	
4	Ricci	Massimo	Non accolta	
8	Paris	Annamaria	Non accolta. Per Paesaggio	
10	Scaccia	Umberto	Non accolta.	
12	Moccia	Franco	Non accolta. Per Paesaggio	
13	Majani	Corrado	Non accolta.	
15	Lucci	Luciano	Non accolta. Per Paesaggio	
21	Lancellotti	Annamaria	Non accolta.	
23	Gori	Enrico	Non accolta. Per Paesaggio	
27	Pirri	Marco	Non accolta.	
28	Pariciani	Maria Teresa	Non accolta	
30	D'Andrea	Nunziangelo	Non accolta. Per Paesaggio	
31	Risaliti	Enrico	Non accolta.	
34	Londei	Graziella	Non accolta.	
35	Galassi	Annamaria	Non accolta.	
42	De Battistis	Paolo Paola e Guido	Non accolta.	
43	De Battistis	Biagio	Non accolta.	
44	Catarci	Ottavio	Non accolta. Per paesaggio	
45	Casani	Catia	Non accolta.	
46	Villalba	Monica	Non accolta. Per Paesaggio	
47	Agrestini	Angelo	Non accolta.	



48	Caniglia	Rosanna	Non accolta.
49	Della Vecchia	Stefania	Non accolta. Per Paesaggio
52	Cautilli	Franco	Non accolta.
54	Agrestini	Giacomo	Non accolta.
58	Bonardelli	Giovanni	Non accolta. Per Paesaggio
59	Pintimalli	Fabrizio	Non accolta.
61	Fabbri	Amanzio	Non accolta. Per Paesaggio
63	De Angelis	Massimo	Non accolta.
64	Egisto	Attilio	Non accolta.
67	Bellucci	Maria Rosa	Non accolta.
69	Misano	Vittorio	Non accolta.
70	Lucci	Maria Grazia	Non accolta. Per Paesaggio
73	Dominici	Nazzareno	Non accolta.
75	Cesarini	Ruggero	Non accolta.
76	Agrestini	Angelo	Non accolta.
77	Carucci	Amata	Non accolta.
78	Agrestini	Angelo	Non accolta.
79	Agrestini	Giacomo	Non accolta.
80	Società P.G.N.		Non accolta.
82	Ilari	Maria Francesca	Non accolta.
83	Ilari	Maria Teresa	Non accolta. Per Paesaggio
84	Brancaleoni	Isidoro	Non accolta.
87	Catarci	Caterina	Non accolta. Per Paesaggio
86	Brancaleoni	Isidoro	Non accolta.
88	Chiavari	Angelo	Non accolta. Per Paesaggio
89	Lucci	Maurizio	Non accolta.
92	Ventura	Loredana	Non accolta.
93	Manieri	Giovanni	Non accolta. Per Paesaggio
94	Capparella	Fausto	Non accolta.
96	Pariciani	Filippo	Non accolta. Per Paesaggio
99	D'Andrea	Nunziangelo	Non accolta. Per Paesaggio
104	Pelliccioni	Fortunato	Non accolta.
105	Agrestini	Angelo	Non accolta. Per Paesaggio
107	Lancellotti	Alberto	Non accolta.
109	Trotta	Alessandro	Non accolta. Per Paesaggio
111	Pasini	Elisabetta	Non accolta. Per Paesaggio
112	Minnucci	Stefano	Non accolta.
113	Minnucci	Rosanna	Non accolta.
114	Minnucci	Salvatore	Non accolta.
116	Caforio	Michele	Non accolta. Come indicato nella relazione



