



GIUNTA REGIONALE DEL LAZIO

.....

ESTRATTO DAL PROCESSO VERBALE DELLA SEDUTA DEL 08/08/2011

=====

ADDI' 08/08/2011 NELLA SEDE DELLA REGIONE LAZIO, VIA CRISTOFORO COLOMBO 212 ROMA, SI E' RIUNITA LA GIUNTA REGIONALE COSI' COMPOSTA:

POVERINI	Renata	Presidente	FORTE	Aldo	Assessore
CIOCCHETTI	Luciano	Vice Presidente	LOLOBRIGIDA	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: CIOCCHETTI - BUONTEMPO - FORTE - MATTEI - ZAPPALA'

DELIBERAZIONE N. 357

Oggetto:

Comune di Frascati (Rm). Variante al P.R.G. per la disciplina delle zone agricole. Deliberazione di Consiglio Comunale n. 24 del 23.04.2004. Diniego di approvazione.





357-8 AGO. 2011. *RA*

Oggetto: Comune di Frascati (Rm).
Variante al P.R.G. per la disciplina delle zone agricole.
Deliberazione di Consiglio Comunale n. 24 del 23.04.2004.
Diniego di approvazione.

LA GIUNTA REGIONALE

Su proposta dell'Assessore all'Urbanistica ALLE POLITICHE NEL TERRITORIO E DELL'URBANISTICA *M*

Vista la legge urbanistica 17.8.1942, n. 1150 e successive modificazioni;
Vista la legge 06.08.1967, n. 765 e successive modificazioni;
Visto il decreto del Presidente della Repubblica 15.01.1972, n. 8;
Vista la L.R. 12.06.1975, n. 72 e successive modificazioni;
Visto l'art. 16 della L.R. 31.12.1999, 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 Frascati (Rm) è dotato di P.R.G. approvato con D.P.R. n. 988 del 19.12.1967 e successiva Variante generale approvata con delibera di Giunta Regionale n. 515 del 28.04.2005;
Vista la deliberazione consiliare n. 24 del 23.04.2004, esecutiva a norma di legge con la quale il Comune di Frascati (Rm) ha adottato la variante al P.R.G. per la disciplina del territorio agricolo;
Considerato che gli atti e gli elaborati relativi alla variante di che trattasi, presentati al Dipartimento Territorio, Direzione Regionale Territorio e Urbanistica, sono stati sottoposti all'esame del Comitato Regionale per il Territorio;
Visto il Voto n. 186/3, reso nell'adunanza del 13.01.2011, con il quale il predetto Consesso ha espresso il parere che la variante urbanistica in argomento non sia meritevole di approvazione per i motivi indicati nel voto stesso;
Considerato che appare opportuno fare proprio il succitato voto del C.R.p.T., che integralmente si condivide e si allega al presente provvedimento quale parte integrante (Allegato A);
Ritenuto che il presente provvedimento non è soggetto a concertazione con le parti sociali;





357 - 8 AGO. 2011. *ra*

All'unanimità

DELIBERA

di non approvare la variante al P.R.G. per la disciplina delle zone agricole, adottata dal Comune di Frascati (Rm) con deliberazione consiliare n. 24 del 23.04.2004, per i motivi contenuti nel parere del Comitato Regionale per il Territorio reso con il voto n. 186/3 del 13.01.2011, che costituisce parte integrante della presente deliberazione quale Allegato A.

La variante viene, pertanto, restituita all'Amministrazione proponente ai sensi dell'art. 1 della L. 765/1967.

L'Allegato A è vistato dal Direttore Regionale Territorio e Urbanistica.

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

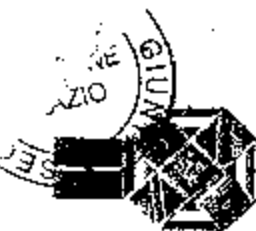


LA PRESIDENTE: F.to Renata POLVERINI
IL SEGRETARIO: F.to Paolo IACONIS

ROMA 09 AGO. 2011



357 02
ALLEG. alla Delib. n. 186/3 del 13 gennaio 2011
- 3 ABB. COTT.



