GIUNTA REGIONALE DEL LAZIO

ESTRATTO DAL PROCESSO VERBALE DELLA SEDUTA DEL 29/12/2010

ADDI' 29/12/2010 NELLA SEDE DELLA REGIONE LAZIO, VIA CRISTOFORO COLOMBO 212 ROMA, SI E' RIUNITA LA GIUNTA REGIONALE COSI' COMPOSTA:

POLVERINI	Renata	Presidente	FORTE	Aldo	Assessore
CIOCCHETTI	Luciano	Vice Presidente	LOLLOBRIGIDA	Francesco	"
ARMENI	Fabio	Assessore	MALCOTTI	Luca	"
BIRINDELLI	Angela	"	MATTEI	Marco	"
BUONTEMPO	Teodoro	"	SANTINI	Fabiana	"
CANGEMI	Giuseppe Emanuele	"	SENTINELLI	Gabriella	"
CETICA	Stefano	"	ZAPPALA'	Stefano	"
DI PAOLANTONIO	Pietro	"	ZEZZA	Maria	"

ASSISTE IL SEGRETARIO: Paolo IACONIS

********** OMISSIS

ASSENTI: DI PAOLANTONIO - MALCOTTI - MATTEI

DELIBERAZIONE N. 616

Oggetto:

Comune di Affile (Rm).Variante Generale al P.R.G. adottata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 16 del 26.06.2000. Approvazione.

SEGRETERIA DELLA GIUNTA REGIONE LAZIO

616 29 DIC. 2010

Oggetto: **Comune di Affile (Rm).**
Variante Generale al P.R.G. adottata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 16 del 26.06.2000.
Approvazione.

LA GIUNTA REGIONALE

Su proposta dell'Assessore alle Politiche del Territorio e dell'Urbanistica

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 Affile (Rm) è dotato di un P.R.G. approvato con D.G.R. n. 1609 del 03.04.1984;
VISTA la deliberazione consiliare n. 16 del 26.06.2000 con la quale il Comune di Affile (Rm) ha adottato la Variante Generale al P.R.G. vigente;
PRESO ATTO che a seguito della pubblicazione degli atti ed elaborati, avvenuta ai sensi e nelle forme di legge, sono state presentate n. 11 osservazioni nei termini e n. 1 osservazione fuori detti termini, in merito alle quali l'Amministrazione Comunale ha formulato le proprie controdeduzioni con Deliberazione Consiliare n. 29 del 29.11.2000;
CHE direttamente a questa Regione è pervenuta n. 1 osservazione;
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, e che tale Organo consultivo della Regione, con voto n. 157/2 reso nella seduta del 12.03.2009, allegato alla presente deliberazione di cui costituisce parte integrante quale **Allegato A**, ha ritenuto che il suddetto strumento urbanistico sia meritevole di approvazione con le modifiche, prescrizioni e raccomandazioni nello stesso riportate, da introdursi d'ufficio ai sensi dell'art. 3 della legge 6 agosto 1967, n. 765;

616 29 DIC. 2010

VISTA la nota n. 66886 del 10.04.2009 con la quale lo stesso Comitato Regionale per il Territorio ha trasmesso al Comune di Affile (Rm) copia del suddetto voto n. 157/2 del 2009 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. 21 del 11.07.2009 con la quale il Comune di Affile (Rm) ha recepito integralmente le modifiche apportate con il citato parere n. 157/2/2009 del C.R.p.T.;

VISTA la nota n.15405 del 13.07.2001 con la quale il Dipartimento Ambiente e Protezione Civile – Area Conservazione e Qualità dell'Ambiente – Servizio Geologico Regionale, ha espresso parere favorevole ai sensi dell'art.13 della L. 64/1974 e della D.G.R. n. 2649/1999, alla Variante Generale del Comune di Affile (Rm) con il rispetto delle prescrizioni e limitazioni, interamente riportate nell'Allegato A del presente provvedimento, e che dovranno essere parte integrante dell'atto di approvazione dello strumento urbanistico;

VISTA la nota n. 1611 del 20.02.2003, con la quale l'Azienda U.S.L. RM/G – Dipartimento di Prevenzione – Servizio Igiene Pubblica – Modulo Dipartimentale U.O.T. di Subiaco, ha espresso parere igienico favorevole, alla Variante generale di che trattasi, a condizione che:

- *le aree edificabili siano allacciate alla fognatura cittadina in conformità a quanto previsto dall'allegato 4 della Delibera Ministero LL.PP. 4/2/77 e che l'impianto fognario comunale, con i relativi impianti di depurazione esistenti, consenta di effettuare il nuovo allaccio. Qualora gli impianti fognari delle aree edificabili recapitino in nuovi depuratori, per tali impianti dovrà essere richiesto il parere di competenza di questo SIP previa presentazione della dovuta documentazione. Per le aree che non possono essere servite da pubblica fognatura, dovrà essere richiesto il parere per i singoli impianti di smaltimento previsto a seguito di richiesta di concessione edilizia;*

VISTA la nota n. 117924/D3//06 del 07.09.2005 con la quale il Dipartimento Economico e Occupazionale, Direzione Regionale Agricoltura, Area 06 – Diritti Collettivi e Usi Civici ha espresso parere favorevole, alla proposta di Variante al P.R.G. del comune di Affile (Rm), alle condizioni interamente riportate nell'Allegato A del presente provvedimento;

VISTA la determinazione n. C2638 del 08.10.2009 con la quale il Dipartimento Economico ed Occupazionale, Direzione Regionale Agricoltura, Area Territorio Rurale e Credito ha:

- autorizzato *il Comune di Affile (Rm) al mutamento di destinazione d'uso, limitatamente alle sole aree previste, dall'adottata Variante Generale al P.R.G., a zone di pubblica utilità aventi destinazione a "servizi" di pubblico interesse, di terreni di demanio collettivo identificati al Catasto dell'omonimo Comune al Foglio 7, particella n. 1092 con destinazione a Viabilità e Parcheggi ed al Foglio 14 particella n.164 con destinazione Verde pubblico, per una superficie complessiva di Ha. 3.42.29.*

616 29 DIC. 2010

- ribadito *che per i terreni di demanio collettivo gestiti direttamente dal Comune la previsione ad uso edificatorio di natura residenziale, commerciale, turistica, artigianale o industriale potrà essere attuata solo a seguito della loro alienazione che dovrà avvenire nei modi e nei termini prescritti dall'art. 8 della L.R. n. 6/2005, di cui al citato parere prot. n. 7495/2009.*

I terreni, per i quali è stato autorizzato il mutamento di destinazione d'uso, qualora cessino gli scopi, torneranno alla loro originaria destinazione;

VISTA la successiva determinazione n. C3345 del 26.11.2009 con la quale la medesima Direzione Regionale ha rettificato il predetto atto n. C2638/2009 che pertanto deve leggersi:

- di autorizzare *il Comune di Affile (Rm) al mutamento di destinazione d'uso, limitatamente alle sole aree previste, dall'adottata Variante Generale al P.R.G., a zone di pubblica utilità aventi destinazione a "servizi" di pubblico interesse, di terreni di demanio collettivo identificati al Catasto dell'omonimo Comune al Foglio 12, particella n. 1092 con destinazione a Viabilità e Parcheggi ed al Foglio 14 particella n.164 con destinazione Verde pubblico, per una superficie complessiva di Ha. 3.42.29;*

VISTA la nota n. 4328 del 23.04.2008 con la quale il Ministero per i Beni e le Attività Culturali – Soprintendenza per i Beni Archeologici del Lazio, ha espresso, per quanto di competenza, *parere favorevole* alla Variante di che trattasi a *condizione che vengano accolte le seguenti prescrizioni riguardanti le aree interessate da presenze storico-archeologiche ricadenti nel territorio del Comune di Affile.*

Tali aree dovranno essere riportate nella tavola della Variante al PRG e individuate come "Aree Vincolate", ovvero soggette a "Vincolo di rispetto archeologico", per le quali valgono le sottoelencate prescrizioni atte a garantirne l'integrità monumentale e ambientale.

Prescrizioni:

A) Aree assoggettate a vincolo archeologico (Legge 01.06.1939, n. 1089);

Racchiuse nella linea rossa e contrassegnata dalle lettere "A" nella fotocopia n. 1 allegata;

Corrispondono alle zone di cui all'art. 11 (punto 2) delle N.T.A.:

- zona a Sud della chiesa di S. Pietro e del vecchio cimitero

- zona della cisterna romana detta "La Cicerara" e della vicina costruzione in opus mixtum in via S. Maria (Catasto F. 13, part. 386 p.) v. Allegato I;

Si prescrivono l'inedificabilità e qualsiasi intervento che comporti la trasformazione del contesto archeologico-monumentale dei luoghi. Eventuali progetti di modifica e/o alterazione dell'assetto odierno dovranno, pertanto, essere inviati in prima istanza a questa Soprintendenza, affinchè venga espresso il parere di competenza.

B) Area sottoposta a saggi preventivi (art. 21, cc. 4-5, art. 28, c.4 del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, D. Lgv., n. 42/2004)

** Racchiusa nella linea rossa e contrassegnata dalla lettera "B" nella fotocopia n. 2 allegata*

616 29 DIC. 2010

Comprende tre zone fra loro contigue corrispondenti a fasi storiche e insediative diverse:

- *B1. Corrisponde al colle S. Pietro e alla spianata di piazza S. Sebastiano interessati, rispettivamente, dall'acropoli e dall'area urbana del municipio romano di Afilae, sorto probabilmente su un oppidum degli Equi*
- *B2. Zona fra il colle S. Pietro e la loc. "Bagno" lungo la Strada Provinciale Sublacense*
- *B3. Corrisponde all'abitato medioevale di Affile situato ad Ovest del centro di età romana.*

All'interno di quest'area, che abbraccia il comprensorio maggiormente interessato da presenze archeologiche e che è ad alto rischio di rinvenimenti (relativi soprattutto a strutture murarie di epoca romana oggi interrate e a sottostanti stratigrafie preromane), si prescrive che il rilascio – da parte di codesto Comune – della concessione edilizia o di altro intervento che comporterebbe l'alterazione dello stato dei luoghi sia subordinato all'ottenimento del Nulla Osta di competenza espresso dalla Soprintendenza. Tale Nulla osta, da richiedere con apposita domanda corredata di relazione tecnica e dati progettuali, potrà essere rilasciato solo dopo l'esecuzione di sondaggi preventivi miranti ad accertare la presenza di testimonianze archeologiche non rilevabili ad un esame della superficie del terreno.

I suddetti sondaggi, che saranno prescritti da questo ufficio con una prima comunicazione all'interessato (parere preliminare), sono a carico del soggetto che richiede la concessione e dovranno essere eseguiti su indicazione e sotto il controllo del personale tecnico-scientifico della Soprintendenza o di professionisti archeologici incaricati di seguire i lavori e di redigere apposita documentazione tecnica che sarà acquisita agli atti d'ufficio della Soprintendenza. A tal proposito si fa presente che gli oneri economici dell'assistenza sui cantieri per quanto riguarda i professionisti esterni – che dovranno comunque essere di fiducia di questa Amministrazione – sono a carico di chi esegue i lavori. Solo in base alle risultanze dei sondaggi la Soprintendenza potrà essere in grado di esprimere (con una seconda comunicazione) il parere definitivo (Nulla osta) relativamente all'autorizzazione o meno delle opere da realizzare.

Resta inteso che solo nel caso in cui detti sondaggi diano esito negativo il parere potrà configurarsi come Nulla Osta definitivo favorevole alla realizzazione dell'intervento, mentre nel caso di rinvenimento di presenze di natura archeologica la Soprintendenza valuterà se autorizzare o meno l'intervento, dettando di volta in volta prescrizioni (richiesta di modifiche al progetto, adozione di una fascia di rispetto, protezione, reinterro etc.) finalizzate ad assicurare la tutela e la conservazione del bene.

C)Area sottoposta a sopralluoghi tecnici preliminari ed, eventualmente, a saggi preventivi (art. 21, cc. 4-5, art. 28, c. 4 del Codice dei beni Culturali e del Paesaggio, D. Lgv., n. 42/2004)

** Racchiusa nella linea rossa e contrassegnata dalla lettera "C" nella fotocopia n. 3 allegata.*

616 29 DIC. 2010

Abbraccia le zone del centro urbano di Affile prossime alla città romana e al tessuto medioevale, comprese anche le espansioni edilizie più recenti.

Si prescrive che qualsiasi concessione edilizia o di trasformazione dei luoghi che comporti scavi o movimenti di terra, ricadente all'interno dell'area indicata, sia subordinata all'ottenimento del Nulla Osta della Soprintendenza, la quale potrà decidere se rilasciarlo solo dopo un apposito sopralluogo da parte del proprio personale tecnico o se subordinarlo all'esecuzione di sondaggi esplorativi secondo le modalità valide per l'area "C".

Il Nulla Osta dovrà essere richiesto anche per le demolizioni, che potrebbero evidenziare materiale archeologico reimpiegato nelle murature.

D-E) Aree sottoposte a sopralluoghi tecnici preliminari ed, eventualmente, a saggi preventivi (art. 21, cc. 4-5, art. 28, c.4 del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, D. Lgv., n. 42/2004)

** Racchiuse nella linea rossa e contrassegnate dalle lettere "D" ed "E" nelle fotocopie n. 4-5 allegate.*

L'area "D" corrisponde alla loc. Santa Lucia – Pataccaro destinata ad insediamento artigianale, l'area "E" alla loc. Santo massimo destinata a insediamenti turistici.

Per esse valgono le prescrizioni già esposte per l'area "C".

F) Scoperte fortuite e rinvenimenti occasionali

In ottemperanza alle leggi sulla tutela del patrimonio storico-archeologico si comunica che per i siti del territorio comunale non ricompresi nelle suddette aree "A-E", all'interno dei quali – durante la realizzazione di opere edilizie o interventi di altra natura – si siano verificate scoperte e rinvenimenti (non prevedibili in base all'attuale stato delle conoscenze sulla distribuzione delle presenze archeologiche), saranno richiesti in prima istanza il fermo-lavori e, conseguentemente, l'effettuazione di saggi preventivi secondo le modalità sopra esposte per l'area "B".

VISTA la nota n. 220057 del 04.10.2010 con la quale l'Area Conservazione Natura e Osservatorio Regionale per l'Ambiente della Direzione Regionale Ambiente ha espresso parere favorevole, in merito alla pronuncia di Valutazione d'Incidenza ai sensi dell'art. 5 del D.P.R. 8 settembre 1997, n. 357 e successive modificazioni ed integrazioni, alla Variante al Piano Regolatore Generale nel comune di Affile (Rm) ed in particolare per la zona limitrofa al margine della ZPS denominata "Santo Massimo", a condizione che venga rispettata in fase attuativa la prescrizione di seguito riportata:

- *Tutti i Piani attuativi previsti come strumento applicativo della Variante generale al PRG e tutti i singoli interventi di realizzazione diretta (es. il completamento e/o "riattamento" di strade esistenti, la realizzazione di nuove strade, di parcheggi, di infrastrutture a rete), ricadenti oltre la Strada Provinciale Sublacense 411 (assunta congruamente con la zonizzazione di Piano come confine della ZPS da loc. Santo Massimo alla loc. Ponte della Cona) devono effettuare la procedura di Valutazione d'Incidenza ex art. 5 del D.P.R. 357/1997.*

  Il Corpo Forestale dello Stato e tutti gli altri soggetti cui è affidata normativamente la sorveglianza, tramite il proprio personale e anche attraverso azioni congiunte e

616 29 DIC. 2010

coordinate, devono assicurare un'adeguata sorveglianza sul rispetto delle prescrizioni del presente parere e, in caso di imprevedibili e non descritti danneggiamenti e/o disturbi agli habitat o alle specie della Direttiva 92/43/CE "Habitat", adottano immediate ed idonee misure per interrompere o ridurre i danneggiamenti e/o disturbi medesimi derivanti dalla gestione del cantiere.