				sulle osservazioni.
	119	Bonetti	Giovanna	Non accolta.
	121	Calderini	Gabriella	Non accolta.
	125	Mastrogiacomo	Giacomo	Non accolta. Per Paesaggio
	126	Poeta	Elena	Non accolta.
	127	Pignoloni	Antonio	Non accolta. Come indicato nella relazione sulle osservazioni.
	128	Pignoloni	Antonio	Non accolta.
	129	Baldarri	Walter	Non accolta.
	130	Baldarri	Walter	Non accolta.
	131	Baldarri	Walter	Non accolta.
	132	Baldarri	Walter	Non accolta.
	133	Baldarri	Walter	Non accolta.
	136	Anesi	Filippo	Non accolta.
	138	Fagiani	Paola	Non accolta. Per Paesaggio
	140	Mochi	Cesarina	Non accolta. Per Paesaggio
	141	Crucianelli	Pietro e Ezio	Non accolta. Per Paesaggio
	143	Crucianelli	Ezio	Non accolta. Per Paesaggio
	144	Antonini	Nicola	Non accolta. Per Paesaggio
	146	Savarese	Nicoletta	Non accolta. Per Paesaggio
	148	Minelli	Giulia	Non accolta. Per Paesaggio
	150	Bucci	Massimo	Non accolta.
	152	Antonini	Patrizia	Non accolta. Come indicato nella relazione sulle osservazioni.
	153	Antonini	Annamaria	Non accolta. Come indicato nella relazione sulle osservazioni.
	156	Abitanti	C.Marinaro	Non accolta.
	165	Viggiani	Franco	Non accolta.
	166	Zambon	Marianna	Non accolta.
	167	Guastella	Daria	Non accolta. Per Paesaggio
	168	Carucci	Carlo	Non accolta.
	169	Carucci	Carlo	Non accolta.
	170	Carucci	Maria	Non accolta.
	174	Placidi	Corrado	Non accolta.
	178	Crucianelli	Maria Pia	Non accolta.
	179	Michetti	Angelo	Non accolta. Per Paesaggio
	182	Lux	Simonetta e altri	Non accolta. Per Paesaggio
	186	Minelli	Alfredo	Non accolta. Per Paesaggio
	187	Galletti	Bruno	Non accolta. Per Paesaggio
	190	Incecchi	Angela	Non accolta.
	194	Nicolò	Carlo	Non accolta. Per Paesaggio
	197	Arbib	Karin	Non accolta.
	199	Oberti	Stefano	Non accolta. Per Paesaggio



202	Catarci	Pierfrancesco	Non accolta. Per Paesaggio
203	Lancellotti	Anna Maria	Non accolta.
205	Antonini	Claudio	Non accolta.
206	Porfidia	Roberto	Non accolta.
207	Dainelli	Graziano	Non accolta.
210	Roscani	Alberto	Non accolta.
213	Lancellotti	Maria Pia	Non accolta.
214	Zanchi	Diomira	Non accolta.
215	Settimi	Stefano	Non accolta.
219	Lancellotti	Rosa	Non accolta.
220	Catarci	Enrico	Non accolta. Per Paesaggio
221	Lancellotti	Rosa	Non accolta.
222	Momoni	Piero	Non accolta.
223	Catarci	Enrico	Non accolta.
224	Francocci	Filippo	Non accolta.
225	Catarci	Enrico	Non accolta.
232	Bertini	Pacifico	Non accolta.
233	Bertini	Pacifico	Non accolta.
238	Morelli	Fanuel	Non accolta.
240	Pierantinelli	Cesare	Non Accolta.
243	Senzadenari	Elettra	Non accolta.
244	Gentile	Antonio	Non accolta.
245	Gentile	Antonio	Non accolta.
247	Mostarda	Fausto	Non accolta. Per Paesaggio
248	Rossi	Lindo	Non accolta.
249	Rossi	Livio	Non accolta.
250	Calderini	Lidia	Non accolta.
254	Camilli	Luciana	Non accolta.
255	Camilli	Luciana	Non accolta.
257	Camilli	Luciana	Non accolta.
260	Carradori	Bruno	Non accolta.
261	Antonini	Claudio	Non accolta. Come indicato nella relazione sulle osservazioni.
262	Cosentino	Valerio	Non accolta.
267	Minnucci	Gaetano	Non accolta.
268	Bonardelli	Giovanni	Non accolta. Per Paesaggio
270	Crucianelli	Alberto	Non accolta.
272	Falconi	Vito	Non accolta. Per Paesaggio
280	Papi	Franco	Non accolta. Per Paesaggio
281	Pulcini	Ottavio	Non accolta. Per Paesaggio
282	Sette	Lino	Non accolta.
283	Agrestini	Angelo	Non accolta.
284	Pelliccioni	Marcello	Non accolta. Per Paesaggio