REGIONE
LAZIO

AREA AMMINISTRATIVA DI SUPPORTO
COMITATO REGIONALE PER IL TERRITORIO

ALLEGATO A

Comitato Regionale per il Territorio
Voto n. 186/3, del 13 gennaio 2011



IL DIRETTORE REGIONALE
(ARCH. DEMETRIO CARINI)

Relatore
Ing. Leandro Cigarini

OGGETTO: **Comune di Frascati**
Variante al Piano Regolatore Generale per la disciplina delle zone agricole
D.C.C. n. 24 del 23/04/04.

**IL COMITATO
PREMESSO**

La Variante oggetto di questa relazione è stata presentata, per esame e parere, alla Regione Lazio Dipartimento Territorio, Direzione Regionale Territorio e Urbanistica con nota n. 25315 del 11/08/2005, pervenuta in data 12/08/2005 ed assunta al protocollo con il n. 37289. Gli Atti amministrativi, relativi alla procedura di adozione, pubblicazione, osservazioni ed esame delle stesse, sia sotto il profilo formale che sostanziale, sono stati ritenuti regolari dalla competente Area Amministrativa di Supporto, che ha trasmesso la Variante all'Area 2B5 per il seguito di competenza in data 08/09/2005.

A seguito di richiesta di integrazione tecnica sono pervenuti ulteriori documenti e pareri con nota del Comune n. 31261 del 15/10/2008, pervenuta in data 15/10/2008 ed assunta al protocollo con il n. 181762.

Il Comune di Frascati, dotato di Piano Regolatore Generale originariamente approvato con D.P.R. del 19/12/67 e successiva variante stralcio approvata con D.G.R. n. 515 del 28/04/05, ha adottato la Variante del P.R.G. per la disciplina delle zone agricole con D.C.C. n. 24 del 23/04/04.

Avverso la Variante sono state presentate n. 35 (trentacinque) osservazioni nei termini e n. 3 (tre) fuori termine, nei confronti delle quali il Consiglio Comunale ha formulato le proprie controdeduzioni con deliberazione n. 50 del 29/07/2005.

Sono pervenute, fuori termine direttamente alla Regione Lazio, ulteriori 2 osservazioni.

Il progetto di Variante al Piano Regolatore Generale, trasmesso si compone dei seguenti atti amministrativi ed elaborati tecnici:

Elaborati di progetto adottati

- D.C.C. n. 24 del 23/04/2004 avente ad oggetto: "Variante al P.R.G. per la disciplina agricola del territorio".
- D.C.C. n. 50 del 29/07/2005 avente ad oggetto: "Variante al P.R.G. per la disciplina agricola del territorio, adottata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 24 del 23/04/2004. Esame osservazioni. Controdeduzioni".



AREA AMMINISTRATIVA DI SUPPORTO
COMITATO REGIONALE PER IL TERRITORIO

- Avviso di deposito degli atti in segreteria per la libera visione.
- Attestazione di pubblicazione dell'avviso all'Albo Pretorio relativa anche al numero di osservazioni pervenute.
- Registro di protocollo delle osservazioni.
- Copia delle osservazioni pervenute.
- Elaborato relazione
- Elaborato N.1 il PTP del territorio Tuscolano
- Elaborato N.2 A il PTP ridisegnato sulla cartografia del comune 1:5.000
- Elaborato N.2 B il PTP ridisegnato sulla cartografia del comune; 1:5.000
- Elaborato N.3 A Sintesi delle zonizz. relative all'area agricola del Comune 1:5.000
- Elaborato N.3 B Sintesi delle zonizz. relative all'area agricola del Comune 1:5.000
- Elaborato N.4 A Le aree agricole ad elevato frazionamento fondiario 1:5.000
- Elaborato N.4 B Le aree agricole ad elevato frazionamento fondiario 1:5.000
- Elaborato N.5 A Zonizzazione aree agricole 1:5.000
- Elaborato N.5 B Zonizzazione aree agricole 1:5.000