RITENUTO di condividere e fare proprio il parere del Comitato Regionale per il Territorio n. 157/2 del 12.03.2009 che costituisce parte integrante della presente deliberazione quale **Allegato A**;

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

all'unanimità

DELIBERA

di approvare la Variante Generale al P.R.G. del Comune di Affile (Rm) adottata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 16 del 26.06.2000 con le modifiche, prescrizioni e raccomandazioni contenute nel parere del Comitato Regionale per il Territorio reso con voto n. 157/2 del 12.03.2009, che costituisce parte integrante della presente deliberazione quale Allegato A, ed in conformità con le prescrizioni e le condizioni di cui ai pareri in premessa riportati.

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

La Variante è vistata dal Direttore della Direzione Regionale Territorio e Urbanistica nei seguenti elaborati:

TAV.1	P.R.G. Intero Territorio Comunale Zonizzazione
TAV.2	Piano Regolatore Generale Centro Urbano
TAV.3	Piano Regolatore Generale Zona Santa Lucia - Pataccaro
TAV.4	Piano Regolatore Generale Zona Santo Massimo
TAV.R1	Suddivisione del territorio in zone altimetriche
TAV.R2	Composizione Amministrativa
TAV.R3	Ambiente: Difesa del Suolo
TAV.R4	Carta dei beni e delle relazioni ambientali
TAV.R5	Vincolo ex Lege 431/85
TAV.R6	Area da sottoporre a tutela Paesistica
TAV.R7	Classificazione delle aree ai fini della tutela
TAV R8	Viabilità
TAV.R9	Aree soggette ad uso civico (Centro Urbano)
TAV.R10	Centro Urbano aree ed immobili di proprietà comunale
TAV.R11	Aree soggette ad uso civico (Zona Santa Lucia – Pataccaro)

SEGRETERIA DELLA GIUNTA REGIONE LAZIO

616 28 DIC. 2010

TAV.R12	Aree soggette ad uso civico, Zona Santo Massimo	
TAV . A	Relazione Tecnico - Illustrativa	
TAV . B	Norme Tecniche di Attuazione	
ELAB.	Analisi Vegetazionale	
TAV.V1	Piano Regolatore Generale – Zona: Santa Lucia – Pataccaro	
TAV.V2	Piano Regolatore Generale Zona: Centro Urbano	
TAV.V3	Piano Regolatore Generale - Carta Uso del Suolo	sc. 1:25.000
TAV.V4	Piano Regolatore Generale - Carta Uso del Suolo	sc. 1:10.000

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

Allegato A

IL PRESIDENTE: F.to Renata POLVERINI
IL SEGRETARIO: F.to Paolo IACONIS

ROMA 12 GEN. 2011

IL DIRETTORE REGIONALE
(ARCH. DEMETRIO CARINI)

REGIONE LAZIO

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

ALLEGATO A

ALLEG. alla DELIB. N. 616
DEL 29 DIC. 2010

COMITATO REGIONALE PER IL TERRITORIO
Voto n. 157/2, del 12 Marzo 2009.

Relatore:
arch. Gianni Gianfrancesco

OGGETTO: Comune di Affile (RM)
Variante Generale al P.R.G..
Delibera di Consiglio Comunale n. 16, del 26.06.2000.
Rif. L. n° 1150/42

IL COMITATO

Preso atto che

DOCUMENTAZIONE TRASMESSA ALLA REGIONE

Elenco atti amministrativi:

1. Delibera di C.C. n° 16 del 26 Giugno 2000 di adozione della Variante Generale al P.R.G.
2. Avviso di deposito e pubblicazione della Variante Generale al P.R.G. con attestazione di avvenuta pubblicazione all'albo Pretorio dal 15/07/2000 al 15/08/2000
3. Manifesto di avvenuta pubblicazione dell'avviso di deposito in luoghi pubblici e di pubblica frequenza, tramite avvisi murali;
4. Registro osservazioni (originale);
5. Osservazioni pervenute di cui una fuori termine;
6. Tavola Osservazioni Variante P.R.G. (Tav. E.)
7. Delibera di C.C. n. 29 del 29/11/2000 di Controdeduzioni alle Osservazioni.
8. Parere ai sensi dell'art. 13 della Legge n° 64/74, con nota del 13/07/2001 prot. 15405 Fascicolo 2632 dell'Assessorato Regionale all'Ambiente. (*Presentata con Nota del 22/05/2000 protocollo n. 2248);*

9. Parere ai sensi dell'art. 230 del T.U.L.L.S.S., con nota del 20/01/2003 prot. 1611/SIP , dell'Azienda ASL RM/G.
10. Attestazione prevista dall'art. 7 L.R. n° 59/95, Avviso di Deposito presso la segreteria degli atti inerenti la Verifica delle terre di uso civico dal 03/06/2000 al 04/07/ 2000;
11. Pubblicazione atti istruttori e deposito pervenuti alla Regione Lazio, Dipartimento Sviluppo Agricolo e Mondo Rurale prot. l n. 938 del 20/04/2000;
12. Parere Favorevole Regione Lazio, Area 06 , Diritti Collettivi ed Usi Civici, art. 7 L.R. n° 59/95 del 19/12/1995, con nota n°117924 del 07/09/2005, pervenuta il 13/09/2005 prot. 2831

Elenco elaborati grafici:

a) Relazione geologica :

TAV.1	P.R.G. Intero Territorio Comunale Zonizzazione	scala 1: 10.000
TAV.2	Piano Regolatore Generale Centro Urbano	scala 1: 2.000
TAV.3	Piano Regolatore Generale Zona Santa Lucia	scala 1: 2.000
TAV.4	Piano Regolatore Generale Zona Santo Massimo	scala 1: 2.000
TAV.R1	Suddivisione del territorio in zone altimetriche	scala 1: 25.000
TAV.R2	Composizione Amministrativa	scala 1: 2.000
TAV.R3	Ambiente: Difesa del Suolo	scala 1: 25.000
TAV.R4	Carta dei beni e delle relazioni ambientali	scala 1: 25.000
TAV.R5	Vincolo ex Legge 431/85	scala 1: 25.000
TAV.R6	Area da sottoporre a tutela Paesistica	scala 1: 25.000
TAV.R7	Classificazione delle aree ai fini della tutela	scala 1: 25.000
TAV R8	Viabilità	scala 1: 100.000
TAV.R9	Aree soggette ad uso civico (Centro Urbano)	scala 1: 2.000
TAV.R10	Centro Urbano Aree ed immobili di Proprietà Comunale	scala 1: 2.000
TAV.R11	Aree soggette ad uso civico (Zona Santa Lucia – Pataccaro)	scala 1: 2.000
TAV.R12	Aree soggette ad uso civico, Zona Santo Massimo	scala 1: 2.000
TAV . A	Relazione Tecnico - Illustrativa	-
TAV . B	Norme Tecniche di Attuazione	-
TAV . C	Regolamento Edilizio	-
	Analisi Vegetazionale – Dati Tecnici e Foto	-
TAV.V1	Piano Regolatore Generale, Zona Santa Lucia – Pataccaro	scala 1: 2.000
TAV.V2	Piano Regolatore Generale, Zona Centro Urbano	scala 1: 2.000

TAV.V3	Piano Regolatore Generale, Carta Uso del Suolo	scala 1: 25.000
TAV.V4	Piano Regolatore Generale, Carta Uso del Suolo	scala 1: 10.000
	Elaborati richiesti da parte R.L. art. 13 L.64/74	
Tav. F	Tavola di Raffronto con P.R.G vigente	scala 1: 2.000
Tav. 8	Carta della Pericolosità e vulnerabilità territorio	scala 1: 5.000
Tav. 9	Carta della Pericolosità e vulnerabilità territorio	scala 1: 8.000
Tav. 10	Carta della idoneità territoriale	scala 1: 5.000
TAV.11	Carta della idoneità territoriale	scala 1: 8.000

OSSERVAZIONI al PRG
Controdedotte con deliberazione consiliare n°29 del 29/11/2000

Nei termini previsti sono pervenute all'Amministrazione Comunale le seguenti n°11 Osservazioni:

n.	data	prot	richiedente
1	12/08/00	2866	MOSETTI Maria, Giuseppe, Giorgio e Ascenza, eredi MOSETTI Antonio
2	14/08/00	2884	ALESSI MARIO
3	18/08/00	2908	LUSTRISSIMI ETTORE
4	23/08/00	2938	FRASCA GIUSEPPE
5	23/08/00	2937	SOC. SAN SEBASTIANO SNC DI VIRI GIANFRANCO
6	25/08/00	2961	BARONI Maria , FRASCA Maria Rosaria e FRASCA Gianluigi
7	04/09/00	3064	PAPITTO Ettore
8	09/09/00	3141	PROIETTI Mario
9	11/09/00	3146	BARONI Luigina

10	14/09/00	3189	DE SANTIS Franco
11	14/09/00	3187	PEPERONI Orlando, CIUFFA Giuseppe, e FRASCA Mario

Fuori termine è pervenuta la seguente Osservazione:

n.	data	prot	Richiedente
1	19/09/00	3239	CIUFFA Giulio e CIUFFA Paolo

Con Delibera di C.C. n°29 del 29/11/2000 l'Amministrazione Comunale ha controdedotto tutte le predette 12 Osservazioni avverso la Variante di PRG in esame.

OSSERVAZIONI PERVENUTE DIRETTAMENTE ALLA REGIONE

Risulta pervenuta direttamente all'amministrazione regionale la seguente Osservazione:

n.	data	prot	richiedente
1	25/3/2004	50067	Soc. I.G.E.A. snc/ soc. So.Co.In.Ec. srl (integrata con successiva nota del 2/2/2009 prot 18299)

INTEGRAZIONI PERVENUTE

Con nota del 7/2/2008 ad integrazione di quella originariamente trasmessa, è stata presentata la seguente documentazione:

1. Certificazione di avvenuto deposito degli atti progettuali in libera visione del pubblico dal 15/07/2000 al 15/08/2000 con l'indicazione dei relativi estremi e delle osservazioni presentate;
2. Bollettino Ufficiale della Regione Lazio n°56 del 14/07/2000 sul quale è stato pubblicato l'avviso di deposito;

3. Certificato circa l'inesistenza di nuclei edilizi sorti spontaneamente.
4. Certificato sulle Osservazioni pervenute all'amministrazione comunale.
5. Delibera di Consiglio Comunale n. 27 del 28/11/2007 concernente: approvazione perizia relativa al mutamento di destinazione d'uso dei terreni di demanio civico collettivo inerente la variante di PRG adottata con DCC n. 16 del 26/6/2000
6. Delibera di Consiglio Comunale n. 7 del 19/3/2004 concernente: Adozione del Piano di Zonizzazione Acustica.
7. Delibera di Consiglio Comunale n. 26 del 27/11/2004 concernente: Osservazioni della Provincia di Roma al Piano di Zonizzazione Acustica. Integrazioni elaborati.
8. Delibera di Consiglio Comunale n. 10 del 22/6/2002 concernente: Adozione Piano per la razionalizzazione della rete di distribuzione dei carburanti.

ISTRUTTORIA AMMINISTRATIVA

Gli atti amministrativi risultano sostanzialmente regolari sia sotto il profilo formale che sostanziale.

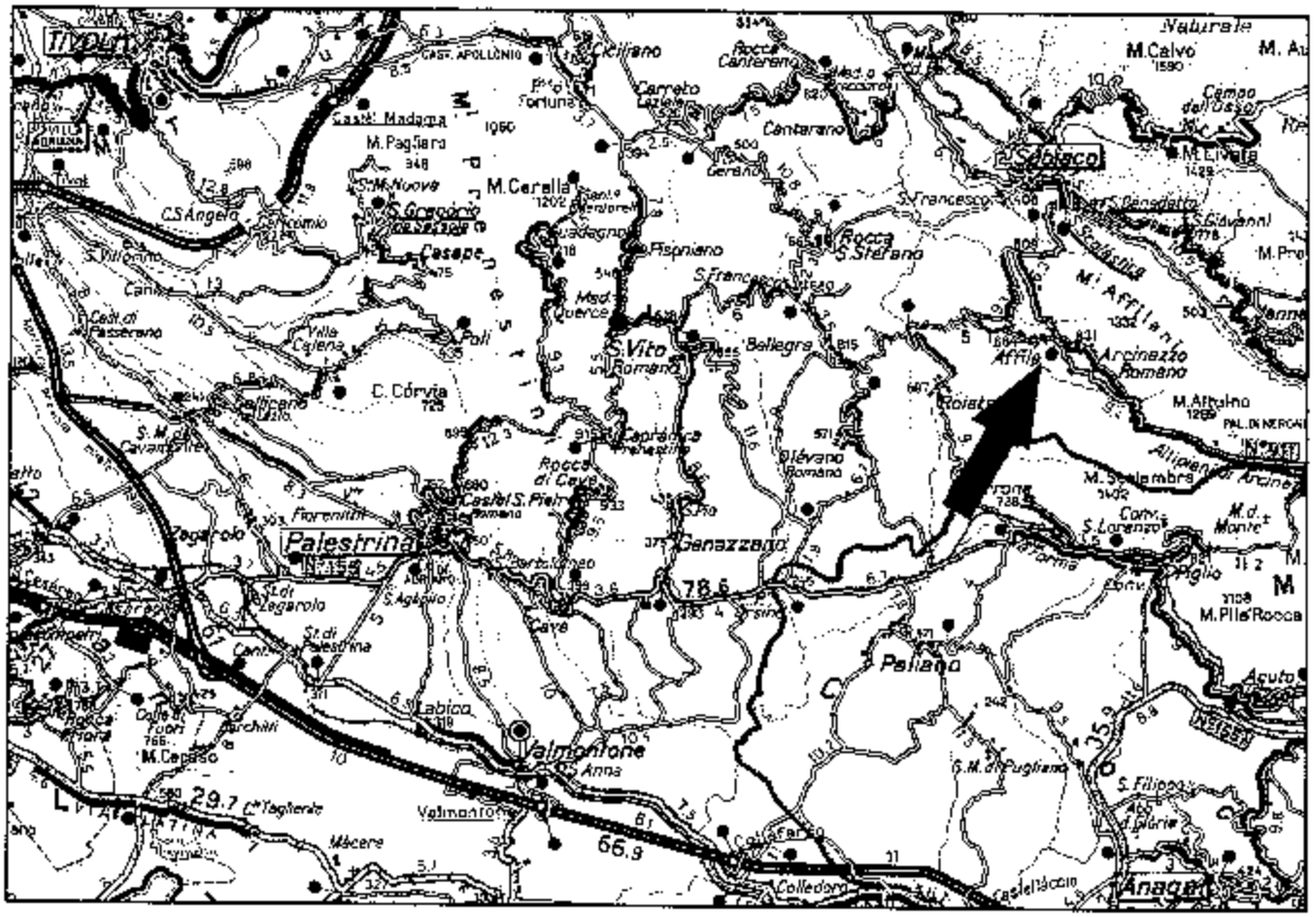
ISTRUTTORIA TECNICA

Il Comune di Affile appartiene all'ambito territoriale n. 8 denominato Subiaco – Fiuggi - Colleferro che comprende 41 comuni e confina con i comuni di Subiaco, Arcinazzo Romano,Roiate, Bellegra e Rocca Santo Stefano.

Le vie di comunicazione principali che interessano Affile ed il territorio circostante, sono la SS 411 Sublacense, La S.S. 5 Tiburtina e l'Autostrada A24 Roma l'Aquila.

La SS 411, partendo dal km 58 della Tiburtina /Valeria, attraversa i Comuni di Marano Equo, Agosta, Subiaco, Affile, Arcinazzo Romano sino ad arrivare a Fiuggi.

Una terza arteria, la Provinciale Affile – Bellegra – Olevano / strada Provinciale Maremmana , la Sublacense direttamente con la S.S. 155 (strada per Fiuggi) e attraverso quest'ultima con la S.S. 6 Casilina l'autostrada A2 Roma/Napoli.



Il Comune di Affile è situato a Sud - Est rispetto a Roma, distante circa 80 Km.

- Estensione territoriale: 1503 ha (circa 15 Kmq);
- Strumento urbanistico vigente: P.R.G approvato con Delibera della Giunta Regionale n° 1609 del 03/04/1984;
- Popolazione al 2001: 1644 abitanti;
- Altitudine Centro Storico: mt. 684 slm;
- Variazione altimetrica del territorio:
  a) zona compresa tra i 350 e i 600 metri s.l.m. (la più estesa)
  b) zona compresa tra i 600 e i 1000 metri s.l.m.
  c) zona superiore ai 1000 metri s.l.m. (limitata)
- Azienda Unità Sanitaria Locale RM/G.