	285	Pelliccioni	Marcello	Non accolta. Per Paesaggio
	286	Zanni	Daniele	Non accolta. Per Paesaggio
	291	Perconti	Maurizio	Non accolta. Per Paesaggio
	292	Filzi	Simonetta	Non accolta. Per Paesaggio
	295	Moccia	Marcello	Non accolta. Per Paesaggio
	298	Crucianelli	Salvatore	Non accolta.
	300	Lancellotti	Paola	Non accolta.
	302	Santagostino	Rita	Non accolta. Per Paesaggio
	303	Crucianelli	Maria Luisa	Non accolta.
	305	Crucianelli	Valentino	Non accolta.
	309	Mascialino	Claudio	Non accolta.
	310	Angeloni	Fabio	Non accolta. Per Paesaggio
	311	Rocchi	Alarico	Non accolta. Per Paesaggio
	312	De Angelis	Massimo	Non accolta.
	315	Rosi	Paola	Non accolta.
	316	Mucciarelli	Alberto	Non accolta.
	318	Fulvi	Adriano	Non accolta.
	319	Piacentini	Renato	Non accolta. Per Paesaggio
	322	Salini	Paola	Non accolta.
	323	Benini	Giuseppe	Non accolta.
	326	Lucci	Luciano	Non accolta.
	327	Carboni	Guerrino	Non accolta.
	324	Sorana	Francesco	Non accolta. Per Paesaggio
	330	Angeloni	Fabio	Non accolta.



Per quanto attiene le osservazioni sotto elencate si ritiene che possano essere accolte limitatamente e compatibilmente con le modifiche introdotte dalla presente relazione istruttoria. In conformità alle controdeduzioni comunali.

OSSERVAZIONI CONTRODEDOTTE CON DEL. C.C. N. 65/07 e 01/08 –					
ACCOLTE					
	Osserv. n°	Cognome	Nome	ESITO OSSERVAZIONE	VARIAZIONI PLANIMETRICHE
	2	Ferrone	Giuseppe	Accolta	-
	3	Ferrone	Giuseppe	Accolta	-
	5	Piselli	Pierluigi	Accolta	mq 1243 da B4 a B2
	7	Cinquegrana	Monica	Accolta.	mq 1080 da B4 a C3
	9	Alimonti	Loredana	Accolta.	mq 2475 da EI a L
	11	Scaccia	Lorenzo	Accolta.	mq 7315 da EI a L
	14	Pulcini	Alberto	Accolta.	mq 987 da MI a B1
	16	Ancillai	Mariano	Accolta.	mq 7376 da EI a D3
	17	Antonelli	Rosanna	Accolta.	mq (5032+6314) da EI a L
	18	Di Stefano	Giuseppe Gaetano	Accolta.	mq 43512 da EI a G2
	24	Gregori	Roberto	Accolta.	mq 3465 da EI a FSP
	25	Durantini	Liliana	Accolta.	mq 1675 da FPR a LI
	26	Riccioni	Amedeo	Accolta.	mq 4597 da EI a FSP
	29	Chiozzi	Manuela	Accolta.	mq 2704 da EI a L
	33	Verdini	Aldo	Accolta.	mq 18026 da EI a NI
	36	Palma	Marco	Accolta come controdedotta	mq 423 da B4 a D3
	37	Palma	Marco	Accolta come controdedotta.	mq 933 da B4 a D3
	38	Dominici	Angela	Accolta.	mq 34750 da EI a C2
	39	Romano	Biagio	Accolta.	-
	50	DECOR ART s.r.l.		Accolta.	mq 5350 da EI a D2
	51	Roscetti	Santina	Accolta.	mq 3874 da EI a L
	53	Frugotti	Romano	Accolta.	-
	56	Ceccarelli	Anna Maria	Accolta.	mq 5370 da FG a C3
	57	Mondati	Luca	Accolta.	mq 2832 da B5 a M1
	60	De Battistis	Giuseppina	Accolta.	mq 1278 da C3 a B1
	62	Fabbri	Amanzio	Accolta.	mq 11867 da EI a M1
	65	De Marco	Emidio	Accolta.	mq 2160 da D3 a M2
	66	Mastrantonio	Maria Antonietta	Accolta.	mq 2804 da EI a C1
	68	Marasca	Giuseppina	Accolta.	mq 5838 da EI a C1
	72	Landi	Francesco	Accolta.	mq 2543 da B4 a B2
	74	Ruga	Paolo	Accolta.	mq 2396 da B4 a L
	81	Società P.G.N.		Accolta.	mq 11328 da G2 a D3
	85	Bernardini	Liana	Accolta.	mq 696 da GI a B4