Studi ed indagini

- Indagine vegetazionale – Relazione Tecnica.
- Studio della vegetazione e delle coltivazioni del territorio del Comune di Frascati:
 - Scheda informativa (Tavola 1/a);
 - Planimetria con punti di ripresa (Tavola 2/b);
 - Carta della classificazione agronomica dei terreni (Tavola 5/b);
 - Carta di uso del suolo (Tavola 6/A);
 - Carta di uso del suolo (Tavola 6/B);
 - Carta delle aree ad elevato frazionamento fondiario, in conformità a quanto descritto nell'art.56 della L.R. 38/99 (Tavola 8).
- Relazione tecnica sui principali impatti delle previsioni degli strumenti urbanistici sulla copertura vegetale.
- Individuazione delle unità aziendali massime e minime.
- Individuazione delle aree ad elevato frazionamento fondiario, in conformità a quanto descritto nell'art.56 della L.R. 38/99.

Pareri e nulla osta

Parere in merito alla natura geomorfologica dei luoghi ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. n. 380/2001, della L.R. n. 72/1975, della D.G.R. n. 2649/1999 e della D.G.R. n. 655/2002, dal Dipartimento Territorio della Regione Lazio, Direzione Regionale Ambiente e Cooperazione tra i Popoli, Area Difesa del Suolo 05, in data 11/08/2008 prot. n. 145391.

AREA AMMINISTRATIVA DI SUPPORTO
COMITATO REGIONALE PER IL TERRITORIO

Parere in merito ai terreni gravati da Usi Civici, espresso ai sensi dell'art. 7 della L.R. n. 59/1995 dal Dipartimento Economico ed Occupazionale della Regione Lazio, Direzione Regionale Agricoltura, Area 03, in data 08/05/2008, prot. n. 68043.

Non risulta acquisito il parere igienico sanitario della Azienda U.S.L. competente, che, pertanto, deve essere acquisito prima della approvazione di qualsiasi strumento attuativo della presente pianificazione generale.

~~Non risulta acquisito il nulla osta della Soprintendenza per i Beni Archeologici del Lazio, che, pertanto negli ambiti relativamente vincolati, deve essere acquisito prima della approvazione di qualsiasi strumento attuativo della presente pianificazione generale.~~

Obiettivi e principi di formazione della Variante al P.R.G.

La variante generale al P.R.G. tende, in breve, ai seguenti obiettivi:

- lo sviluppo del territorio con il mantenimento e la tutela delle vocazioni naturali ed antropiche consolidate dello stesso nel rispetto degli aspetti ambientali che vengono comunque posti come prioritari sulle altre considerazioni;
- garantire il mantenimento dell'attività agricola locale, nel rispetto delle indicazioni fornite dall'indagine d'uso del suolo e vegetazionale, che stabilisce le unità aziendali di cui alla L.R. n.38/1999, dando la possibilità, all'imprenditore agricolo, d'edificare la propria abitazione, in porzioni di territorio che si trovino in particolari condizioni di elevato frazionamento fondiario;
- la conseguente individuazione di quelle porzioni del territorio agricolo che ai sensi dell'art. 56 della L.R. n. 38/1999 possa essere occupata da nuovi insediamenti residenziali estensivi previo strumento attuativo, con lotto minimo fondiario, individuato nella tradizionale misura associata alle quote di terreno dedicate alle vigne e definita come "quarta frascatana", di poco inferiore ai 5.000 mq;
- connettere il tessuto urbano a seguito delle precedenti perimetrazioni di nuclei abusivi che hanno già dato vita alle relative varianti speciali ai sensi della L.R. n. 28/1980 e che in tale occasione non hanno trovato adeguata considerazione nonostante la presunta analogia di compromissione antropica e di rischio di abusivismo. L'Amministrazione comunale ritiene di garantirsi nei confronti di ulteriore abusivismo con la concessione di una regolamentata edificabilità residenziale piuttosto che con ulteriori divieti e vincoli che, a suo dire, porterebbe all'abbandono di quelle attività agricole che hanno da sempre eccezionalmente contraddistinto la tradizione locale della produzione vinicola, tanto da favorire l'appellativo di "città del Vino".

