

GIUNTA REGIONALE DEL LAZIO

oooooooooooooooooooo

ESTRATTO DAL PROCESSO VERBALE DELLA SEDUTA DEL

1.- APR. 2005

ADDI' 1.- APR. 2005

NELLA SEDE DELLA REGIONE LAZIO, IN VIA CRISTOFORO COLOMBO, 212 ROMA, SI E' RIUNITA LA GIUNTA REGIONALE COSI' COSTITUITA:

STORACE	Francesco	Presidente	IANNARILLI	Antonello	Assessore
SIMEONI	Giorgio	Vice Presidente	PRESTAGIOVANNI	Bruno	"
AUGELLO	Andrea	Assessore	ROBILOTTA	Donato	"
CIARAMELLETTI	Luigi	"	SAPONARO	Francesco	"
CIOCCHETTI	Luciano	"	SARACENI	Vincenzo Maria	"
FORMISANO	Arina Teresa	"	VERZASCHI	Marco	"
GARGANO	Giulio	"			

ASSISTE IL SEGRETARIO Tommaso NARDINI
.....OMISSIS

ASSENTI: FORMISANO - ROBILOTTA - VERZASCHI -

DELIBERAZIONE N. 457-

OGGETTO:

Comune di Nemi (Rm). Variante Generale al P.R.G. adottata con D.C.C. n. 67 del 28.12.2001. Approvazione.



457 - 1 APR. 2006

Oggetto: Comune di Nemi (Rm).

Variante Generale al P.R.G. adottata con D.C.C. n. 67 del 28.12.2001.

Approvazione.

La Giunta Regionale

Su proposta dell'Assessore all'Urbanistica e Casa

Vista la legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni;

Visto il D.P.R. 15 gennaio 1972, n. 8;

Vista la legge regionale 5 settembre 1972, n. 8;

Vista la legge regionale 12 giugno 1975, n. 72;

Visto l'art. 16 della legge regionale 22 dicembre 1999, n. 38;

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

PREMESSO:

Che il Comune di Nemi (Rm) è dotato di un Piano Regolatore Generale, approvato con DGRL n. 2546 del 11.07.1975;

Vista la deliberazione consiliare n. 67 del 28.12.2001 con la quale il Comune di Nemi (Rm) ha adottato la Variante Generale al P.R.G.;

Atteso che a seguito della pubblicazione degli atti, avvenuta nelle forme di legge, sono state presentate n. 32 osservazioni nei termini e n. 7 fuori termine in merito alle quali l'amministrazione Comunale ha formulato le proprie controdeduzioni con deliberazione consiliare n. 29 del 30.07.2002;

Rilevato che gli atti relativi alla Variante generale 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. 72/2 reso nella seduta del 21.10.2004, allegato alla presente delibera di cui costituisce parte integrante quale Allegato A, ha ritenuto che il suddetto strumento urbanistico sia meritevole di approvazione con le modifiche e le prescrizioni da introdursi d'ufficio ai sensi dell'art. 3 della legge 6 agosto 1967, n. 765;

Vista la nota n. 21171 del 11.02.2005 con la quale il Direttore della Direzione Regionale "Territorio ed Urbanistica" ha trasmesso all'Amministrazione comunale di Nemi (Rm) le modifiche e le prescrizioni proposte dal Comitato Regionale per il Territorio invitandola a formulare al riguardo le proprie controdeduzioni ai sensi del citato articolo 3 della legge 765/67;

Vista la delibera consiliare n. 5 del 19.02.2005, con la quale il Comune di Nemi (Rm) prende atto del citato voto del Comitato Regionale per il Territorio, recependo le modifiche in esso descritte;

Vista la nota n. AM/10275 del 08.08.2002, con la quale il Dipartimento Ambiente e Protezione Civile - Area "A" Conservazione e Qualità dell'Ambiente - Servizio III Geologico Regionale e conservazione del suolo - ha espresso parere favorevole ai sensi dell'art.13 della L. 64/74, della L.R. 72/75 e della D.G.R. 2649/99, alla Variante Generale al Piano Regolatore del Comune di Nemi (Rm), con le seguenti prescrizioni:

1. Siano rispettate in modo assoluto tutte le indicazioni riportate nello studio geologico pag. 21 e 22 e nella successiva integrazione redatti dal Geologo M. Moroni, allegati all'istanza e a quanto indicato



nelle Tavole tematiche, Carta di sintesi geologica e Carte di idoneità territoriali; che non siano in contrasto con quanto indicato dalle prescrizioni che seguiranno; in particolare l'Amministrazione comunale dovrà attenersi alle prescrizioni tecniche contenute nella Legenda delle suddette Carte:

- Aree adatte all'espansione edilizia (colore Verde). In presenza di elevata acclività procedere con analisi di stabilità. Sono sempre necessarie indagini geotecniche in sito per la definizione dei parametri geomeccanici dei terreni di sedime;
- Aree del Centro storico e di completamento (colore Giallo Ocra): In quest'area ogni nuova costruzione dovrà essere vietata. Sarà necessario procedere ad un'accurata verifica dei fabbricati storici. Nelle aree ad acclività elevata lungo la fascia perimetrale, costituita da lave fratturate, si rende necessaria l'adozione d'eventuali cuciture o altre opere di bonifica. Negli altri casi sono necessarie accurate analisi delle caratteristiche geomeccaniche dei terreni di sedime, evitando la realizzazione di opere di fondazione a contatto di rocce a differente rigidità sismica. In ogni caso sarà opportuno diminuire la densità di urbanizzazione e non superare il numero di tre solai;
- Aree poco adatte all'espansione edilizia (colore arancio). La presenza di coltri di ricoprimento crea rischi di cedimenti differenziali e amplificazione sismica. Sono sempre necessarie accurate indagini geotecniche in sito per la definizione dei parametri geomeccanici dei terreni di sedime;
- Aree ad incipiente instabilità (colore azzurro). Racchiudono le zone con possibilità di distacchi di materiale roccioso fratturato e le aree di rispetto dei fossi (10m);
- Aree con terreni di fondazione molto scadenti (colore verde acqua). Nella fascia costiera intorno al Lago ogni nuova costruzione va vietata. Eventuali edificazioni necessiteranno di interventi di analisi e bonifica dei terreni, in ottemperanza alla vigente normativa;
- Aree con Frane di crollo, Dissesto geomorfologico Fascia A (pericolosità molto elevata) e Fascia B (pericolosità elevata), (colore bianco quadrettato). In queste aree vanno rispettate le norme tecniche del P.A.I che vietano qualsiasi nuova edificazione mentre, sono autorizzati esclusivamente interventi di messa in sicurezza;
- Aree di tutela assoluta e di protezione a salvaguardia delle fonti di approvvigionamento idropotabile destinate al consumo umano (Raggio di 200 m). (cerchio colore Marrone)
 2. Siano rispettate, nell'ambito dei 200 metri di raggio in corrispondenza dei pozzi utilizzati a scopo idropotabile dal Comune di Nemi, le norme transitorie previste dalla D.G.R. n° 5817/99 che prevedono il divieto di intraprendere attività in contrasto con l'Art. 21 del D.L.V. n° 152/99;
 3. Siano individuate le aree di salvaguardia, dei pozzi di captazione per consumo umano gestiti dal Comune di Nemi, secondo le procedure previste dalla D.G.R. n° 5817/99;
 4. Siano rispettate, nell'ambito dei 200 metri di raggio in corrispondenza dei pozzi utilizzati a scopo idropotabile dal Comune di Genzano (ricadenti nel Comune di Nemi, in loc. Piagge, Pellini e Villa delle Querce) le norme transitorie previste dalla D.G.R. n° 5817/99 che prevedono il divieto di intraprendere attività in contrasto con l'Art. 21 del D.L.V. n° 152/99;
 5. Tutti i pozzi, utilizzati da privati; dovranno essere progettati, realizzati, condotti e dismessi in modo da impedire qualunque forma di inquinamento in falde idriche;
 6. Siano adottate tutte le precauzioni necessarie ad evitare eventuali fenomeni di inquinamento delle falde in relazione agli scarichi fognari presenti nel territorio e alla situazione igienico sanitaria;
 7. Per le case rurali sparse di nuova realizzazione è vietato lo smaltimento diretto delle acque reflue nel terreno, privilegiando l'adozione di sistemi ad evapotraspirazione; per i nuovi agglomerati urbani sia prevista lo smaltimento ai sistemi di depurazione esterni;
 8. Le fondazioni di nuovi fabbricati dovranno raggiungere i livelli di terreni più compatti e quindi essere necessariamente attestati su un unico livello litologico, evitando le linee di contatto tra diverse formazioni litologiche e dovranno essere asportati dove presenti le coperture di terreno superficiale aventi pessime caratteristiche geomeccaniche;
 9. Siano rispettate le distanze dalle pareti verticali e le prescrizioni dalle Circolari regionali dell'Ass.to LL.PP. n° 3317 del 29.10.80 e n° 769 del 23.11.82;
 10. Siano evitati in maniera assoluta gli intubamenti dei fossi (Art. 41 del D.L.vo 152/99);
 11. Nelle zone con più accentuata acclività si eviti di quanto più possibile le esecuzioni di sbancamenti che turbino l'andamento del pendio naturale e, qualora ciò non fosse possibile, i tagli di terreno siano adeguatamente protetti e sostenuti da idonee opere di contenimento poste a conveniente distanza dalle strutture degli edifici dalle quali dovranno essere completamente svincolate;