	90	Francocci	Alberto	Accolta.	mq 35127 da EI a G3
	91	Delogu	Pietrina	Accolta.	mq 2128 da CI(1064)e B4(1064) a B5
	95	Sabatini	Maria	Accolta unitariamente alla zona CI adiacente.	MQ 7502 da M3 a CI
	97	Capparella	Mario	Accolta.	mq 1860 da N2 a B4
	98 bis	Taffettani	Gina	Accolta.	mq 839 da FV a B4
	100	Tocci	Aurelio	Accolta.	mq 2277 da EI a L
	101	Piro	Alfonso	Accolta.	mq 68563 da FV a FV+GI+FPR+ MI
	102	Capparella	Alessandra	Accolta.	mq 7159 da G3 a NI
	106	Catarci	Giovanna	Accolta.	mq 894 da B4 a BI
	120	Pratesi (ACEA)	Francesco	Accolta.	mq 3249 da EI a FG
	122	Pariciani	Silvana	Accolta.	mq 1593 da B2 a BI
	123	Riccioni	Valentino	Accolta.	mq 1287 da B4 a D3
	124	Rovedi	Emiliano	Accolta.	mq 9736 da EI a L
	134	Rossi	Bernardino	Accolta.	mq 5486 da B2 e N2(50%) a D3
	135	Annesi	Filippo	Accolta.	.
	137	Paolucci	Alfiero	Accolta.	mq 8592 da EI a D3 e mq 10487 da D2 aD3
	139	Perillo	Francesco	Accolta.	mq 1945 da EI a L
	142	Crucianelli	Pietro	Accolta.	-
	147	Savarese	Nicoletta	Accolta come controdedotta.	mq 580 da GI a B2
	151	Pistilli	Angela	Accolta.	mq 5030 da EI a L
	154	Castini	Maria Lorenza	Accolta.	mq 1455 da B3 a B2
	155	Spadaro	Antonio	Accolta.	mq 3213 da EI a CI
	157	Bianchini	Paolo	Accolta.	mq 6816 da N2 a C2
	165	Viggiani	Franco	Accolta.	
	171	Porcarelli	Salvatore	Accolta.	mq 978 da B4 a C4
	172	Catarci	Eugenio	Accolta	mq 3376 da CI a C4
	173	Savarese	Mario	Accolta	mq 7117 da G2 a N2
	175	Minelli	Marina	Accolta.	mq 8016 da EI a D3
	180	Filzi	Massimo	Accolta.	mq 149742 da EI a FA
	181	Falconi	Vito	Accolta.	-
	183	Bernardini	Dino	Accolta.	mq 5869 da EI a CI
	184	Capparella	Roberto	Accolta.	mq 880 da B5 a FP
	185	Francocci	Fabio	Accolta.	-
	188	Galletti	Bruno	Accolta.	mq 1988 da B4 a EI
	189	Morelli	Rolando	Accolta come controdedotta.	mq 146 da GI a B4
	191	Coletti	Raffaele	Accolta.	mq 41240 da LI a L