VINCOLI SOVRAORDINATI

Il territorio comunale è soggetto ai seguenti vincoli:

- ***Vincolo idrogeologico***: si intende sull'intero territorio comunale ad esclusione della zona occupata dal centro storico e delle zona posta a sud della Via SS.. 411 e via provinciale Sublacense, fino ai limiti del fosso Carpine - Rio Grande . Si riferisce infine all'applicazione del vincolo per scopi idrogeologici ai sensi dell'art.1 del R.D.L. 30.12.23 n°3267, che investe una superficie di ha 1032, estendendosi in 3 vaste zone / Vedere tav. R3);
- ***Uso Civico***: Per quanto concerne gli usi civici presenti nel territorio comunale è il seguente ;

  AEP : *fondi sui quali la comunità di Affile ha il diritto di affittare le erbe d'inverno dal*

  1/Dicembre all' 8 Maggio / su turno biennale e la popolazione di affile ha il diritto di pascolo con bestiami minuti dal 9 Maggio a tutto Settembre ed il diritto di pascolo con bestiame bovino da lavoro nei mesi seguenti la mietitura fino a tutto Settembre e con quello da soma nei mesi di Ottobre e Novembre .

  PP : fondi sui quali la popolazione di Affile ha il diritto attivo di pascolo annuo promiscuo.

  DEM.- CIV. : terreni di cui all'elenco delle servitù civiche intestati alla Comunità di Affile e quelli contestati in cui il Comune di Affile risulta direttorio e che compongono il demanio civico.

  DC/ SP : terreni provenienti dallo scioglimento della promiscuità dell'uso civico di pascolo esistente tra i Comuni di Affile e Roiate ed assegnati in esclusiva proprietà al Comune di Affile e che compongono anch'essi il demanio civico.
- ***Vincolo sismico***: comprende l'intero territorio comunale ed è classificato quale zona S9 (seconda categoria);
- ***Aree soggette a dissesti***: il progetto di piano per l'assetto idrogeologico ai sensi della L. n°183/89 art. 17 co. 6 ter, ha localizzato le aree che presentano dissesti geo-morfologici e la loro classe di appartenenza valutata in fascia A e fascia B;
- ***Vincolo archeologico***: scarsi i siti valenza archeologica per i quali occorre il parere preventivo della Soprintendenza dei Beni Archeologici del Lazio, ai sensi della L. 1089/39.

  (area adiacente edificio scolastico "Cicerara" Resti di cisterna romana)
- ***Vincolo Paesaggistico***: Il territorio comunale risulta interessato da vincoli cosiddetti diffusi (boschi, corsi d'acqua ecc) e rientra nell'Ambito Territoriale n. 8 del P.T.P approvato con L.R. n. 24 del 6/7/98. Ulteriori vincoli, dei quali si parlerà più avanti, sono stati introdotti dal nuovo PTPR.

- ***Zona di Protezione Speciale :*** parte del territorio comunale posto sul versante nord orientale è interessato dalla zona di protezione relativa al Parco Naturale Regionale dei Monti Simbruini, (IT6050008 – Simbruini Ernici).

DEMOGRAFIA E PATRIMONIO EDILIZIO

I dati relativi alla popolazione residente rilevati dal censimento ISTAT partono dall'anno 1951 fino al 1991 per arrivare infine al dato relativo all'anno 1999.

Dall'analisi delle fasce d'età si rivela un andamento omogeneo nell'intera area del Sublacense, dove la fascia d'età prevalente risulta essere quella adulta che va dai 31 ai 60 anni, seguita dalla fascia 14-30 e quindi dagli oltre 60 anni.

Quanto sopra pone in evidenza che nel paese di Affile è presente prevalentemente una popolazione adulta per circa il 43% della popolazione totale.

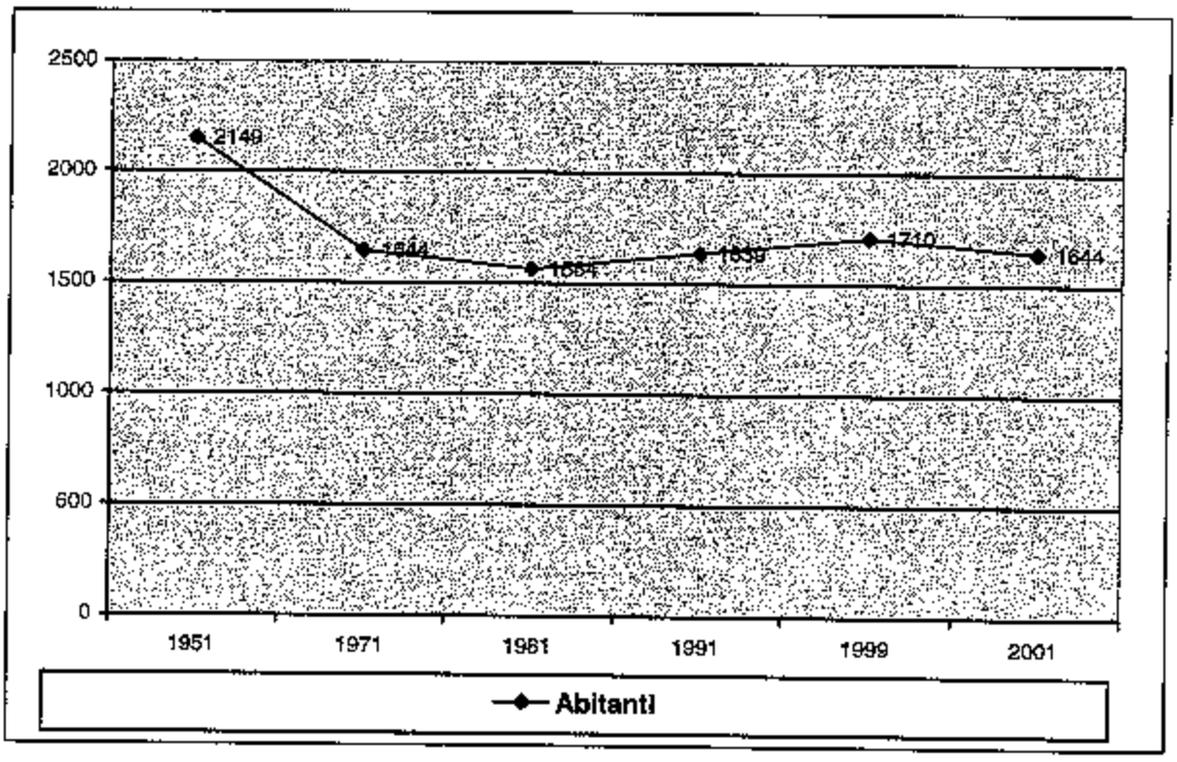
L'ambito territoriale in esame mostra un consistente numero di presenze turistiche legate fondamentalmente al fenomeno della "seconda casa", e dal turismo di ambito provinciale dovuto alle festività religiose e civile, con una presenza di circa almeno 1500 persone .

Lo studio dell'andamento demografico del comune di Affile, per il periodo 1951 al 1981 evidenzia un decremento della popolazione di circa 630 unità , con una costante ripresa negli anni successivi con una percentuale del + 4,3 % fino ad arrivare ai 1644 abitanti residenti nel 2001[1].

[1] Fonte : Censimento ISTAT 2001

Tab.1 – Andamento Demografico

Anno	Abitanti Totali	Densità ab/ha		Saldo Migratorio		Variazione Media	
				Numero	%	Numero	%
1951	2194		**146**				
1971	1.644		**109**	**-550**			-25
1981	1.564		**104**	**-80**			-4,9
1991	1.639		**109**	**+75**			+4,8
1999	1.710		**114**	**+71**			+4,3



Per la valutazione del patrimonio edilizio esistente si è fatto riferimento ai dati censuari ISTAT per il periodo 1971-1991 e concludendo fino al 1999, con verifiche effettuate sul campo con sopralluoghi mirati e laddove necessario, attraverso l'estrazione dei dati di natura edilizia depositati presso l'Ente.

Da quanto sopra emerge che Il carattere dell'abitato è rappresentato da un'architettura "povera e semplice" ma nel complesso unitaria .

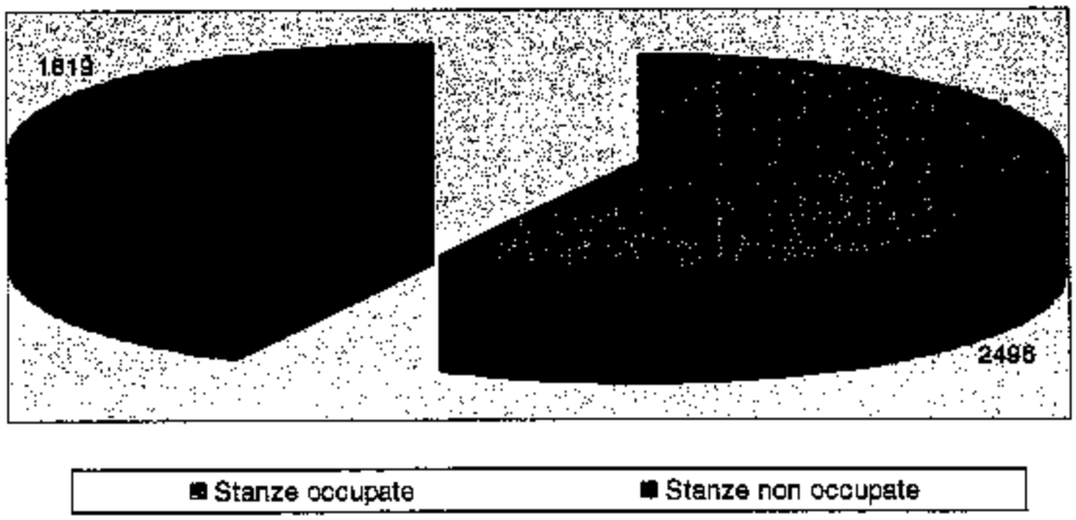
L'incidenza del patrimonio edilizio non occupato è pari a circa il 46% delle abitazioni totali, ed è riconducibile in parte al cattivo stato di conservazione degli edifici del centro storico e in parte da abitazioni che costituiscono il complesso delle seconde case.

Tab.2 – ABITAZIONI OCCUPATE PER EPOCA DI COSTRUZIONE

ANNO	NUMERO ABITAZIONI	NUMERO VANI
1919	99	417
1919 al 1960	182	751
1961 al 1971	119	552
1972 al 1981	118	523
1982 al 1991	48	253
Totale	**566**	**2.496**

Al censimento generale del 1991 il Comune di Affile presentava la seguente consistenza immobiliare

	N. app.ti	N. Stanze	Adibite ad abitaz.	Adibite ad altro uso	Stanze/app.ti	N. Famiglie	N. Componenti
Occupate	566	2496	2496	0	4,4	567	1635
Non Occupate	472	1819	0	1570	3,8	0	0
Totale	**1038**	**4315**	**2496**	**1570**		**567**	**1635**



COERENZA CON LE INDICAZIONI DELLA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE

Dal confronto con lo schema di **PTRG** (art. 10 e 62 della L.R. 38/99), adottato con DGR n° 2581 del 19.12.00, si può dedurre la sostanziale rispondenza dei suoi obiettivi a quelli del predetto PTRG soprattutto relativamente agli obiettivi ed alle azioni prefigurate nel Piano Regionale per il sistema della valorizzazione delle identità locali, **(potenziamento della ricettività e della fruizione turistica, ecc)**, e per il sistema insediativo (rafforzamento e valorizzazione dei sistemi insediativi locali, miglioramento della qualità insediativa, ecc…).

A titolo ricognitivo, inoltre, si prende atto dell'avvenuto adempimento da parte dell'amministrazione comunale dell'adozione del **Piano di Zonizzazione Acustica** ai sensi della legge 447/95 e smi e legge regionale 18/2001, di cui alla Delibera di Consiglio comunale n. 26 del 27/11/2004, e del **Piano di razionalizzazione della rete di distribuzione dei carburanti** di cui alla delibera di Consiglio comunale n. 10 del 22/6/2002.

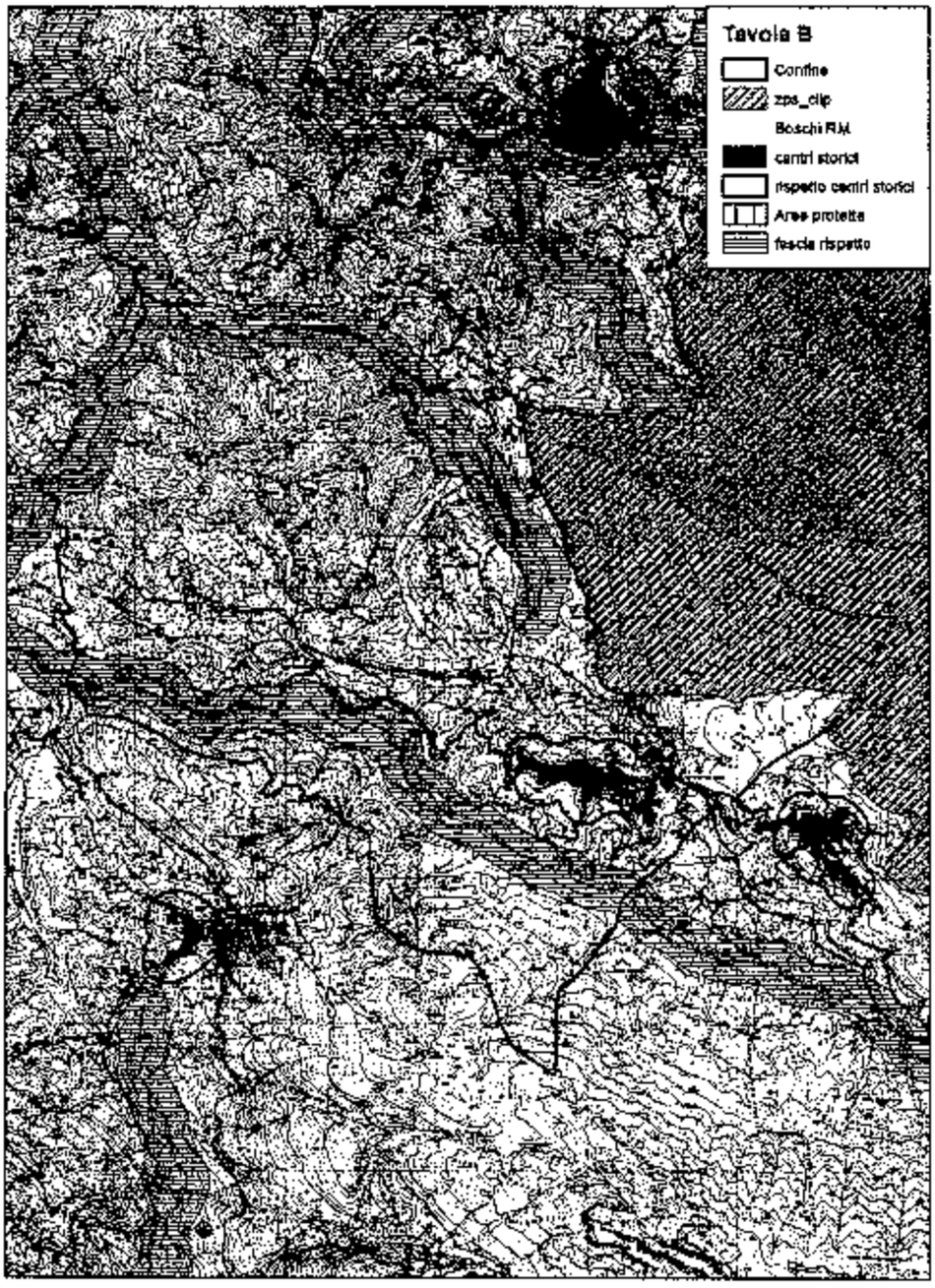
CONGRUENZA DEGLI OBIETTIVI DI PROGETTO CON IL CONTESTO ECONOMICO E TERRITORIALE

La proposta di Piano intende formulare un programma di salvaguardia e valorizzazione del particolare e caratteristico territorio boschivo e agricolo.