Dati generali e dimensionamento

Il Comune di Frascati si sviluppa in un territorio di natura prevalentemente collinare, con altitudine del centro di 320 m, di notevole pregio paesaggistico ancorché non estesamente vincolato.

La superficie complessiva è di 2.241 Ha e la popolazione residente è di 20.350 ab. con una tendenza demografica negativa del (-) 4% nel decennio 1991/2001.



AREA AMMINISTRATIVA DI SUPPORTO
COMITATO REGIONALE PER IL TERRITORIO

Il progetto di variante riguarda la modifica della disciplina dell'uso del territorio agricolo prevedendo l'allineamento della normativa tecnica di attuazione alla luce di quanto previsto nella L.R. n. 38/99 e ss.mm.ii.

Da una parte viene regolamentato l'uso del territorio agricolo in relazione alla sua principale vocazione, stabilendo limiti diversi in base al valore ambientale. Tali limiti prevalgono, se più restrittivi, da quelli legati all'unità aziendale. I limiti associati alla tipologia di unità aziendale sono riportati negli allegati studi agropedologici.

Inoltre la Variante riconosce porzioni di territorio, attualmente agricolo, caratterizzate da un elevato frazionamento delle proprietà fondiari ed indica in queste la possibilità di edificazione residenziale estensiva a basso indice, previa redazione di piani attuativi, in richiamo a quanto previsto dall'art. 56 delle L.R. n. 38/99.

La localizzazione appare in gran parte individuata con le zone limitrofe a quelle che sono state recentemente oggetto di perimetrazione ai sensi della L.R. n. 28/80 e che non avevano le caratteristiche di compromissione necessarie alla loro inclusione nelle previsioni di recupero.

Si riscontra la previsione dell'utilizzo del territorio agricolo per la realizzazione di interventi residenziali a bassa densità attuabili con la redazione di strumenti urbanistici preventivi. La superficie interessata da questo tipo di previsione è pari a circa 298 ettari con la possibilità di edificare 211.600 mc. Tale tipo di previsione produce un incremento di popolazione pari a 2.116 abitanti. La Variante non indica le modalità di reperimento di standard urbanistici in relazione all'incremento insediativo ritenendo, evidentemente, che il loro soddisfacimento sia interamente soddisfatto all'interno dei piani attuativi secondo la qualità e le quantità previste per legge.

La relazione integrativa al progetto di variante indica come verifica di correttezza del dimensionamento proposto il rapporto tra l'incremento volumetrico e la volumetria prevista nel vigente P.R.G.. La volumetria del vigente P.R.G. tiene conto dell'esistente e di quella in realizzazione e di quella da realizzare.

Il rapporto indicato è del 5% e rientra secondo i proponenti nei limiti indicati (15%) nell'art. 56 della L.R. n. 38/99.

La proposta effettua una verifica degli incrementi derivanti dall'utilizzo a scopi residenziali del territorio agricolo, che si trova in una situazione di elevato frazionamento, ponendosi in relazione alla situazione già approvata nel vigente P.R.G..

In tal modo la volumetria prevista si pone come semplice aggiunta a quella già assentita e non si pone in alcun modo in relazione alla capacità insediativa prevista dallo strumento urbanistico nell'ambito di una sua variante che, come usualmente avviene, analizzi il



AREA AMMINISTRATIVA DI SUPPORTO
COMITATO REGIONALE PER IL TERRITORIO

fabbisogno nel successivo decennio e che stabilisca una sua percentuale, nei limiti del citato art.56, da soddisfare con l'uso del territorio agricolo che abbia perso la sua originaria vocazione e che la L.R. n.38/99 riconosce in quelle che sono state oggetto di un elevato grado di frazionamento.

La Variante propone un testo di norme tecniche di attuazione composto da 4 articoli in sostituzione della vigente normativa di disciplina delle zone agricole contenute nelle N.T.A. di P.R.G..

Non sono menzionati interventi relativi alla viabilità, alle infrastrutture, quali approvvigionamenti idrici e scarichi, che siano nuovi ovvero derivanti da sistemazione della rete esistente ad integrazione di quelli interni ai futuri piani attuativi.