	192	Businaro	Elena	Accolta.	mq 1635 da N2 a B4
	195	Scopetti	Giuseppe	Accolta.	-
	196	Pagliarulo	Stella	Accolta.	mq 875 da G2 a B4
	198	Gregori	Roberto	Accolta.	mq 65849 da EI a L
	200	Castori	Giovanni	Accolta.	mq 1992 da B4 a BI
	201	Lancellotti	Anna Maria	Accolta.	mq 6021 da FV a G2
	204	Lancellotti	Anna Maria	Accolta.	-
	209	Delle Fratte	Telesforo	Accolta.	mq 1897 da B4 a BI
	211	Lancellotti	Maria Pia	Accolta.	uguale a 201
	212	Lancellotti	Maria Pia	Accolta.	uguale a 204
	216	Antonini	Angelo	Accolta come controdedotta.	mq 5765 da EI a NI
	217	Marra	Giuseppe Pasquale	Accolta.	mq 38199 da D3 a M2
	218	Antonini	Angelo	Accolta.	-
	226	De Santis	Fernando	Accolta.	-
	227	Pelliccioni	Isabella	Accolta.	-
	228	Pariciani	Gioacchino	Accolta.	-
	229	Stamenkovic	Ana	Accolta.	mq 3415 da zona CI a C4
	231	Capparella	Sebastiano	Accolta.	mq 12182 da EI a CI (nel comparto)
	234	Di Cosimo	Angelica	Accolta.	mq 3135 da FG a FPR
	236	Lombardozzi	Angelo	Accolta.	-
	237	Mochi	Tommaso	Accolta.	-
	239	Luciani	Pasquale	Accolta come controdedotta.	-
	241	Annesi	Francesco	Accolta come controdedotta.	mq (2177 +3368) da FG a NI
	242	Annesi	Francesco	Accolta.	mq 18409 da EI a D3
	246	Baiocco	Amedeo	Accolta.	MQ 8332 da EI aD3
	252	Stefanucci	Antonella	Accolta..	mq 7249 da EI aL
	259	Minnucci	Alessandro	Accolta.	-
	263	Minnucci	Gaetano	Accolta.	mq 38741 da CI aC2
	264	Pignoloni	Antonio	Accolta.	mq 4817 da B3 a M2
	265	Carradori	Bruno	Accolta.	MQ 11733 da GI a M3
	266	Carradori	Bruno	Accolta.	mq 303 da EI aB4
	269	Crucianelli	Angelo	Accolta.	mq 31315 da EI (13713)e NI(17602) a M2
	271	Crucianelli	Alberto	Accolta.	mq 14735 da FI a FPR
	273	Filzi	Giuseppe	Accolta.	mq 1350 da CI aC4
	274	Mancinetti	Roberto	Accolta.	mq 2803 da EI a L
	275	Gervasio	Aniello	Accolta.	-
	276	Boldrini	Adriano	Accolta.	mq 9824 da EI aG2 e mq 6904 da D3 aG2



	278	Crucianelli	Valentino	Accolta.	mq 38373 a comparto C1 invece di mq 34201
	279	Scrivieri	Telesforo	Accolta come controdedotta	mq 3200 da B2 a D3
	288	Marchi	Adriano	Accolta.	mq 22296 da M1 a M2
	289	Antonini	Antonella	Accolta come controdedotta.	mq 1081 da B4 a D3
	290	Antonini	Antonella	Accolta.	mq 35675 da G3 a M2
	296	Ferrante	Lionello	Accolta.	mq 34129 da M1 a M2
	297	Francocci	Alceo	Accolta.	21792 da L a N2
	299	Crucianelli	Valentino	Accolta	mq 1302 da FV a C2
	301	Flenghi	Pietro	Accolta.	mq 1209 da M1 a M2
	304	Laurenti	Vincenzo	Accolta.	mq 1057 da FV a C2
	308	Fabrizi	Giovanni	Accolta.	mq 6946 da E1 a C1
	314	Chiavari	Nicoletta	Accolta.	mq 2983 da G2 a C3
	317	Crucianelli	Maria Pia	Accolta.	mq 3163 da FV a G1
	320	Fantacci	Bonaventura	Accolta.	mq 784 da FV a C2
	328	Mondati	Luca	Accolta.	mq 5770 da G1 a N2
	329	Mondati	Luca	Accolta.	mq 1046 da B4 a D3



Per quanto attiene le osservazioni sotto elencate si ritiene che possano essere accolte limitatamente e compatibilmente con le modifiche introdotte dalla presente relazione istruttoria. In conformità alle controdeduzioni comunali.