Nell'ambito del programma di valorizzazione del territorio si inserisce il recupero, a carattere turistico - ambientale, e una generale conservazione delle caratteristiche e dei valori del territorio, come il mantenimento delle zone agricole soprattutto dedicate alla coltivazione dell'Uva e degli uliveti, che è parte integrante e non secondaria dell'attività economica del paese.

Per quanto riguarda il problema della casa e dello sviluppo edilizio questo ha portato ad un ridimensionamento delle previsioni in modo che l'attuale proposta, più realistica, riduce a 425 abitanti il numero di nuovi residenti previsti tra zone di completamento ed espansione, pari al 25% della popolazione attuale.

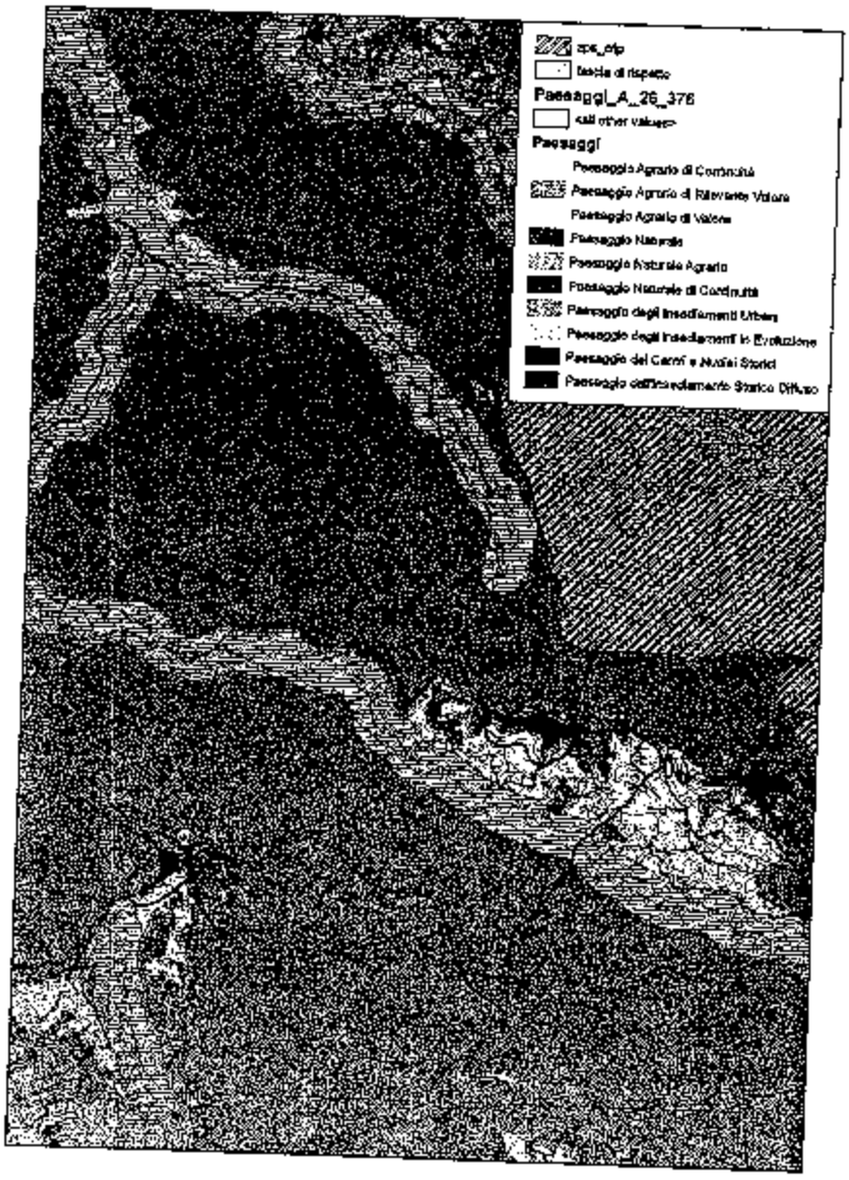
VERIFICA CON I VINCOLI DERIVANTI DAL PTP/PTPR
D.Lgs. 42/2004 - L.R. 24/98



Sotto il profilo paesistico l'uso del territorio è disciplinato dal Piano Territoriale Paesistico approvato con L.R. n°24 del 6/7/98, ove, nell'Ambito Territoriale n°8 rientra l'intero Comune.

Dal confronto della presente Variante Generale al P.R.G. con il vigente P.T.P n. 8, si può dedurre una sostanziale rispondenza dei suoi obiettivi con quelli di natura paesaggistica.

Detta verifica tuttavia, deve essere oggi estesa anche al nuovo Piano territoriale Paesistico Regionale (PTPR), adottato con DGR 556 del 25/7/2007 e successiva DGR 1025 del 21/12/2007, le cui norme di salvaguardia hanno assunto valore giuridico dal 14/2/2008, data di pubblicazione del Piano stesso.



In particolare il citato PTPR, oltre a confermare la valenza paesistica dei cosiddetti beni diffusi di cui all'art. 142 del Codice dei beni Culturali e del Paesaggio, individua l'ambito storico del centro urbano secondo i limiti derivanti dal Catasto Gregoriano e disciplinato dall'art. 29 delle relative NTA – *paesaggi dei centri e nuclei storici con relativa fascia di rispetto* nonché dalle norme di carattere generale di cui Capo IV delle citate NTA.

AMMISSIBILITA' DELLE PREVISIONI PROGETTUALI CON I PARERI ACQUISITI

A titolo indicativo e non esaustivo si riportano i contenuti dei pareri e/o nulla osta già acquisiti:

PARERE AI SENSI DELL'ART.13 DELLA L. 64/74, DELLA L.R. 72/75 E DELLA D.G.R. n°2649/99

Con nota del 13/07/2001 prot. 15405 Fascicolo 2632, l'Assessorato Regionale all'Ambiente e Protezione Civile – Area "A" – Conservazione Qualità dell'Ambiente, Servizio III Geologico Regionale e Conservazione del Suolo, ha espresso il proprio parere favorevole ai sensi dell'art. 13 della Legge n° 64/74 che così recita:
*(...) " **Esprime parere favorevole** Ai soli fini dell'art. 13 della legge 2.2.197,4 n. 64, D.G.R. 2649/1999, e alla formulazione delle "Variante al Piano Regolatore Generale", del Comune di Affile, con l'obbligo di attenersi alle seguenti prescrizioni, da inserire nella relativa delibera comunale di adozione e/o di approvazione delle norme tecniche attuative:*

A) Tutte le aree prossime agli impluvi (quali ad esempio la Località Cavata e Pantano) dovranno essere lasciate libere da qualsiasi tipo di edificazione. In tali aree saranno consentite esclusivamente la manutenzione dei manufatti eventualmente esistenti e la manutenzione di fossi e sponde.

B) I tratti da realizzare della strada comunale meridionale di Affile capoluogo, dovranno essere soggetti a Piano Particolareggiato, che tratti in maniera esaustiva le opere di regimazione, raccolta e smaltimento delle acque meteoriche, salvaguardando le aree boscate o anche solo alberate.

C) La strada di accesso al Campo Sportivo, di cui è previsto il completamento, è stata realizzata lungo la linea di massima pendenza. Tale fatto consente alle acque

superficiali di scorrere con alta energia di erosione e trasporto, perciò si dovrà mettere in atto le idonee opere per diminuire tale energia e consentire un deflusso delle acque meteoriche regolare e controllato, realizzando ghiere d'attraversamento, pozzetti di decantazione ispezionabili e convogliamento verso punti di minimo morfologico.

D) La zona Pratiglio, in particolare la sub zona 2A, si presenta a media pericolosità e media vulnerabilità, cui consegue un'idoneità territoriale medio – bassa . Sarà pertanto consentita l'edificazione solo in quelle aree dove l'acclività sia inferiore al 25% ed ogni intervento dovrà essere corredato di specifiche puntuali indagini geognostiche, complete di un'ampia trattazione geologica e geologico – tecnica, in ottemperanza del D.M. 11/03/1988 e della Circolare Regionale n. 769/1982.

E) La fascia a destinazione C/1 soggetta a Piano Particolareggiato in loc. Colle Ceco, è particolarmente acclive, in zona di affioramento delle arenarie mioceniche con morfologie articolate ad alta propensione al dissesto, classificata ad alta pericolosità e media vulnerabilità dal geol. Berardi Giorgio , di cui fa corrispondere un' idoneità territoriale medio – bassa. Tale area era già stata inserita nel precedente P.R.G.e riconfermata nell'attuale, pertanto qualsiasi tipo di intervento dovrà essere supportato da una approfondita indagine geologica, finalizzata particolarmente alla fattibilità in relazione alla puntuale situazione locale.

F) Tutti gli interventi edificatori, sia di edificabilità diretta che quelli soggetti a Piano Particolareggiato, dovranno essere corredati di verifiche di stabilità ante e post operam in condizioni statiche e dinamiche a breve e lungo termine, nonché delle necessarie ed idonee verifiche alla regimazione e smaltimento delle acque superficiali.

G) Dovranno essere rispettate le norme per le costruzioni in zona sismica, con particolare attenzione al D.M. 16/01/1996, per quanto riguarda l'altezza massima degli edifici, rispetto alla larghezza delle strade.

H) In tutto il territorio comunale, particolarmente dove prevalgono i litotipi della Formazione Marnoso – arenacea, dovrà essere realizzata un'idonea regimazione delle acque superficiali, con allontanamento e smaltimento delle stesse in punti di minimo morfologico, mediante adeguate linee di deflusso.

I) In ottemperanza della normativa vigente, in particolare del D.M. 11/03/1998, per ogni singolo edificio dovranno essere redatte specifiche relazioni geotecniche per il corretto dimensionamento delle fondazioni.

J) Dovranno essere rispettate le norme nazionali e regionali per la costruzione in ZONA SISMICA S = 9 , ed in particolare:

- *D.M. Min. LL.PP. 11.03.1988" Norme tec;niche riguardante le indagini sui terreni e sulle rocce, la stabilità dei pendii naturali e delle scarpate, i criteri generali e le prescrizioni per la progettazione, l'esecuzione ed il collaudo delle opere di sostegno delle terre e delle opere di fondazione";*
- *Circ. Min. LL.PP. del 24.9.1988 n. 30488 riguardante le Istruzioni alle norme tecniche di cui al D.M. LL.PP. 11.03.1988;*
- *D.M. LL.PP. 16.01.1996 "Norme tecniche relative ai criteri generali per la verifica di sicurezza delle costruzioni e dei carichi e dei sovraccarichi";*
- *Circ. Min. LL.PP. del 10.04.1997 n. 65 riguardante le Istruzioni alle norme tecniche di cui al D.M. LL.PP. 16.01.1996;*
- *Circolari dell'Assessorato LL.PP. della Regione Lazio n°3317 del 29/10/80, n° 2950 del 11/09/82 e n° 769 del 23/11/82."*
- *Circolare Regione Lazio del 29/101980 n. 3317;*
- *Circolare Regione Lazio del 11/09/1982 n. 2950;*
- *Circolare Regione Lazio del 23/11/1982 n. 769.*

PARERE PREVENTIVO AI SENSI DELL'ART.20 DELLA L.R.n°833/78 E DELLA L. n°52/80

(Azienda Unità Sanitaria Locale RM/H)

Con nota del 20 Febbraio 2003 prot. 1611/SIP l'Azienda Unità Sanitaria Locale RM/G ha rilasciato il parere preventivo ai sensi dell'art. 20 della L.R. n°833/78 e della L. n°52/80, a condizione che::

" le arre edificabili siano allacciate alla fognatura cittadina in conformità a quanto previsto dall'allegato .4 della Delibera Ministero LL.PP 4/2/77 e che l'impianto fognario comunale, con i relativi impianti di depurazione esistenti, consenta di effettuare il nuovo allaccio. Qualora gli impianti fognari delle aree edificabili recapitino in nuovi depuratori, per tale impianti dovrà essere richiesto il parere di competenza di questo SIP previa presentazione della dovuta documentazione. Per le arre che non possono essere servite da pubblica fognatura, dovrà essere richiesto il parere per singoli impianti di smaltimento previsto a seguito di richiesta di concessione edilizia ".

PARERE ART.7 L.R. n.59 del 19/12/1995

(Regione Lazio - Area 06 Diritti collettivi ed usi civici)

Con nota del 7/9/2006 la Direzione Regionale Agricoltura ha espresso il seguente parere:

(...)
Preso Atto che sulla base delle previsioni della Variante risultano interessate n. 2 appezzamenti appartenenti al demanio civico:
** FOGLIO N. 12 PART. 601, avente previsione a ZONA DI COMPLETAMENTO B3.*
** FOGLIO N. 14 PART. 164, avente previsione a SERVIZI " Verde Pubblico".*

Rilevato che non vi sono i presupposti ostativi, per quanto di competenza, al completamento dell'iter amministrativo di approvazione della proposta di cui si tratta, tenuto conto delle seguenti prescrizioni;

1. *di inserire d'ufficio nel testo delle N.T.A. della variante in questione, l'articolo " AREE DI DEMANIO E PRIVATE GRAVATE DA USI CIVICI";*
2. *di richiedere al Comune l'autorizzazione al mutamento di destinazione dell'area destinata a Verde Pubblico.*

Preso atto, inoltre 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 largamente essere soddisfatti, nell'esercizio degli usi civici, sulle restanti terre demaniali;

ESPRIME

Parere Favorevole alla proposta di Variante Generale al Piano Regolatore Generale a condizione che :

1) *sia inserito d'ufficio nel testo delle N.T.A. della Variante il seguente articolo :*

" rientrano tra i beni di uso civico e pertanto sono soggetti alle presenti norme ":

a) *le aree 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 demanio collettivo delle popolazioni";*
c) *" le terre possedute a qualunque titolo da Università ed Associazione 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 10/061927 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 le 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 1766/27".

" Qualora, ai fini di un ordinato sviluppo urbanistico del 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 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 all' articolo 6 della L .R. 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 all' articolo 6 della L .R. n. 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".

" Gli strumenti urbanistici attuativi delle proposte contenute nel PRG, che dovessero interessare dei fondi sui quali sono state attivate delle procedure di legittimazione o di liquidazione dell'uso per renderli edificabili, dovranno essere interessati dalle prescrizioni contenute nel P.T.P. di competenza".

2) Venga declassata a ZONA AGRICOLA E 1 l'area di demanio civico interessate dalle previsioni di carattere edificatorio di P.R.G. , qualora il settore tecnico della Direzione Regionale Territorio e Urbanistica, non ritenga la compromissione dell'area di uso civico necessaria ai fini di un ordinato sviluppo urbanistico del Comune.

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 legge 16/06/1927 n. 1766 ed art. 41 del R.D. 26/02/1928 n. 332, per i fondi di demanio civico destinato a " Verde Pubblico ".*

Qualora fra le terre oggetto di mutamento di destinazione d'uso, vi siano appezzamenti abusivamente occupati da terzi, non sarà possibile dar corso all'attuazione della relativa previsione urbanistica, dovendosi provvedere alla sistemazione delle terre occupate mediante reintegra o legittimazione.

Per le aree di demanio civico divenute edificatorie, come meglio in premessa identificate, e per le aree di demanio civico site in zona agricola ed edificate senza la regolare autorizzazione comunale, il Comune può procedere alla alienazione dei terreni interessati , secondo le modalità e termini fissati dall'art. 8 della L. R. n. 6 del 27/01/2005.

Con successiva deliberazione consiliare n. 27/2007, l'amministrazione comunale, in ottemperanza a quanto prescritto dal parere sopra citato, ha richiesto l'autorizzazione al mutamento di destinazione d'uso per i fondi di demanio civico destinato a verde pubblico, la cui attuazione resta comunque subordinata.

Per quanto concerne la presenza di **beni di natura archeologica**, con nota del 6/02/2008 l'amministrazione comunale ha richiesto il parere di competenza alla Soprintendenza Archeologica di Roma, alle cui eventuali prescrizioni il presente Piano rimane comunque assoggettato.

Relativamente alla porzione di territorio in **Zona di Protezione Speciale** (ZPS IT6050008), l'amministrazione comunale con nota del 3/4/2008 ha trasmesso il PRG in esame, al competente Assessorato Regionale Ambiente e Cooperazione tra i Popoli – Ufficio Valutazione di Incidenza Comunitaria ai fini del parere di competenza.