Vincoli

La presenza di vincoli di legge e di beni cui all'art. 142 del D.Lgs n. 42/2004, all'interno delle aree agricole comportano che in loro presenza ogni modifica dello stato dei luoghi è sottoposto a specifico vincolo paesaggistico e pertanto ai pareri degli Enti competenti.

Tutela paesaggistica: il territorio comunale di Frascati, risulta sottoposto a vincolo, ex L. n.1497/39, ai sensi del D.Lgs n. 42/04, per effetto del D.M. 02/04/1954 relativo al più ampio Comprensorio dei Colli Tuscolani, integrato con D.M. 22/05/1985, e risulta classificato dal P.T.P. n.9 dei Castelli Romani ai sensi del D.Lgs. n.42/04, ex L. n.1497/42, essendo vincolato per effetto del D.M. del 07/09/1962.

Il territorio risulta ricompreso nell'ambito del P.T.P. n. 9 con la disciplina contenuta nel Testo Coordinato delle N.T.A approvato con D.G.R. n. 4480 del 30/07/1999, le cui previsioni di tutela sono state in gran parte confermate dal P.T.P.R. adottato con D.G.R. n. 256/07 e con D.G.R. n. 1025/07.

Parco regionale: Il territorio comunale, in una modesta porzione sita a sud est del centro storico a confine con il comune di Monteporzio Catone, risulta interessato dal perimetro del Parco Suburbano dei Castelli Romani, istituito con L.R. 13/01/1984 n. 2 ed adottato con D.C.S. del Parco n. 1 del 31/03/1998. Tale porzione del territorio comunale, è, pertanto, sottoposto alla disciplina contenuta nel P.T.P. vigente di "protezione dei parchi e delle Riserve Naturali" di cui all'art.7 del suddetto T.C., nonché a quella del P.T.P.R. adottato. In tale ambito la Variante proposta non indica nuove zonizzazioni con relativa conferma della vigente classificazione di "zone boscate non compromesse". Qualunque intervento in tale aree è subordinato all'ottenimento dei previsti preventivi pareri anche nelle more dell'approvazione del piano d'assetto del Parco.

Aree boscate: nel territorio di Frascati sono individuate aree boscate, beni diffusi di cui all'art. 142 c.1 lett.g) del D.Lgs 42/04, in particolare nella zona sud ovest.



AREA AMMINISTRATIVA DI SUPPORTO
COMITATO REGIONALE PER IL TERRITORIO

All'interno delle aree boscate e delle relative fasce di rispetto non possono essere approvate varianti che comportino nuova classificazione con trasformazione del territorio, qualora attualmente agricoli nelle previsioni del vigente P.R.G. (zone E) in virtù del disposto dell'art. 27 bis della L.R. n. 24/98.

Corsi di acque pubbliche: nel territorio di Frascati sono individuati corsi d'acqua iscritti negli elenchi di cui al R.D. n. 1775/33, beni diffusi di cui all'art. 142 c.1 lett.c) del D.Lgs 42/04.

All'interno delle relative fasce di rispetto non possono essere approvate varianti che comportino nuova classificazione con trasformazione del territorio, qualora attualmente agricoli nelle previsioni del vigente P.R.G. (zone E) in virtù del disposto dell'art.27 bis della L.R. n. 24/98, a meno delle deroghe previste dall'art. 7 della stessa L.R..

Usi civici: il Comune di Frascati ha ottenuto il prescritto parere in merito ai terreni gravati da Usi Civici, espresso ai sensi dell'art. 2 della L.R. n. 6/2005 dalla Dir. Reg.le Agricoltura, in data 08/05/2008, prot. n. 68043/D3/3D703. Il parere è favorevole riguardo alla variante al P.R.G. in esame, a condizione che si provveda alla sistemazione delle terre occupate mediante reintegra o legittimazione con le procedure previste dalla Legge n. 1766/27, e che venga inserito specifico articolo nelle N.T.A., inerente le aree di demanio e private gravate di uso civico, il cui testo è riportato nel parere stesso che qui si da per interamente richiamato.

Aree di interesse archeologico: si rileva che non è stata interessata la Soprintendenza per i beni archeologici del Lazio per l'eventuale parere di competenza circa la presenza di aree di interesse archeologico nelle aree oggetto di variante urbanistica.