OSSERVAZIONI CONTRODEDOTTE CON DEL. C.C. N. 65/07 e 01/08					
PARZIALMENTE ACCOLTE					
	Osserv. n°	Cognome	Nome	ESITO OSSERVAZIONE	note
	1	Ferrone	Giuseppe	Accolta come controdedotta	-
	6	Guidi	Giovanni	Accolta come controdedotta	Mq. 3598 da EI a C1
	19	Manieri	Franco	Accolta come controdedotta.	da G1 mq 1170 a D3 e 1200 a N1
	20	Francocci	Mario	Accolta come controdedotta	mq 6400 da EI a N1
	22	Cerioni	Andrea	Accolta come controdedotta	mq 3438 da FV a N2
	32	Farinelli	Annamaria	Accolta come controdedotta.	mq 4738 da EI a C2
	40	De Battistis	Paolo	Accolta come controdedotta.	da EI mq 9850 a FV e 9850 a N1
	41	De Battistis	Paola	Accolta come controdedotta	mq 48422 da EI a L(nucleo8)
	55	Pollari	Vincenzo	Accolta come controdedotta	Mq. 2169 da G1 a B4
	71	Diaco	Mario	Accolta in parte nei limiti del PTP e PTPR	
	98	Marcucci	Gaspare	Accolta, come da proposta presentata dall'Assessore in allegato sub 4).	
	103	Capparella	Alessandra	Accolta come controdedotta.	mq9779 da G2 a G3
	108	Catarci	Enrico	Accolta come controdedotta.	mq 7790 da EI a G2
	110	Falucci	Mauro	Accolta come controdedotta.	da EI mq 25600a D3 mq 17100 a FP e mq 21300 a G2
	115	Cantarini	Luigi	Si accoglie limitatamente al punto 7 Albucceto I punti da 1 e 6 si propone il respingimento	NON RISULTA IL PUNTO 7
	118	Paolucci	Alfio	Accolta come controdedotta.	mq 20308 da EI a D2
	149	Pirri	Cecilia	Accolta in parte nel rispetto della LR 24/98.	



	158	Di Pietrogiacomo SDI	Mauro	Accolta come controdedotta.	mq 10398 da EI a L(nucleo I); mq 81758 da E4 a EI
	159	Nolesini	Elena	Accolta come controdedotta.	-
	160	Pierdomenico	Mario	Accolta come controdedotta.	-
	161	Bucci	Paola	Accolta come controdedotta.	-
	162	Bucci	Maria Teresa	Accolta come controdedotta.	-
	163	Catarci	Anna	Accolta come controdedotta.	-
	164	Rossetti	Giovanni	Accolta come controdedotta.	-
	176	Catarci	Simonetta	Accolta come controdedotta.	MQ 3164 da EI a M2
	177	Catarci	Mario	Accolta come emendata nei limiti del 40%.	da EI mq 15538 a M3 mq 7463 e mq 7780 a GI
	193	Di Pietrogiacomo	Antonio	Accolta come controdedotta.	mq 6000 da EI a B4
	208	Capalbo	Emanuele	Accolta come controdedotta.	mq 27710 da EI a N2
	230	Centofiori	Giancarlo	Accolta come controdedotta.	mq 7570 da EI a NI
	251	Cangini	Giuseppina	Accolta come controdedotta.	mq 3711 da EI a NI
	253	Camilli	Luciana	Accolta come controdedotta.	-
	256	Camilli	Luciana	Accolta come controdedotta.	-
	258	Camilli	Luciana	Accolta come controdedotta.	-
	277	Morlupi	Franco	Accolta come controdedotta.	mq 20631 a G3 (9600 da E4 + 11031 da EI)
	287	Rosi	Tommaso	Accolta come controdedotta nella misura del 70%.	varie
	293	Manieri	Bruna	Accolta come controdedotta.	da GI mq 1350 a D3 e 1200 a NI
	294	Manieri	Enzo	Accolta come controdedotta.	da GI mq 1350 a D3 e 1200 a NI
	306	Lorenzetti	Franco	Accolta come controdedotta ed emendata.	RIGUARDA LE NTA
	307	Lorenzetti	Franco	Accolta come controdedotta ed emendata.	VARIE
	313	Vellini	Adele	Accolta come	



				controdedotta	
	325	Antonini	Anna Maria	Accolta come controdedotta.	mq 1900 da B2 a B2 con indice 1,00mc/mq
	331	Savarese	Mario	Accolta a condizione che le volumetrie siano accorpate al fabbricato esistente.	mq 4988 da G2 a N2

Per quanto attiene l'osservazione sotto elencata si ritiene che possa essere accolta limitatamente e compatibilmente con le modifiche introdotte dalla presente relazione istruttoria. In conformità alle controdeduzioni comunali.