I pareri e/o nulla osta sopra citati, sono da ritenersi parte integrante e sostanziale del presente provvedimento, ai quali si rimanda per gli specifici contenuti di natura prescrittiva.

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

Le analisi demografiche e territoriali poste a base della Variante al P.R.G. in esame possono ritenersi condivisibili, sia in ordine alla valutazione dell'incremento della popolazione sia in ordine allo sviluppo del territorio rispetto all'economia locale;

La Variante Generale al P.R.G. prevede rispetto alla della popolazione rilevata un incremento pari al 26% nell'arco delle previsioni programmate dallo strumento urbanistico, e quindi in aderenza alle disposizioni tecniche previste dall'art. 4 della legge regionale 72/75.

In ordine ai servizi pubblici generali di cui al DI 1444/68, la relazione che accompagna il Piano pone in evidenza il suo corretto dimensionamento avendo lo stesso previsto una dotazione minima di 18 mq/ab contro i 12 mq/ab previsti per i Comuni con popolazione inferiore ai 10.000 abitanti.

VIABILITA'

Sotto il profilo della viabilità il Piano pone i seguenti obiettivi:

1) la ristrutturazione ed il miglioramento dell'attuale tracciato a nord del centro abitato che dalla località di S. Giovanni si ricongiunge con la SS 441 Sublacense all'altezza del nuovo cimitero.
2) Il miglioramento e il completamento del tracciato a sud del centro abitato, finalizzata sia a snellire il traffico all'interno del paese sia a servire le nuove zone di espansione.
3) Progetto del nuovo tracciato intercomunale che dalla località Pataccaro si congiunge fino alla zona di S. Maria della Pace nel comune di Subiaco.

ZONE TERRITORIALI OMOGENEE - VERIFICA CON IL D.I. 1444/68

La presente Variante Generale al P.R.G. prevede le seguenti Zone Omogenee così classificate:

- **Zona A: Centro storico;**
- **Zona B: Edilizia prevalentemente residenziale satura e di completamento;**
- **Zona BR. Piani di Recupero Urbanistico;**
- **Zona C: Espansione edilizia, mediante singoli comprensori;**
- **Zona D: Attività artigianali e cooperativistici;**

- **Zona E: Aree Agricole**
- **Zona F: Attrezzature di servizio.**

- **Zona A: Centro storico;**

Tale zona riguarda gli edifici del centro antico. Il tessuto edilizio ed urbano di questa zona, caratterizzata prevalentemente da valori ambientali, soggetta a conservazione e risanamento, con la presenza di poche emergenze monumentali, richiede da un lato un capillare ed esteso intervento per il recupero del patrimonio esistente, dall'altro una particolare graduazione degli interventi stessi allo scopo di non snaturare i valori ambientali del centro storico nel suo complesso. In questa zona gli interventi saranno attuati mediante Piani Particolareggiati anche con valenza di piano di recupero.

- **Zona B: Edilizia prevalentemente residenziale satura e di completamento;**

Tale Zona si suddivide nelle sottozone : B1- B2-B3 e B4
Comprende le aree interessate dalla più recente espansione e sono aree già edificate, alcune in via di completamento ed altre già sature.
La sottozona B1 comprende le aree ritenute sature e precisamente sono quelle immediatamente a ridosso del centro storico . In queste aree saranno possibili gli interventi diretti, relativi agli adeguamenti igienico-sanitari e delle pertinenze, la demolizione e ricostruzione e quelli dei lotti interclusi, secondo le N.T.A., il regolamento edilizio e le vigenti normative in materia edilizia.
Nelle rimanenti sottozone, saranno ammesse le nuove costruzioni, secondo le N.T.A..

- **Zona BR : Recupero Urbanistico**

Tali zone riguardano i nuclei edilizi consolidati, spontaneamente sorti al di fuori della previsione di piani previgenti o in assenza di piani attuativi.
Il regime urbanistico previsto per dette aree è inteso a raggiungere il recupero attraverso una idonea dotazione di standard urbanistici ed opportuna struttura organizzativa delle attrezzature e delle infrastrutture necessarie.
Dovranno essere riservati per servizi pubblici una quantità minima di mq 18 ad abitante.
Questa zona si suddivide in due sottozone : B5R e B5R.

La **Zona B5R** riguarda la Zona di ampliamento di edilizia residenziale parzialmente realizzata in armonia con lo strumento vigente ma senza elaborazione di P.P.
Il previsto Piano di recupero dovrà rispettare le seguenti norme:
Densità Territoriale di 50 ab/ha;
Indice di fabbricabilità comprensoriale di 0,5 mc/mq;

Indice copertura di 1/5 della superficie comprensoriale;
Altezza massima di ml 7,00;
Superficie massima copribile sul singolo lotto di 1/5 dell'area;
Distanze dai confini di ml 5,00;
Distanza fra fabbricati di ml 10,00;
Indice di piantumazione ad alto fusto di 100 piante per ettaro;
Distanza viabilità principale 10,00 ml;
Distanza viabilità secondarie o di lottizzazione 5,00 ml;
Parcheggio privato mq 1/10 del volume in aggiunta a quello pubblico per legge di 2,5/ab.

La **Zona B6R** riguarda la Zona di ampliamento dei Piani P.E.E.P parzialmente realizzata in armonia con lo strumento previgente ma senza elaborazione di P.P.
Densità Territoriale di120 ab/ha;
Indice di fabbricabilità comprensoriale di 1,20 mc/mq;
Indice copertura di 1/6 della superficie comprensoriale;
Altezza massima di ml 10,00 per le nuove costruzioni e ml 12,00 per quelle esistenti;
Distanze dai confini di ml 5,00;
Distanza fra fabbricati di ml 10,00/12,00;
Indice di piantumazione ad alto fusto di 100 piante per ettaro;
Distanza viabilità principale 10,00 ml;
Distanza viabilità secondarie o di lottizzazione 5,00 ml;
Parcheggio privato mq 1/10 del volume in aggiunta a quello pubblico

- **Zona C: Espansione edilizia**

Questa zona riguarda i nuovi insediamenti residenziali raggruppati in comprensori secondo il loro carattere unitario.
Si suddivide in sottozone e relativi comprensori : C 1 – C 2 – C 3 e C 4 .

Le prime tre sottozone si caratterizzano tra loro per la diversa densità abitativa, mentre la sottozona C4, che costituisce recepimento della destinazione del previgente PRG, è destinata agli insediamenti turistico-ricettivi da attuarsi con le modalità di cui all'art. 8 della legge regionale 72/75, tale da soddisfare le richieste di abitazioni turistiche anche sulla base delle cospicue affluenze estive che vede circa 1500 presenze giornaliere nei mesi di luglio – Agosto.

- **Zona D: Insediamenti artigianali**

E' stata individuata un'area di modesta estensione, attestate su vie di scorrimento e comunicazione, in loc. Pataccaro che potrà accogliere circa 15 attività artigianali di piccola dimensione di circa mq 30.400 per una volumetria complessiva di mc 76.000.

- **Zona E: Zone agricole e montane**

Tale zona si suddivide in n. 3 sottozone:

Sottozona E1

In tale sottozona l'edificazione consentita deve essere strettamente correlata all'utilizzazione agricola dei suoli e allo sviluppo delle imprese agricole,comprendenti l'attività di agriturismo.
L'indice di fabbricabilità previsto è di mc 0,03/ mq per lotti minimi di mq 10.000 , mentre per gli annessi agricoli detto indice è di 0,04 mc/mq; per lotto minimo di mq 2000 sono consentite le costruzioni di monolocali per il ricovero degli attrezzi di h. 2,50 m e per una superficie non superiore a mq. 9,00.

L'edificazione ad uso abitativo è limitato ad una superficie lorda di mq 90 maggiorabile di mq 12 per ogni unità familiare oltre la terza sino ad un massimo di mq 150 oltre ai servizi igienici accessori in misura non superiore al 20 % della sopradetta superficie.
Per le costruzioni già esistenti prima dell'adozione del nuovo piano è ammesso un ampliamento pari al 20% della superficie attuale per la istallazione dei servizi igienico – sanitari.

Ai fini edificatori sono preferibili le riutilizzazioni dei fabbricati preesistenti, consentendo quegli interventi necessari per dotare il fabbricato degli indispensabili servizi igienici.
In detta sottozona è possibile l'inserimento di impianti o industrie per la conservazione, trasformazione r commercializzazione dei prodotti, in deroga alle limitazioni planovolumetriche prescritte, mediante apposito atto d'obbligo.

L' Altezza massima consentita è di ml 7,00 se coperte a terrazzo e di ml 6,50 se coperte a tetto per non più di 2 piani.
Distanza tra fabbricati :10,00 ml
Distanza dai confini : 5,00 ml.
In caso di costruzioni in aderenza occorre la presentazione di un progetto unitario .

Sottozona E2

Sono zone idonee all'attività silvo – pastorali, dove è ammessa la costruzione di abbeveratoi, ricovero e rimessa per il bestiame previo parere della Comunità Montana. Sono ammessi rifugi per il personale di sorveglianza per una cubatura non superiore ai mc 0,001/mq.
Lotto minimo : 20.000 mq.
Distanza minima dai confini: m 20,00.
Altezza massima alla linea di gronda : ml 4,50.

Sottozona E3 (Zone Boscate)

In tale sottozona è ammessa soltanto la ricostruzione di edifici esistenti con materiali naturali tipici della zona e con il mantenimento dei volumi esistenti e delle superfici utili.
Sono ammessi ricoveri per gli addetti alla sorveglianza ed al taglio dei boschi, non sono ammessi impianti ricettivi o campeggi ad uso turistico.
Non sono ammesse aperture di nuove strade o trasformazioni delle esistenti mediante l'uso di manto bituminoso.
[illegible]o minimo: 20.000mq.
[illegible]ce di fabbricabil[illegible] mc 0,001/mq .
Altezza [illegible] linea di gronda : ml 4,50.

Zona F: Attrezzature di servizio

Le [illegible] F sono destinate alle attrezzature di servizio. Esse si suddividono [illegible]enti sottozone:

Sottozona F1, le cui aree sono destinate a servizi generali pubblici o gestite da enti pubblici. Appartengono a questa sottozona Gli impianti tecnologici, le istallazioni speciali, gli impianti sportivi spettacolari, le biblioteche, i musei e i teatri, l'istruzione media superiore, sede di comune, impianti ospedalieri, ospizi e gestiti da enti pubblici, residenze per anziani se gestiti da enti pubblici,le scuole materne,elementari e medie inferiore, il verde pubblico attrezzato, i parcheggi e le attività religiose (parrocchie).

Sottozona F2, le cui aree sono destinate a servizi generali o locali di proprietà privata.
Il volume delle costruzioni realizzabili nelle aree comprese in Zona F non deve superare l'indice di fabbricabilità di mc 1,5/mq della superficie fondiaria e la conformazione e la distribuzione dei corpi di fabbrica deve essere tale da consentire all'interno dei lotti la sistemazione di ampi spazi e verde.

Qualora l'estensione del terreno delle suddette sottozone fosse superiore ai mq 5000 occorre la presentazione di un progetto omogeneo comprensoriale per l'intera area interessata.
L'altezza massima non dovrà essere superiore a ml 10,00.
La distanza tra le pareti finestrate non dovrà essere inferiore a ml 10,00.
La distanza dai confini non dovrà essere inferiore a 5,00 ml.
La distanza dalle strade non dovrà essere inferiore a ml 10,00, se trattasi di strade statali o provinciali e di ml 7,50 se trattasi di strade comunali. Nella Zona di Santo Massimo la distanza dei fabbricati dalla S.S. Sublacense non potrà essere inferiore a ml 20,00.
La superficie a parcheggio dovrà essere di mq 1/7,5 mc.
Le istallazioni, che saranno allocate in dette aree sono quelle relative alle seguenti attrezzature: Scolastiche, culturali, religiose, sanitarie, assistenziali, sportive, ricreative, commerciali, amministrative, trasportali, alberghiere, verde pubblico attrezzato per il gioco, impianti tecnologici (acquedotti, elettrodotti, fognature, ecc.), istallazione speciali (cimiteriali,nettezza urbana, ecc) residence.

Zone Vincolate

Indipendentemente dalla destinazione di cui agli articoli precedenti, alcune parti del territorio comunale sono inoltre soggette alle limitazioni imposte dai vincoli di PRG di cui all'art. 11 delle relative Norme Tecniche di Attuazione.

Il dimensionamento del Piano può essere così sintetizzato:

	ZONIZZAZIONE												
	ZTO	superf. totale	vol. esist.	ab. teorici esist.	sup. libera	INICI PROPOSTI		vol. di prog.	altezza max	lotto minimo di progetto	increm. abitanti di progetto	Mod. Attuat.
		mq	mc	n°	mq	IFT	IFF	mc	m	mq	n°	
RESIDENZIALE	A	14.837	31.000	400	-	-	-	- 12.000	-	-	-100	PP
	B1	19.397	12.000	150	-	-	-	- 1500	-	-	-15	S.C.
	B2	34.894	19.000	180		-	3,00 6,00	- 2500	9,50	-	-25	S.C.

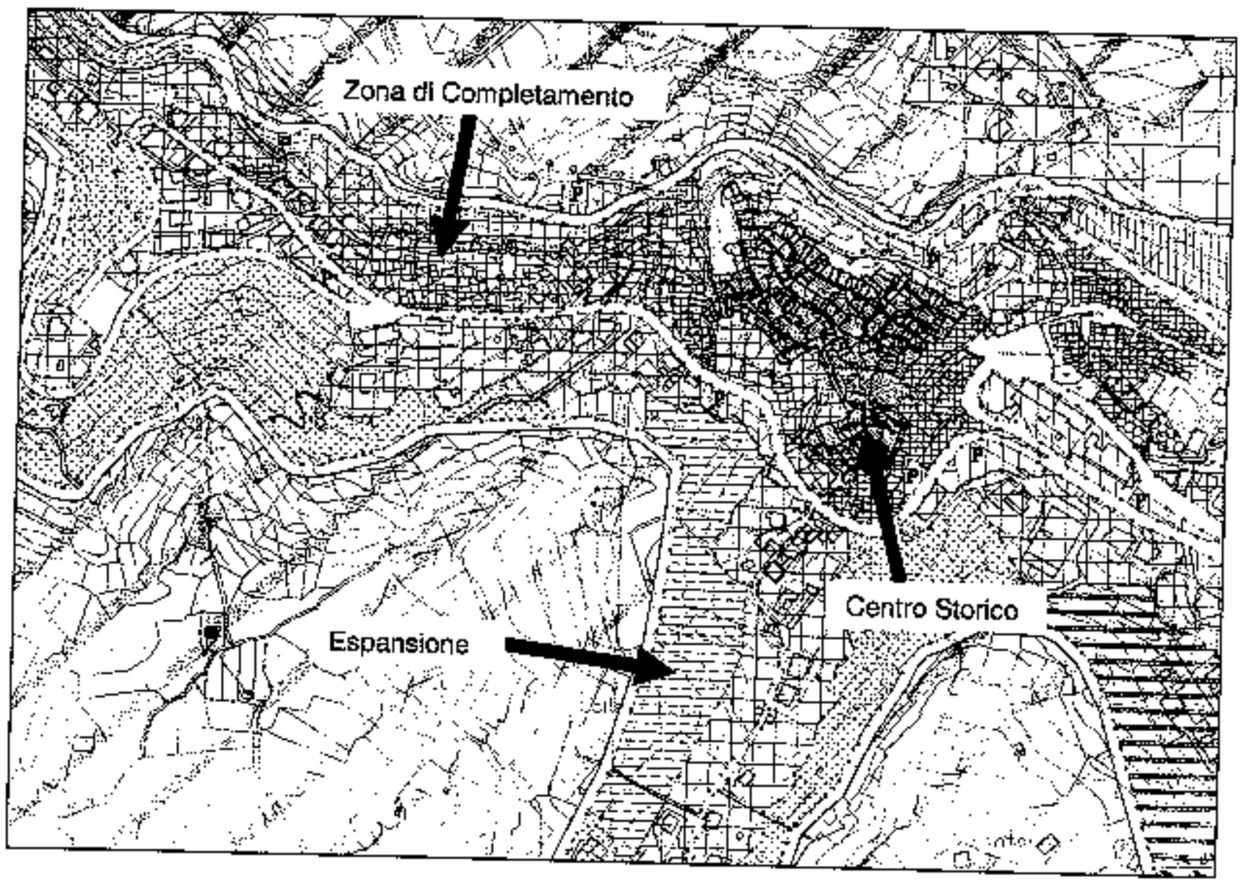
	B3	130.073	100.030	500	9.325	-	1.50	+ 14.000	10,00	-	+120	S.C.
	B4	33.140	4.000	50	8.000	-	0,35	+ 2.000	6.50	-	+20	S.C.
	B5R	65.400	21.000	210	25.000	0,5	-	+11.700	7,00	-	+117	Piani attuat.
	B6R	24.520	22.000	220	6.190	1,2	-	+7429	10,00 12,00	-	+ 75	
	C1	15.736	-	-	15.736	1,0	-	+15.736	10,00	-	+157	
	C2	9.931	-	-	9.931	0,5	-	+4.965	7,00	-	+ 50	
	C3	15.744	-	-	15.74 4	0,25	-	+3.936	6,50	-	+39	
TOTALE		**363.692**	**209.030**	**1.710**	**80.026**			**43.766**			**438**	
TUR	C4	85.780	-	-	85.780	0,2 5	-	21.445	10,00	-	214	P.P
TOTALE		**85.780**			**85.780**			**21.445**			**214**	
PROD.	D	30.400	-	-	30.400	2,5 0		76.000	10,00	1.000		P.P o P.L.C
TOTALE		**30.400**			**30.400**			**76.000**				
SERVIZI	F1	28.492	7.500	-	2.882		1,50	4.323	10,00			S.C
	F2	25.618	5.000	-	19.738		1,50	29.607	10,00			S.C.
AGRICOLE	E1						0,03	7		10.000		S.C.
	E2 E3						0,001 0,001	-	4,5 4,5	20.000 20.000	-	S.C.
TOTALE												