Gli interventi di qualsiasi tipo ricadenti in area sottoposta a tutela archeologica, devono essere sottoposti a specifico parere della Soprintendenza archeologica previo saggi e/o indagini preliminari.

Aspetti geomorfologici e rischi idraulici

Essendo il Comune di Frascati classificato tra i Comuni sismici, ai sensi della D.G.R. n. 766/03, in "zona 2", la Dir. Reg.le Ambiente e Cooperazione tra i Popoli, con provvedimento emesso in data 11/08/2008, prot. n. 145391, reso ai fini dell'art. 89 del D.P.R. n. 380/01, della L.R. 72/75 e delle D.G.R. 2649/99 e D.G.R. 655/02, ha espresso parere favorevole riguardo alla Variante generale di P.R.G. in esame subordinatamente all'osservanza delle prescrizioni indicate nello stesso parere, e limitatamente alle aree definite AgrA e AgrB oggetto di previsione di trasformazione edilizia, escludendo quindi quelle definite Agr1 Agr2 e Agr3 che mantengono la vera classificazione agricola.

Il citato parere costituisce parte integrante della presente istruttoria e si considerano valide e si confermano, per quanto di competenza, le prescrizioni tecniche in esso contenute,





AREA AMMINISTRATIVA DI SUPPORTO
COMITATO REGIONALE PER IL TERRITORIO

che qui si intendono interamente richiamate. Le prescrizioni di limitazione dell' edificabilità devono considerarsi prevalenti rispetto alla classificazione urbanistica.

Si rileva che allo stato della pianificazione territoriale del bacino del Tevere:

Piano stralcio di Assetto Idrogeologico PAI, evidenzia per quanto attiene l'assetto geomorfologico due aree di rischio frana classificate con livello quiescente in località Villa Borsari e in località Coconovo e nessuna area in relazione all'assetto idraulico.

~~Piano stralcio funzionale PS1 "aree soggette a rischio di esondazione nel tratto ortocastel giubileo" PS1 approvato con d.p.c.m. 03/09/1998, non evidenzia nel territorio comunale aree a rischio di esondazione.~~

CONSIDERATO

La Variante al P.R.G. in esame non appare redatta nel rispetto di quanto stabilito dalla legislazione nazionale e regionale vigente in materia urbanistica, risultando anche carente nelle motivazioni e in un chiaro confronto con la normativa di Piano vigente.

Viene proposta una nuova classificazione del territorio agricolo ed una relativa nuova N.T.A.:

Art. 1 – Applicazione

Le presenti norme disciplinano le attività edificatorie nelle zone agricole come individuate nella Variante al P.R.G., del quale costituiscono parte integrante e sostanziale, con le finalità di assicurare la salvaguardia dei caratteri tradizionali del paesaggio e delle attività agricole.

Art. 2 – Rinvio

Le presenti norme integrano le disposizioni di cui al Capo II del titolo IV della L.R. 22/12/1999 n. 38 e si applicano entro i limiti fissati dall'art. 55, nonché nel rispetto delle indicazioni fornite dalle indagini preliminari sull'assetto agroforestale del territorio comunale approvate con Delibera di G.C. n. 147 del 05/12/2003. Per quanto non variato valgono le disposizioni del vigente P.R.G..

Art. 3 – Zone agricole

Le zone agricole del territorio comunale sono suddivise in sottozone con riferimento al grado di pregio paesistico – ambientale, e per esse valgono le disposizioni di seguito specificate, oltre alla eventuale normativa di settore.

- *Agr. 1 – zona agricola con rilevante valore paesistico ambientale.*

Sono consentite le costruzioni necessarie alla conduzione agricola, con un rapporto di copertura pari a 1 mq / 10.000 mq, corrispondente ad un indice di edificabilità di 0,0001 mc / mq, altezza massima degli edifici 2,40 mt.