OSSERVAZIONI CONTRODEDOTTE CON DEL. C.C. N. 42/2013 PARZIALMENTE ACCOLTE					
	n°	Cognome	Nome	ESITO OSSERVAZIONE	
	307	Lorenzetti	Franco	Accolta come controdedotta	

Infine le osservazioni n. 117, n. 145 e n. 235 sono state esaminate e controdedotte con Deliberazione del Commissario Prefettizio n.46 del 30/03/2009 .

Per quanto attiene le osservazioni sotto elencate si ritiene che possano essere accolte limitatamente e compatibilmente con le modifiche introdotte dalla presente relazione istruttoria. In conformità alle controdeduzioni comunali.

OSSERVAZIONI CONTRODEDOTTE CON DEL. Del Commissario Prefettizio N. 46/09 ACCOLTE					
	n°	Cognome	Nome	ESITO OSSERVAZIONE	
	117	Paolucci	Alfio	Osservazione accolta come controdedotta	mq 11436 da D2 a D3
	145	Savarese	Nicoletta, Maria, Andrea, Cristina, Carlo, Elisabetta	Osservazione accolta come controdedotta	mq 360 a G1



Per quanto attiene l'osservazione sotto elencata si ritiene che possa essere non accolta. In conformità alle controdeduzioni comunali.

OSSERVAZIONI CONTRODEDOTTE CON DEL. Del Commissario Prefettizio N. 46/09				
NON ACCOLTE				
235	D'Antoni	Celestina	Osservazione respinta come controdedotta	

Per quanto attiene l'osservazione sotto elencata si ritiene che possa essere accolta. In conformità alle controdeduzioni comunali.

OSSERVAZIONI CONTRODEDOTTE CON DEL. Del Consiglio Comunale N. 46 del 23/10/2014				
ACCOLTE				
321	Donati	Luigi	Respinta per la particella F 8 particella 749 in quanto erroneamente presentata	
321	Moretti	Stefano	Accolta la Rettifica alla osservazione n. 321 per la parte del F 8 particella 749	

CONCLUSIONI

Per la competenza di questo Comitato, si ritiene che il PRG adottato non contrasti con la legislazione sovraordinata e pertanto sia ammissibile ai sensi della normativa urbanistica vigente con le proposte di modifica di cui alla presente relazione istruttoria.

L'amministrazione Comunale in sede di controdeduzioni, verificherà la compatibilità o meno dei contenuti delle osservazioni accolte o parzialmente accolte con gli stralci intervenuti a seguito della verifica con le prescrizioni di tutela del PTP e del PTPR.

L'elaborato grafico e le norme tecniche così modificate nonché il dimensionamento, intervenuto a seguito delle modifiche di ufficio dovranno essere approvati dalla A.C. e successivamente trasmessi alla Regione ai sensi dell'art. 3 della legge 06/08/1967 n. 765 da sottoporre all'esame del CRPT.

Infine si precisa che la proposta di PRG non costituisce di per se regolarizzazione di interventi illegittimi ovvero non indipendentemente legittimabili secondo la vigente normativa.

Tutto ciò premesso e considerato, il Comitato Regionale per il Territorio esprime il seguente:

PARERE

La Variante Generale al P.R.G. del comune di Anguillara Sabazia, adottata con Delibera di Consiglio Comunale n. 48 del 23.12.2006 (così come integrata dalla DCC n. 13 del 07.05.2013)

SIA MERITEVOLE DI APPROVAZIONE

nel rispetto delle prescrizioni riportate nei pareri elencati in premessa, i quali si intendono qui interamente richiamati, e con le raccomandazioni e le modifiche relative sia alla zonizzazione che alle NTA, da introdursi d'ufficio ai sensi dell'art. 3 della legge n. 765 del 06.08.1967, riportata nel considerato.

Il Vicesegretario del C.R.p.T.
f.to (Fabio BISOGNI)

Il Vicepresidente del C.R.p.T.
f.to (Maria Luisa SALVATORI)



COMITATO REGIONALE PER IL TERRITORIO
Voto n.248/2 del 9 marzo 2017

ALLEGATO B

Relatore
Arch. Valter Campanella

OGGETTO: Comune di Anguillara Sabazia (RM)

Variante Generale al Piano Regolatore
Delibera di Consiglio Comunale n. 48 del 23/12/2006 e Variante alle NTA del PRG
Delibera di Consiglio Comunale n. 13 del 07/05/2013
**Deliberazione di Controdeduzioni al Voto n. 238/I, del Consiglio
Comunale n. 6 del 02/02/2017 al voto n. 238/I del 28/04/2016**
Legge 1150/42.