CONSIDERAZIONI

ZONA CENTRO STORICO

A seguito dell'adozione del nuovo PTPR (DGR 556/2007 e DGR 1025/2007) l'intero centro storico e parte dell'abitato limitrofo classificato dal PRG in zona di completamento ed espansione, è stato classificato tra gli *insediamenti urbani storici e relativa fascia di rispetto.*

Le previsioni relative al centro storico ed ai territori ricadenti nel suo intorno nella fascia di 150 metri dal perimetro urbano, sono da ritenersi, in regime di salvaguardia, assoggettate alle NTA del PTPR ed in particolare alle disposizioni di cui all'art. 43 delle NTA stesse.



Pertanto la relativa disciplina urbanistica, dovrà garantire la compatibilità con le modalità di tutela paesaggistica, prevedendo tra l'altro azioni volte garantire da un lato l'equilibrato rapporto fra i centri antichi e gli sviluppi moderni e dall'altro la soluzione alle principali questioni strutturali e/o funzionali del centro antico in seno all'intero organismo urbano.

ZONE B di COMPLETAMENTO

Le zone di completamento previste dal nuovo PRG confermano sostanzialmente quelle che il previgente strumento urbanistico aveva individuato lungo l'asse stradale che costituisce la "spina medievale" del centro urbano.

In queste zone il nuovo Piano prevede oltre al completamento edilizio, laddove consentito, opere di risanamento recupero e di ristrutturazione e l'individuazione di zone da destinare a servizi pubblici generali.

Nel suo immediato intorno, il nuovo PRG individua inoltre ulteriori, ma limitate zone di completamento, alcune delle quali con finalità di recupero urbanistico (zone cosiddette BR).

In località le *Chiuse* il Piano prevede due comprensori denominati *Borghi agricoli* , già quasi completamente saturi, che, al di là della anomala denominazione, costituiscono di fatto piccoli nuclei edilizi esistenti che giustificano interventi di completamento e ricucitura mediante nuove previsioni urbanistiche. Parte della zona è tuttavia interessata dalla fascia di rispetto del corso d'acqua pubblica denominato fosso delle Carpine e per questo, tenuto conto che trattasi di zona quasi completamente satura, la relativa disciplina urbanistica sarà integrata con quella di natura paesaggistica al fine di garantirne la compatibilità degli interventi consentiti.

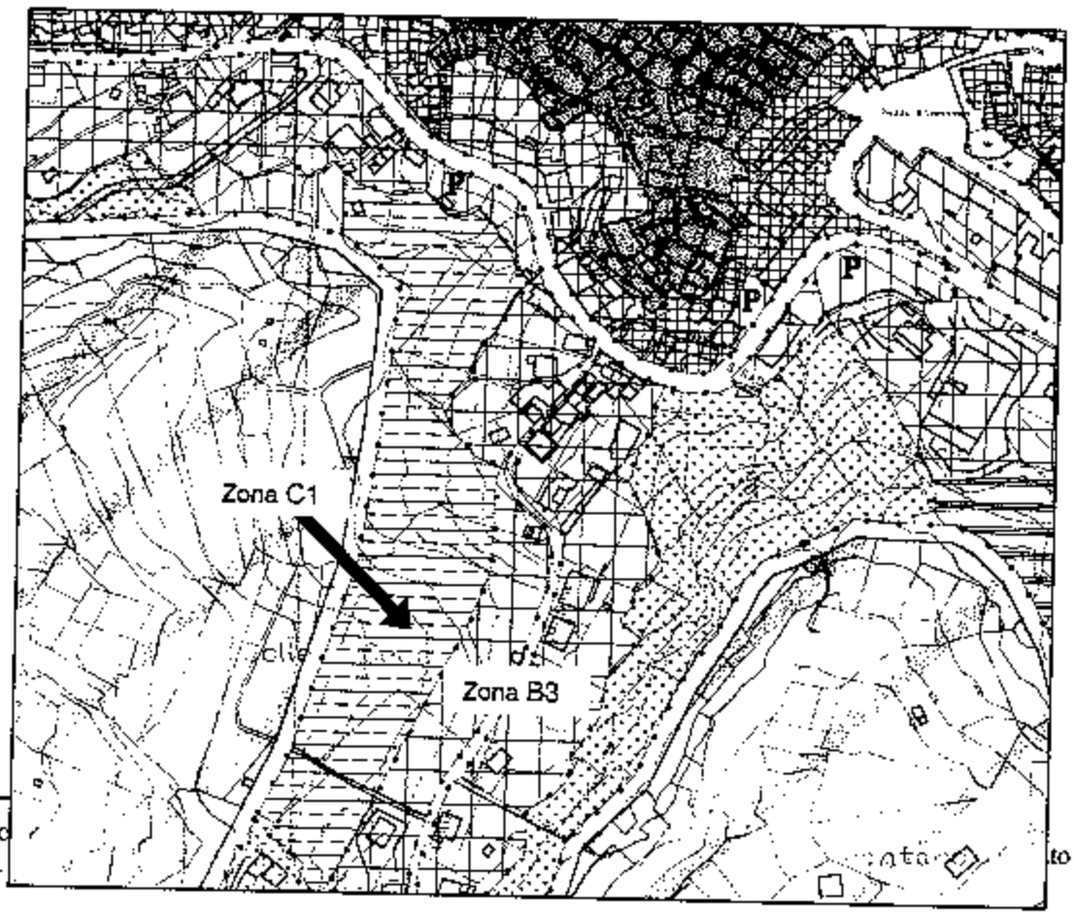
Parte del territorio comunale, a monte della strada provinciale *Sublacense*, rientra nella **Zona di protezione Speciale del Monti Simbruini ed Ernici**, e per questo ogni eventuale intervento dovrà essere preventivamente sottoposto a Valutazione di Incidenza ai sensi del DPR 357 del 8/9/1997. E' doveroso tuttavia segnalare che il PRG in esame classifica quest'area in zona agricola demandando quindi ogni intervento alla conduzione agricola del fondi.

A tal proposito si segnala che l'amministrazione comunale, preso cognizione della tutela cui è sottoposta l'area, ha trasmesso gli atti del PRG in esame, ai fini del citato DPR 357/97, al competente ufficio dell'Assessorato regionale all'Ambiente, cui comunque rimane subordinato.

Per quanto concerne le aree soggette a vincolo paesistico, poiché alcune previsioni costituiscono mero recepimento delle destinazioni del previgente PRG, per queste, si ritengono applicabili le disposizioni di cui ai commi 12, 13 e 14 dell'art. 43 delle NTA del PTPR, mentre per le restanti aree (di nuova formazione) e per quelle rientranti nel perimetro del centro storico come perimetrato dal PTPR, dovranno applicarsi, nel suo insieme, le disposizioni del citato art. 43.

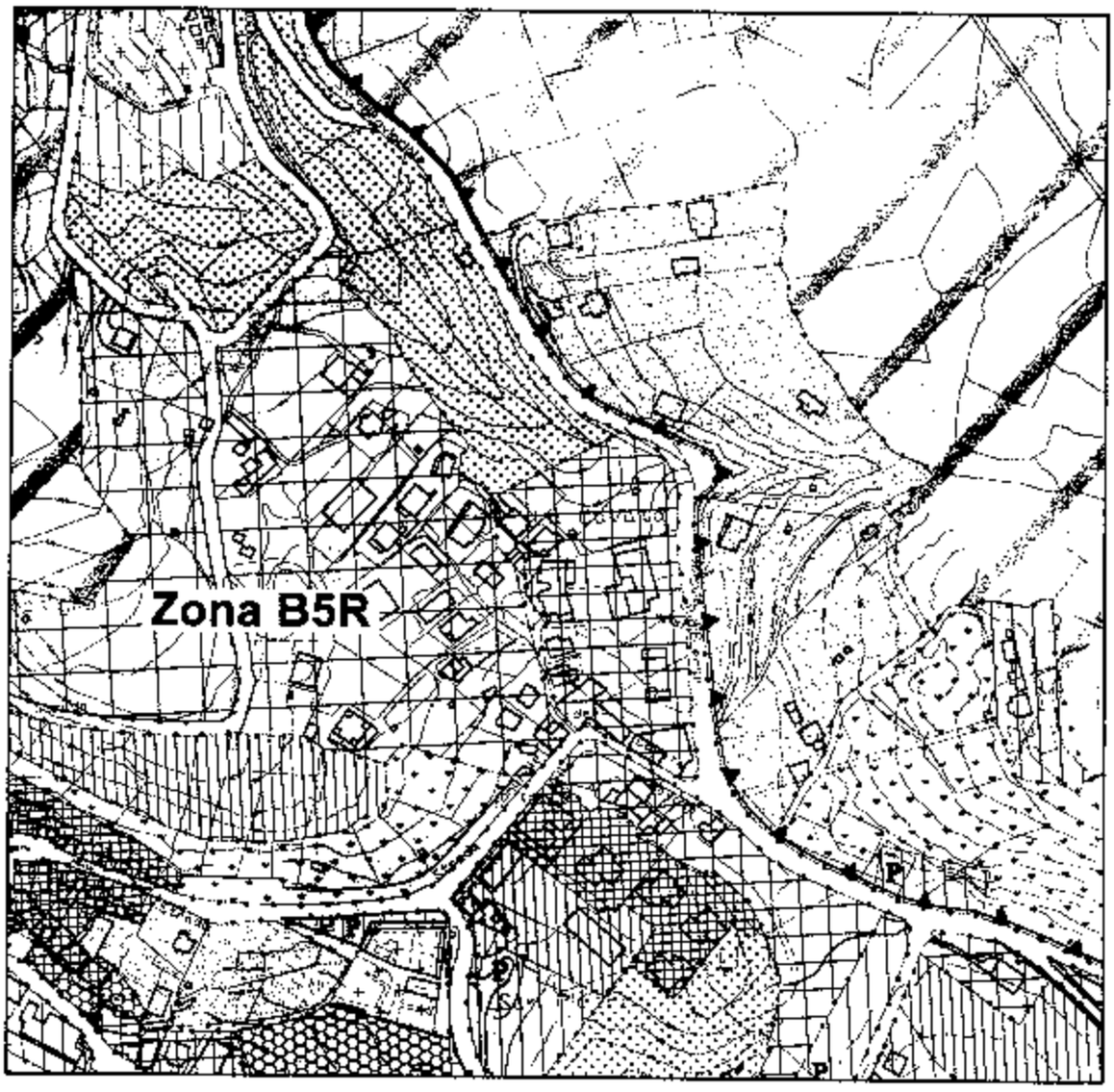
In particolare relativamente la verifica di compatibilità con le previsioni del PTPR[2] possono farsi le seguenti considerazioni:

Si ritiene possano confermarsi le previsioni della Variante in esame, relativamente alla zona B3 e C1 in località "Colle Ceco", in quanto già zona C2 del previgente PRG del 1984, peraltro parzialmente edificata ed urbanizzata, fermo restando la disposizione del rispetto dei 30 ml. dal centro storico. Deve tuttavia ritenersi fatte salve le disposizione del comma 13 dell'art. 43 delle NTA del PTPR.

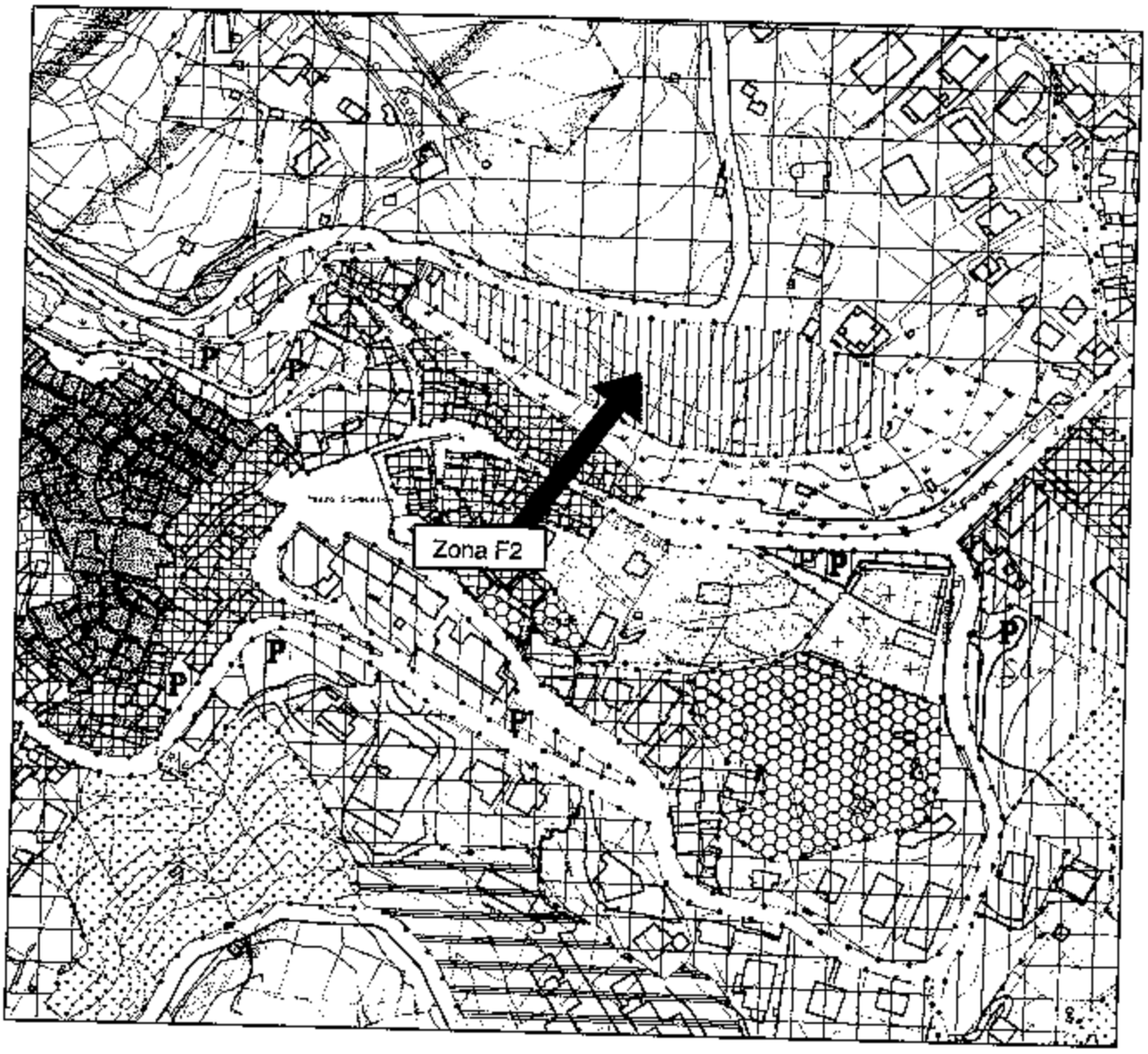


[2] Ado
BUR to sul

Riguardo alle nuove previsioni di PRG circa alla zona di completamento B3 in località "Garbatella" e la zona B5R in località "Pratiglio", si ritiene possano confermarsi tali previsioni, (ancorchè in parte zone agricole del previgente PRG), trattandosi nella fattispecie di ambiti sostanzialmente urbanizzati ed in ampliamento a zone già trasformabili secondo il PRG del 1984. Dovranno essere tuttavia salvaguardate le aree boscate che interessano l'ambito.