- *Agr. 2 – zona agricola non compromessa con modesto valore paesistico ambientale.*





AREA AMMINISTRATIVA DI SUPPORTO
COMITATO REGIONALE PER IL TERRITORIO

Sono consentite le costruzioni necessarie alla conduzione agricola, un indice di edificabilità di 0,015 mc / mq, appezzamento minimo 2 ha, un massimo costruibile di 900 mc, altezza massima degli edifici 4,50 mt.

- Agr. 3 – zona agricola debolmente compromessa.

Sono consentite le costruzioni necessarie alla conduzione agricola, con un indice di edificabilità di 0,03 mc / mq, appezzamento minimo 1 ha, altezza massima degli edifici 2,40 mt.

Art. 4 – Territorio agricolo con elevato frazionamento fondiario

Le parti del territorio comunale caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario, così come individuate nello studio dell'assetto agro forestale indicato nel precedente art. 2 e riportate nelle planimetrie della Variante, potranno essere destinate a nuovi insediamenti a bassa densità edilizia, in conformità alle disposizioni di ciascuna sottozona come appresso specificato.

- F. AGR. A

Sono consentite costruzioni a carattere estensivo con indice di edificabilità pari a 0,05 mc/mq ed altezza massima di ml 3,50. L'edificazione è subordinata alla preventiva approvazione di un piano particolareggiato con il quale saranno definiti gli altri parametri edilizi, nonché l'individuazione dei comprensori dove il frazionamento corrisponde all'antica quarta frascatana, che potrà, quindi, essere eventualmente utilizzata quale lotto minimo di natura fondiaria.

- F. AGR. B

Sono consentite costruzioni a carattere estensivo con l'indice di edificabilità pari a 0,08 mc/mq ed altezza massima di ml 6,40. L'edificazione è subordinata alla preventiva approvazione di un piano particolareggiato con il quale saranno definiti gli altri parametri edilizi, nonché l'individuazione dei comprensori dove il frazionamento corrisponde all'antica quarta frascatana che potrà essere eventualmente utilizzata quale lotto minimo di natura fondiaria.

Si ritiene opportuno scindere la proposta di Variante in due proposte singolarmente valutabili corrispondenti alle zone AGR 1 2 e 3.

La prima (art. 3 Agr.1 Agr.2 e Agr.3) riguarda più propriamente l'uso del territorio agricolo in funzione della sua primaria vocazione con l'adeguamento della normativa vigente. Viene richiamata specificatamente la prevalenza della L.R. n. 38/99 sulla valutazione del territorio in base al suo valore paesaggistico ambientale ed all'uso dei suoli come stabiliti nello studio agroforestale condotto dal Comune ed approvato con D.G.C. n. 147/05.

La classificazione proposta, nella variante in oggetto, è del tutto indipendente dalle valutazioni e conclusioni rilevabili dagli studi effettuati e finalizzati alla disciplina dell'uso agro forestale del suolo, di cui alla L.R. n. 38/99, e con la relativa definizione delle unità aziendali secondo gli indirizzi della D.G.R. n. 2503/2000.

AREA AMMINISTRATIVA DI SUPPORTO
COMITATO REGIONALE PER IL TERRITORIO

L'adeguamento della normativa proposto non evidenzia il legame agli studi effettuati ed approvati, che l'art. 52 della L.R. n. 38/99 indica come base dei nuovi principi del governo del territorio agricolo.

Si rileva quindi che il territorio agricolo diversamente classificato in funzione del valore ambientale dei luoghi può essere utilizzato in base a parametri ed indici svincolati dalla particolare vocazione locale come invece previsto dalla citata L.R. L'eventuale utilizzo delle indicazioni della normativa regionale e di quelle derivanti dagli studi soprarichiamati risulterebbero prevalenti nel caso in cui dovessero comportare maggiori restrizioni, favorendo, pertanto, un margine di valutazione arbitrario invece di un chiara interpretabilità della norma attuativa.

La seconda (art. 4 F.Agr.A e F.Agr.B) attiene all'utilizzo a scopo edificatorio residenziale del territorio agricolo caratterizzato da un elevato frazionamento. La frammentazione dovrebbe essere il sintomo del decadimento della primaria vocazione agricola di tali territori, ma contestualmente il Comune ritiene di poter trattenere la presenza degli imprenditori, anche i più piccoli, consentendo una edificazione più libera, nel convincimento che l'attività agricola venga mantenuta proprio grazie alla presenza della residenzialità.