IL COMITATO

PREMESSO

Vista la nota Prot n. 5452/2017 del 21/02/2017 con la quale il Comune di Anguillara Sabazia ha trasmesso a questa Direzione, le controdeduzioni al voto n. 238/I per la predisposizione della relativa istruttoria ai sensi dell'art. 14 della L.R. n. 43 del 08.11.1977, gli atti e gli elaborati relativi alla Variante Generale al P.R.G. adottata dal Comune in oggetto;

Gli elaborati trasmessi sono:

- 1) Deliberazione di controdeduzioni n. 6 del 02/02/2017;
- 2) Attestato di pubblicazione;
- 3) Allegati A,B,C;
- 4) Richiesta di pregiudiziale;
- 5) Emendamento,

Il voto n. 238/I del 28/04/2016 affermava quanto segue: " Per la competenza di questo Comitato, si ritiene il PRG adottato non contrasti con la legislazione sovraordinata e pertanto sia ammissibile, ai sensi della normativa urbanistica vigente con le proposte di modifica di cui alla presente relazione istruttoria. L'amministrazione comunale in sede di controdeduzioni, verificherà la compatibilità o meno dei contenuti delle osservazioni accolte o parzialmente accolte con gli stralci intervenuti a seguito della verifica con le prescrizioni di Tutela del PTP e PTPR. L'elaborato grafico e le norme tecniche così modificate nonché il dimensionamento, intervenuto a seguito delle modifiche d'ufficio dovranno essere approvati dalla A.C. e successivamente trasmessi alla Regione ai sensi dell'art. 3 della legge 06/08/1967 n. 765 da sottoporre all'esame del CRPT, Infine si precisa che la proposta di PRG non costituisce di per se regolarizzazione di interventi illegittimi ovvero non indipendentemente legittimabili secondo la vigente normativa".



CONSIDERATO

Il Comune di Anguillara alla richiesta del C.R.p.T. ha ottemperato solo in parte come di seguito descritto.

Tra gli atti trasmessi unitamente alla D.C.C. sono state prodotte tre tavole allegati A, B, C, ma non è stata presentata una relazione che permetta una valutazione analitica delle modifiche sia alla zonizzazione che alle norme tecniche. Su gli elaborati grafici trasmessi non sono indicate le modifiche avvenute e pertanto rimane di difficile comprensione la lettura delle modifiche introdotte rispetto a quanto originariamente adottato. Inoltre la DCC di controdeduzioni inserisce degli elementi estranei a quanto richiesto come la predisposizione di un Piano Strategico che non era stato oggetto di modifiche d'ufficio.

Si è potuto rilevare che alcune aree che erano state ritenute non meritevoli di approvazione dalla Regione Lazio, mantengono tuttora una graficizzazione di zona mentre altre sono modificate in maniera errata.

La località Pescara doveva essere modificata nella destinazione ma invece mantiene sempre la destinazione di Zona L come adottata.

La località Cascinone pur essendo stata modificata la planimetria non risulta conforme alle modifiche d'ufficio.

PROPOSTA DI PARERE

Alla luce di quanto sopra esposto **si esprime parere non favorevole** alla D.C.C. n.6 del 02/02/2017 e alla documentazione ad essa allegata.

Pertanto si conferma il contenuto del voto 238/I del 28/04/2016 anche relativamente alle osservazioni presentate.

Resta inteso che qualora si dovessero riscontrare casi di non conformità alle norme sovraordinate del PTP, PTPR o dei vari pareri acquisiti, le nuove destinazioni derivanti dalla presente variante al PRG si considereranno non accolte e le aree dovranno mantenere la destinazione del PRG vigente.

Sarà cura dell'Amministrazione Comunale aggiornare gli elaborati grafici della Variante al PRG e le NTA secondo quanto stabilito nella DGR di approvazione della presente Variante Generale.

Il Vicesegretario del C.R.p.T.
f.to (Fabio BISOGNI)

Il Presidente del C.R.p.T.
f.to (Manuela MANETTI)