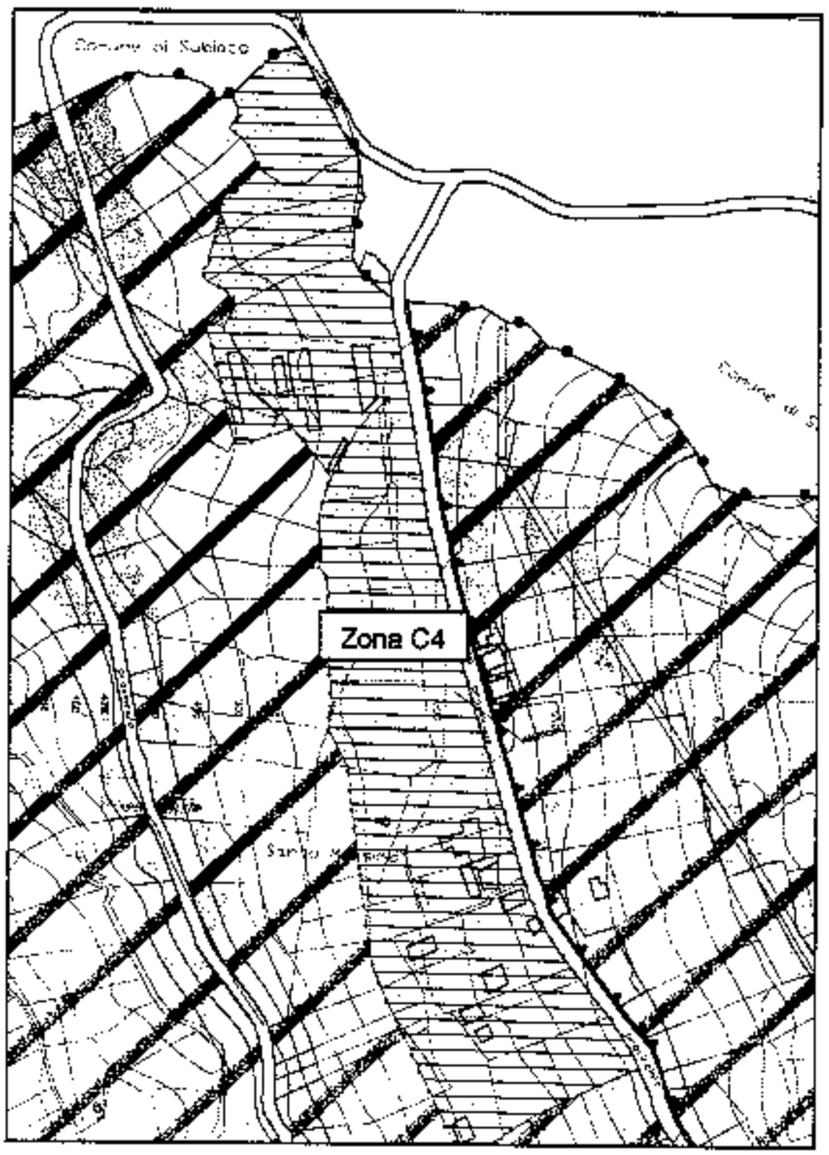
Diversa considerazione deve essere fatta per la zona *F2 per servizi privati* prevista subito a ridosso del centro urbano, la quale, totalmente interessata dalla fascia di rispetto prevista dal PTPR e già classificata in zona di vincolo paesaggistico dal previgente PRG, deve ritenersi assoggettata alle disposizioni di cui al comma 12 dell'art. 43 delle NTA del PTPR, anche perché quasi totalmente classificata tra le aree boscate. Pertanto si ritiene che detta area sia riclassificata in zona a Verde privato[3] con indice di fabbricabilità territoriale pari a 0.001 mc/mq.



[3] Cfr art. 11 comma 6 delle NTA

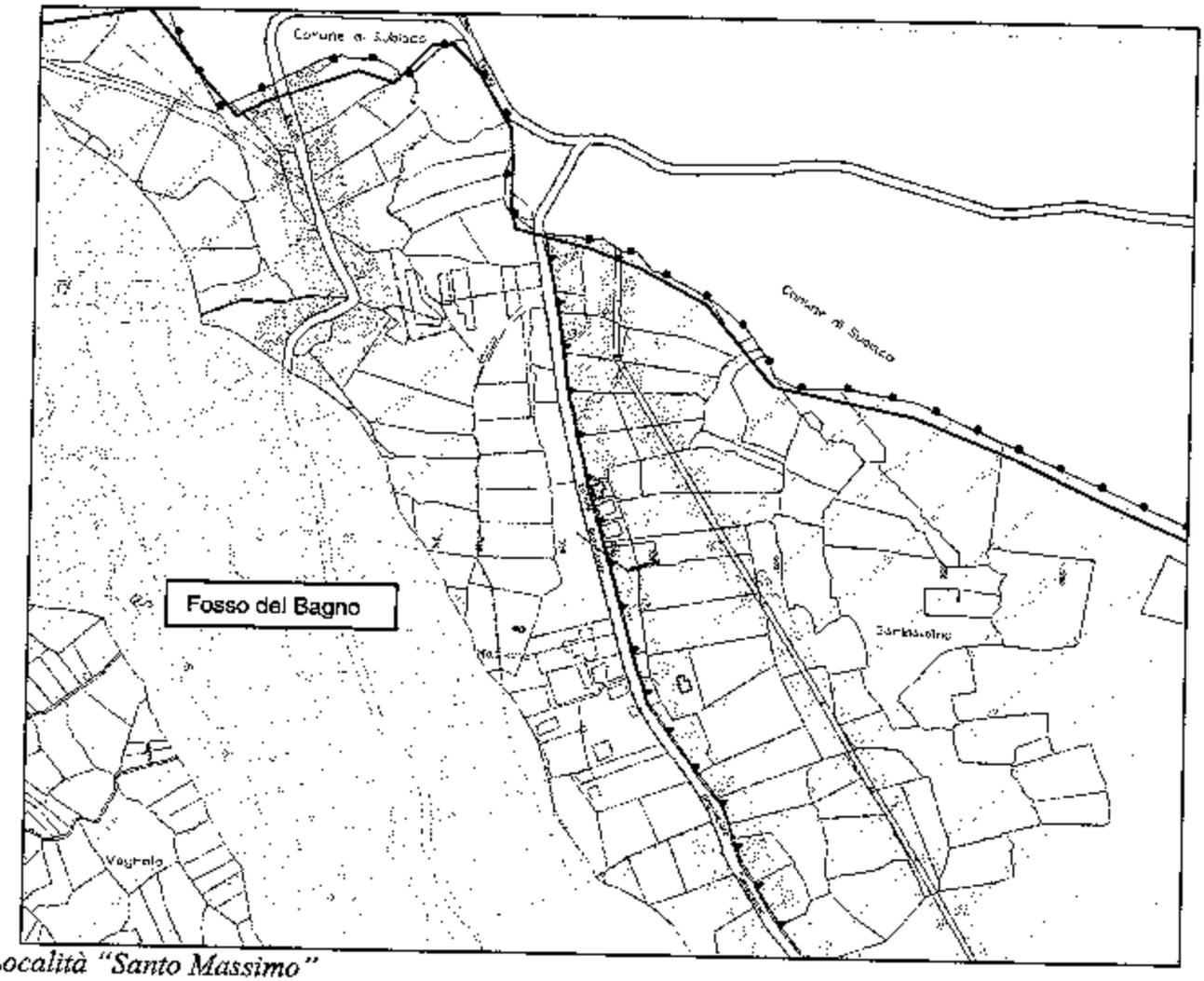
ZONE di ESPANSIONE

Limitate zone di nuova formazione, sono previste in località *Pantano* (a sud est del centro storico) e in località *le Chiuse,*[4] questa peraltro già parzialmente edificata. In prossimità del confine settentrionale con il comune di Subiaco, il Piano prevede inoltre una zona turistica confermando la destinazione urbanistica del previgente Piano.



[4] Zona B4 e zona C3 entrambe definite "borghi agricoli" rispettivamente a completamento e di nuova formazione

Una parte minimale di quest'ultima, rientra nella fascia di rispetto del corso d'acqua denominato *fosso del Bagno*, e per questo assoggettata al vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 lettera. "c" del Dlgs 42/2004. Considerata la limitata estensione dell'area, si ritiene che la stessa possa conservare la prevista destinazione urbanistica, purchè mantenuta integra ed inedificata in conformità alle disposizioni dell'art. 7 della LR 24/98 e dell'art. 35 delle NTA del PTPR.



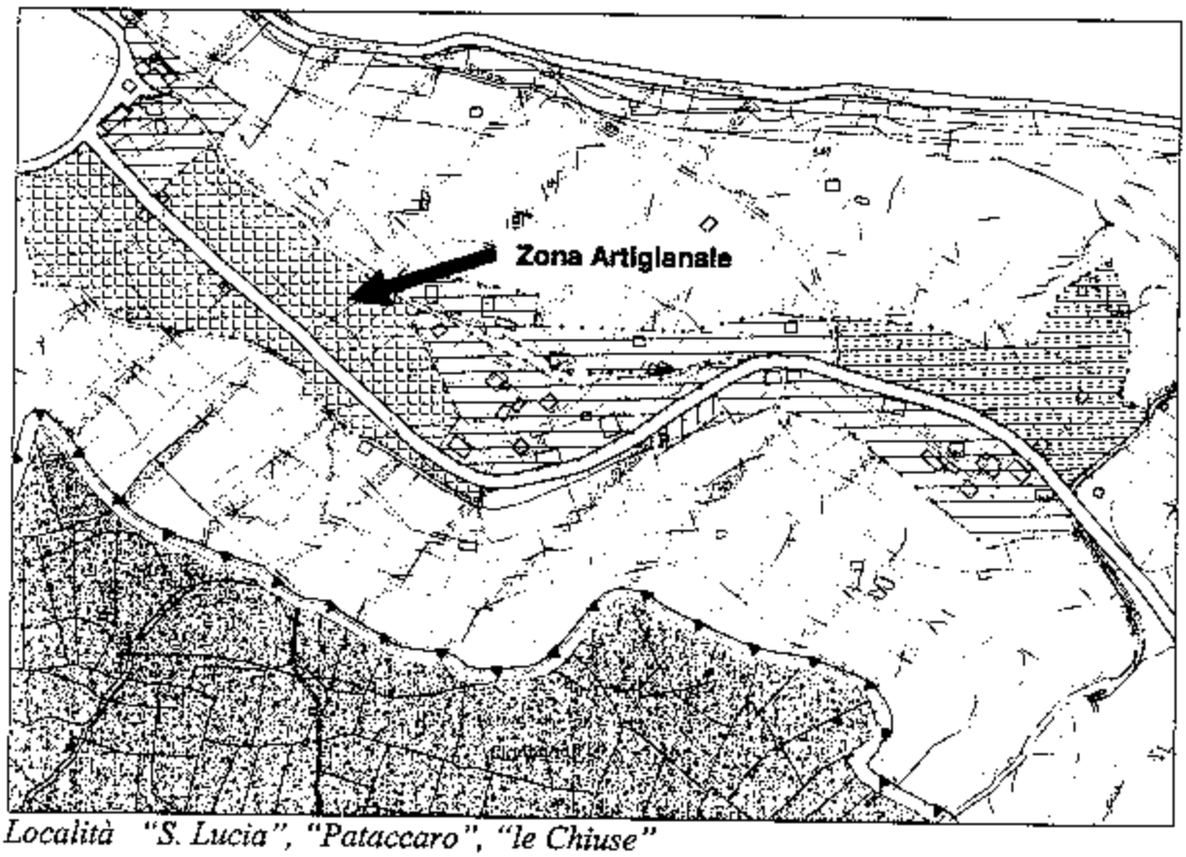
Località "Santo Massimo"

Il Piano prevede inoltre un comprensorio in zona B6R[5] non del tutto ammissibile, nel senso che l'individuazione sul PRG di un'area destinata ad edilizia economica e popolare non può prefigurarsi come vincolo preordinato all'esproprio a meno di un Piano di Zona a ciò finalizzato.

Per tale motivo detta zona deve considerarsi quale zona di espansione secondo gli indici e i parametri indicati dalle relative NTA, all'interno della quale l'Amministrazione Comunale, con successive azioni programmatiche, potrà individuare le aree occorrenti a piani e/o programmi di ERP.

ZONE "D" INSEDIAMENTI ARTIGIANALI

L'unica zona artigianale prevista dal nuovo PRG è quella in località *Pataccaro*, posizionata lungo l'asse stradale occidentale verso Roiate ed in parte già zona artigianale nel previgente PRG.

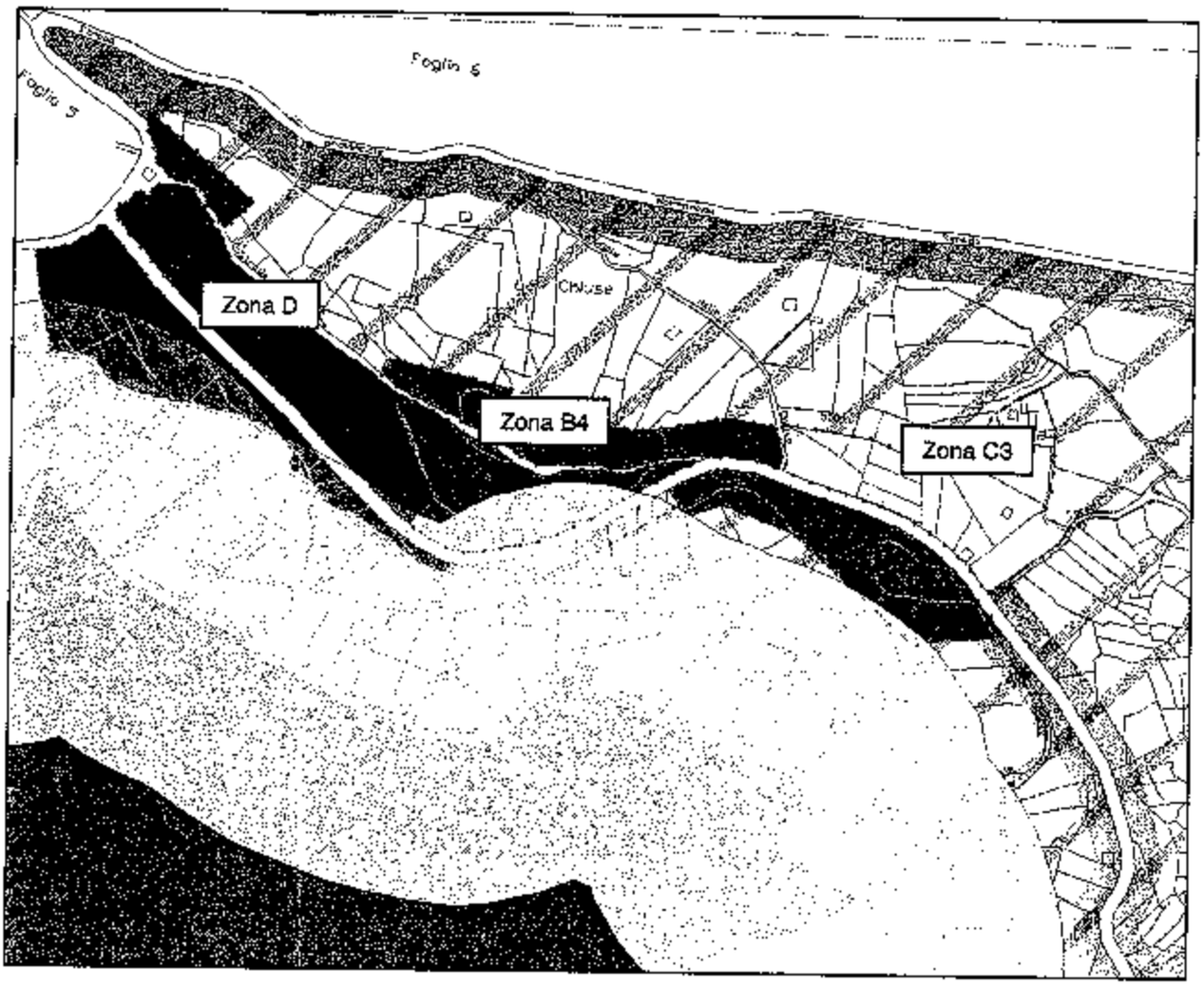


Località "S. Lucia", "Pataccaro", "le Chiuse"

[5] zona di ampliamento dei Piani PEEP, parzialmente già eseguita in armonia con lo strumento urbanistico previgente.