Si evidenzia che non viene in alcun modo effettuata una valutazione demografica futura a fronte della decisione di stabilire l'utilizzo a scopo residenziale di suoli attualmente agricoli nè tantomeno il relativo dimensionamento del fabbisogno residenziale. Conseguentemente non viene esplicitata la relativa esigenza di standard e le modalità di reperimento e realizzazione degli stessi. Pertanto, non appare adeguato alle previsioni proposte il richiamo all'applicazione dell'art. 56 della L.R. n. 38/99 in quanto la dimostrazione dei limiti delle nuove cubature residenziali realizzabili in zona agricola vengono poste in relazione alla sola situazione vigente di cui costituisce mero incremento senza giustificazione urbanistica.

A fronte di una popolazione residente di circa 20.000 abitanti la parte della Variante che attiene all'utilizzo residenziale del territorio agricolo propone la realizzazione di 211.600 mc nuovi che produrrebbe un teorico incremento di popolazione pari a 2.116 abitanti. Tali nuovi abitanti troverebbero i propri standard aggiuntivi all'interno della attuazione dei piani particolareggiati senza collegamento alcuno con i servizi generali previsti nel vigente P.R.G..

L'entità dell'incremento di popolazione, in una ragionevole valutazione dello spirito dell'art. 56 della L.R. n. 39/99, dovrebbe essere inquadrata in valutazioni più ampie legate a scelte di sviluppo futuro e quindi obbligatoriamente inquadrabili in una Variante Generale dello strumento urbanistico vigente e non limitata a ristrette e fuorvianti, ancorché lecite e plausibili, valutazioni sul governo del territorio agricolo.



AREA AMMINISTRATIVA DI SUPPORTO
COMITATO REGIONALE PER IL TERRITORIO

Occorre, peraltro, fare riferimento al primo comma dell'art. 56 della L.R. n. 38/99 il quale, stabilisce che " Il P.U.C.G. o le sue varianti possono stabilire che limitate porzioni del territorio agricolo" ritenendo in via di principio che la classificazione proposta di "insediamenti residenziali estensivi" non può essere proposta come Variante al P.R.G. vigente dal 1967, e successive modifiche, ma solo nell'ambito di un P.U.C.G. redatto ed adottato secondo le nuove procedure previste dalla L.R. stessa.

In conclusione, si ravvisa, che le motivazioni addotte all' edificazione dei suoli agricoli siano carenti delle obbligatorie analisi del fabbisogno residenziale futuro, di cui la proposta potrebbe essere parte in base alla L.R. n. 38/99, senza riconoscimento esplicito del conseguente aumento di abitanti insediabili e le conseguenti necessità di standard ed urbanizzazioni generali, come previsto dalla L. n. 1150/39 e della L.R. n. 72/75.

Pertanto, in considerazione sia dei rilievi esposti in merito all'utilizzo del territorio agricolo per l'attività propria che di quelli relativi all'utilizzo del territorio agricolo ai fini edificatori, si ritiene che il comune possa da una parte esprimere più chiaramente il rapporto tra classificazione in zone e sottozone e la vocazione produttiva dei suoli e dall'altra valutare il diverso utilizzo laddove viene meno la naturale vocazione agricola, utilizzando tali territori per il soddisfacimento di quota parte del fabbisogno residenziale che deve derivare da un dimensionamento rispettoso prima di tutto dei principi urbanistici e dei limiti legislativi, in materia di Varianti Generali del Piano regolatore e di formazione dei P.U.C.G.

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

PARERE

Che la Variante al Piano Regolatore Generale del Comune di Frascati per la disciplina delle zone agricole, adottata con D.C.C. n. 24 del 23/04/04 non è meritevole di approvazione ai sensi dell'art. 10 della Legge n. 1150/42.

Il Vicesegretario del C.R.p.T.
(Arch. Stefano Merola)

Il Vicepresidente del C.R.p.T.
(Arch. Demetrio Carini)