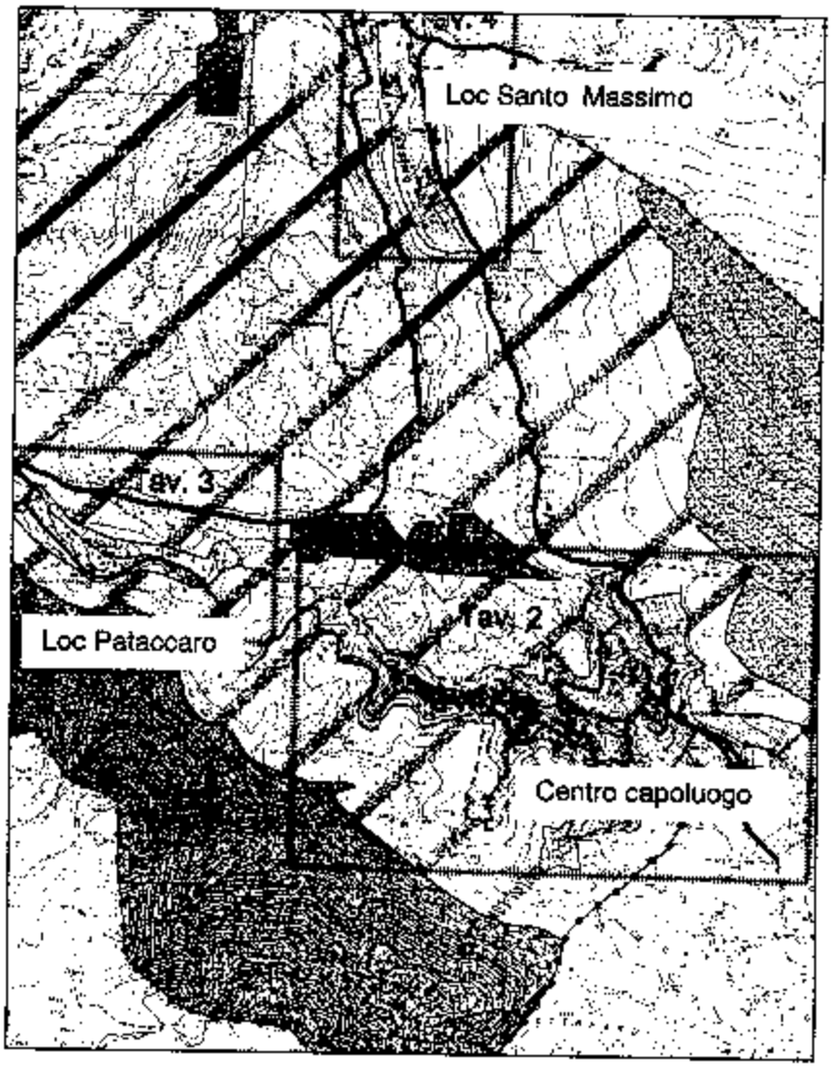
L'ambito posto a valle della strada è tuttavia interessato dalla fascia di rispetto del corso d'acqua denominato fosso *Carpine*, e per questo assoggettata a vincolo paesistico ai sensi dell'art. 142 lettera "c" del Dlgs 42/2004. Tale ambito, ai sensi del combinato disposto dell'art. 7 e 27 bis della legge regionale 24/98 nonché delle NTA del PTPR dovrà essere riclassificata in zona agricola di PRG.

Ciò detto, tenuto conto della limitata consistenza delle aree residuali, il comune valuti, in sede di controdeduzioni comunali la eventuale riclassificazione dell'intero comprensorio posto a valle del tracciato stradale.



ZONE AGRICOLE

Si precisa, per quanto concerne la normativa delle zone agricole, si ritiene non di entrare nel merito, considerata la necessità di adeguare le stesse alle disposizioni di cui alla legge regionale 22/12/1999 n. 38, come modificata dalla legge regionale 17/3/2003 n. 8.



L'edificazione nelle zone agricole avverrà pertanto secondo la normativa di cui al Capo II della citata legge 38/99 e smi, ovvero, alle disposizioni delle NTA della presente Variante Generale qualora più restrittive.

Sotto il profilo paesistico, è demandato al comune la verifica e la eventuale riclassificazione delle aree di nuova trasformazione già agricola secondo il previgente PRG, ma che per destinazione di PTP/PTPR o per la presenza di beni diffusi (corsi d'acqua, aree boscate ecc.), sono invece da ritenersi non trasformabili, fermo restando comunque quanto previsto dall'art. 27 e seguenti della legge regionale 24/98.

Pertanto in via generale, resta inteso che le eventuali previsioni edificatorie, riguardanti aree agricole del previgente PRG, nonchè, quelle la cui classificazione di PTP o PTPR ne impedisce di fatto l'attuazione, saranno ricondotte in zona agricola, ovvero opportunamente individuate ed assoggettate al combinato disposto della normativa di PRG e quella di PTP/PTPR, in modo da non comportare incremento delle volumetrie eventualmente esistenti o modifica dello stato dei luoghi eccedenti quelle consentite dal PTP e/o dal PTPR.

Alcune zone (agricole e non), risultano interessate in modo più o meno diffuso, dalla presenza di aree boscate e soggette quindi al relativo vincolo di cui all'art. 142 comma 1 lettera "g" del Dlgs 42/04. E' pleonastico sottolineare che tali aree, prescindendo dalla classificazione urbanistica prevista dal PRG in esame, sono sottoposte alla disciplina di carattere generale di cui all'art. 38 delle NTA del PTPR nonché a quelle dell'art. 10 della legge regionale 24/98. E' tuttavia fatta salva la disposizione di cui all'art. 142 comma 1 del Dlgs 42/2004 relativamente alla classificazione del previgente strumento urbanistico.

Infine, parte del territorio comunale posto nel quadrante nord orientale, è sottoposta a vincolo ambientale per la presenza della *Zona di Protezione Speciale dei Monti Simbruini ed Ernici*, per la quale resta intesa la necessità di sottoporre a Valutazione d'Incidenza ai sensi del DPR 357/97 e smi qualsiasi intervento in esso previsto.

ORGANICITA' E COMPLETEZZA DEL TESTO DELLE NTA E DELLE TAVOLE DI PRG

Le Norme Tecniche di Attuazione pur essendo nel loro insieme sufficientemente chiare per un'ordinata attuazione delle previsioni operate dal Piano, si ritiene, secondo il principio di leale collaborazione, di doverle integrare secondo quanto di seguito

riportato, senza con questo introdurre sostanziali modifiche ai principi informatori del Piano stesso ed alle sue NTA, contribuendo ad una migliore attuazione dei suoi contenuti programmatici ed una maggiore aderenza alla normativa sovraordinata.

Si ritiene quindi opportuno proporre le seguenti modifiche e/o integrazioni, tenuto conto che le stesse, laddove non concernenti adeguamento a norme sopraordinate, non comportano sostanziali innovazioni ne mutano le caratteristiche essenziali del Piano stesso.

MODIFICHE ALLE TAVOLE DI PRG

- Sulle tavole di Piano dovranno essere univocamente e meglio rappresentate le fasce di rispetto cimiteriale e dei depuratori esistenti e/o di progetto;
- Le aree oggetto di prescrizioni, tra cui, in via esemplificativa e non esaustiva si segnalano quelle di natura geologica e vegetazionale, saranno opportunamente individuate e graficizzate richiamando nelle NTA le prescrizioni impartite con i relativi pareri.
- Nella tavola di zonizzazione sarà opportuno individuare, a puro titolo ricognitivo (tenuto conto che non è sottoposta a trasformazioni urbanistiche), l'area della Zona di Protezione Speciale dei Monti Simbruini ed Ernici posta nel versante nord orientale del centro abitato.
- Le tavole di zonizzazione sono adeguate alle prescrizioni derivanti dalle considerazioni circa il vincolo di rispetto del Centro Storico introdotto dal PTPR.

MODIFICHE ALLE NTA

- Trattandosi di norme elaborate antecedentemente al DPR 380 del 6/6/2001, sono ad esso adeguate laddove in contrasto; allo stesso modo tutti i riferimenti normativi in materia di tutela paesaggistica saranno aggiornati secondo il vigente Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio.
- Le norme relative alle zone agricole saranno integrate con le disposizioni della legge 38/99 in quanto prevalenti, fatte salve eventuali ulteriori disposizioni più restrittive delle NTA del PRG in esame.
- Tutte le previsioni urbanistiche concernenti destinazioni d'uso commerciali sono integrate richiamando, qualora ne ricorrano i presupposti, le disposizioni della legge regionale 33/99.

- Le NTA saranno aggiornate ed adeguate alle prescrizioni contenute nei pareri acquisiti sul presente PRG ovvero derivante dalle modifiche introdotte con il presente provvedimento.
- Sono stralciate tutte le dizioni, richiami normative e previsioni urbanistiche in contrasto con le modifiche introdotte d'ufficio, anche se non espressamente richiamate nel presente parere.
- Le NTA saranno inoltre integrate, e/o modificate secondo le prescrizioni impartite con i pareri rilasciati dalle amministrazioni competenti per materia.
- L'art. 8 relativo alle zone artigianali, dovrà essere integrato chiarendo che la destinazione residenziale prevista è quella strettamente annessa alla funzione artigianale.
- A causa di un probabile refuso dattilografico l'art. 7 comma 10 lettera c "*Ad ogni abitante sono attribuiti mc 80 di costruzione ad uso residenziale maggiorati di una quota pari a 20 mc per le destinazioni non specificatamente residenziali ma strettamente connesse con le residenze (negozi, studi, servizi collettivi per le abitazioni ecc.) per quest'ultime parti dovranno riservarsi ulteriori zone pubbliche equivalenti a mq 0.40 per ogni mq di superficie lorda di edifici previsti di cui la metà per parcheggi pubblici*", deve essere così modificato: "*Ad ogni abitante sono attribuiti mc 80 di costruzione ad uso residenziale maggiorati di una quota pari a 20 mc per le destinazioni non specificatamente residenziali ma strettamente connesse con le residenze (negozi, studi, servizi collettivi per le abitazioni ecc.) per quest'ultime parti dovranno riservarsi ulteriori zone pubbliche equivalenti a mq **0.80** per ogni mq di superficie lorda di edifici previsti di cui la metà per parcheggi pubblici*".
- L'art. 11 prevede, per i due cimiteri esistenti, fasce di rispetto di 100 e 50 metri dai loro confini. Tale disposizione deve tuttavia essere adeguata alla normativa di cui alla legge 1 agosto 2002 n. 166 che prevede invece una fascia di rispetto di ml 200. Resta salva la facoltà dell'amministrazione comunale proporre la riduzione della fascia di rispetto secondo le procedure previste dalla stessa legge 166/2002.
- L'ultimo comma dell'art. 13[6] è integrato con l'aggiunta del seguente capoverso: "(…) *previo espletamento delle procedure pubblicistiche previste dal testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazioni per pubblica utilità*".
- Le disposizioni relative alle aree sottoposte a vincolo paesaggistico sono adeguate al vigente PTP ed alla legge regionale 24/98, nonché, in regime di salvaguardia, a quelle del PTPR in corso di approvazione.

[6] Infrastrutture: difformità tra PRG e esecuzione

- Devono ritenersi stralciate tutte le dizioni e/o disposizioni delle NTA in contrasto con quelle introdotte d'ufficio, ancorchè non espressamente richiamate nelle modifiche proposte nel presente parere.

In sede di controdeduzioni al Voto del CRpT l'amministrazione comunale dovrà axdeguare gli elaborati grafici e le relative NTA tenendo conto di quanto sopra esposto.

OSSERVAZIONI AL PRG

Si ritengono condivisibili le controdeduzioni comunali approvate con deliberazione Consiliare n. 29 del 29/11/2000 subordinatamente alle prescrizioni e/o modifiche ed integrazioni da introdursi d'ufficio ed a quanto precedentemente considerato.

Per quanto concerne l'unica Osservazione pervenuta direttamente alla Regione Lazio (vedi pag. 5), la stessa, viene inviata, congiuntamente al presente Voto, all'Amministrazione comunale, al fine di un suo eventuale pronunciamento, solo successivamente, in sede di Controdeduzioni all'espresso Voto e nel caso quest'ultima sia stata valutata dall'A.C., il Comitato sarà tenuto alla sua determinazione.

Le previsioni urbanistiche contenute nel PRG, come adottato e successivamente controdedotto (a seguito delle osservazioni pervenute all'A.C.), in contrasto con le prescrizioni di legge contenute nei pareri acquisiti, devono comunque ritenersi stralciate con la conseguente riclassificazione delle aree all'originaria destinazione e disciplina urbanistica.

Devono intendersi comunque fatte salve, le prescrizioni di Strumenti urbanistici sovra comunali e dei Piani comprensoriali e Paesistici, nonché delle ulteriori prescrizioni derivanti da pareri e/o nulla osta delle autorità ambientali competenti per materia, laddove in contrasto con previsioni del PRG ancorché modificato a seguito del presente parere.

L'edificazione rappresentata sulla cartografia del PRG, comunque dallo stesso classificata, , non potrà essere trasformata o subire interventi edilizi ove non si dimostri la legittimità della costruzione o la legittimazione ottenuta mediante "condono edilizio" definito ai sensi della legge 47/85 e s.m.i.

Il PRG in esame non costituisce in nessun caso legittimazione di edifici realizzati in assenza di regolare titolo autorizzativo, i quali rimangono pertanto soggetti

alla normativa di cui al Titolo IV del DPR 380/2001 e s.m.i. qualunque sia la destinazione urbanistica per essi prevista .

Gli atti, pareri e nulla osta acquisiti e/o da acquisire sul PRG in oggetto, sono da intendersi parte integrante e sostanziale del presente provvedimento, anche ai fini delle eventuali prescrizioni e raccomandazioni in essi contenuti.

In caso di contrasto tra il PRG in esame e le norme del PTPR adottato con DGR 556/2007 e successiva DGR 1025/2007, si dispone che il presente PRG venga ad esso conformato ai sensi dell'art. 62 delle NTA del PTPR stesso.

Per quanto riguarda infine il Regolamento Edilizio Comunale, trasmesso unitamente al PRG in oggetto, lo stesso resta escluso dal presente provvedimento, in quanto materia delegata alle Province con legge regionale 14/99 e s.m.i.

In conclusione, per quanto sopra premesso e considerato, il "Comitato Regionale per il Territorio" è del

PARERE

che la Variante Generale al P.R.G. del Comune di Affile (RM), adottata con Delibera del Consiglio Comunale n. 16, del 26/6/2000, **può ritenersi ammissibile e meritevole di approvazione,** con le modifiche, prescrizioni e raccomandazioni sopra indicate, da introdursi d'Ufficio, ai sensi dell'art. 3, della legge 6 agosto 1967, n. 765.

IL SEGRETARIO DEL C.R.p.T.
(arch. Lucio Zoppini)

IL VICE PRESIDENTE DEL C.R.p.T.
(arch. Daniele Iacovone)

SEGRETERIA DELLA GIUNTA REGIONE LAZIO