457 1 APR. 2002

12. Le aree di espansione e di completamento siano dotate di idonei sistemi di smaltimento delle acque meteoriche opportunamente dimensionati secondo le superfici impermeabili da realizzare e le condizioni pluviometriche del luogo;
13. E' vietato, in linea generale, eseguire interventi che danneggino la vegetazione d'interesse forestale ed è vietata altresì l'estirpazione di essenze arboree isolate di interesse forestale;
14. Siano realizzati interventi di recupero ambientale e paesaggistico mediante l'utilizzo di specie vegetali coerenti dal punto di vista fitoclimatico ed edafico, osservando in ogni caso le indicazioni proposte dal progettista Dr. Agr. Luigi Ramazzotti;
15. Nelle aree destinate a verde pubblico siano privilegiati gli aspetti naturali creando piccoli boschi e cenosi arbustivi ed aree aperte in continuità ecologica e paesaggistica;
16. Nelle aree destinate a verde privato siano comunque privilegiate le essenze arboree ed arbustive caratterizzanti il paesaggio vegetale circostante;
17. Si consiglia l'utilizzo del materiale di risulta dello scortico per ricoprire piste ed aree di cantiere con terreno vegetale al fine di accelerare il recupero ambientale;
18. Nelle edificazioni previste in vicinanza di formazioni boscate dovranno essere tutelate le aree di mantello (margini del bosco) soprattutto nella fase di apertura dei cantieri;
19. Siano tutelati tutti gli esemplari arborei di pregio naturalistico e di dimensioni apprezzabili sia dal punto di vista diametrico che nello sviluppo in altezza;
20. Si intervenga per quanto possibile alla riduzione dei nuclei di Robinia pseudoacacia al fine di favorire le essenze autoctone;
21. Sia valutata la possibilità di creare corridoi biologici tra le aree da edificare ed i territori circostanti con particolare riferimento alla realizzazione di siepi;
22. Per l'area del centro storico il parere definitivo sarà rimesso a seguito di presentazione del Piano Particolareggiato, in quanto non è possibile valutare le caratteristiche geologiche di stabilità del sottosuolo; in via preliminare si prescrive che sia effettuata la verifica per gli edifici, lo stato fondazionale e le modalità costruttive e l'eventuale presenza di cavità sotterranee, attraverso indagini dirette ed indirette, e successivamente si realizzino gli eventuali adeguati interventi di consolidamento;
23. Per le nuove strade comunali, il parere definitivo sarà rimesso a seguito di presentazione di progettazione di dettaglio, per valutare gli effetti che la realizzazione delle stesse comporterà all'ambiente geomorfologico;
24. La progettazione e la realizzazione di qualsiasi opera dovrà essere eseguita nel più assoluto rispetto delle norme tecniche vigenti in materia di costruzioni.

Vista la nota n. 5115 del 05.04.2002 con la quale il Ministero per i Beni e le Attività Culturali – Soprintendenza per i Beni Archeologici del Lazio – ha espresso il proprio parere di competenza che di seguito si riporta:

- La relazione storico-archeologica non è corredata di apposita tavola, come quella litografica, idrogeologica e geologica, che appare invece indispensabile per una puntuale collocazione delle presenze.
- Nella tavola 5 sulla vincolistica archeologica viene indicato solo il vincolo di Monte Canino; mentre mancano quelli sul santuario di Diana, sulla strada Virbia e sul teatro, apposti con D.M. del 24.5.1957.
- Nella tavola 6 (stralcio del P.T.P.) sono indicate le aree per le quali si propone vincolo archeologico e monumentale, che, nelle osservazioni al P.T.P. 9 inviato di recente alla Regione Lazio, la Soprintendenza ha ampliato all'intero bacino circumlacustre, per una distanza media di 100-200 metri dalle rive, essendo queste interessate da presenze archeologiche pressoché continue (banchine, strutture romane, insediamenti preistorici), come risulta tra l'altro dalla relazione storico-archeologica del P.R.G.
- Zonizzazione. Per quanto riguarda in particolare la zona Giardino, inserita nella zona E (parco agricolo della zona del lago) si ritiene più opportuno classificare l'area come "parco archeologico" coincidendo essa con il Santuario di Diana ed essendo sottoposta a vincolo archeologico ai sensi della L. n. 1089/1939 (ora D.L. 490/1999); la stessa valutazione vale per la zona S. Maria, interessata dalle strutture di una grandiosa villa romana, oggetto di indagini da parte degli Istituti Nordici, e per la zona di S. Nicola, su cui insistono un impianto termale di età romana e i resti di una chiesa paleocristiana. In queste zone non potranno essere concesse sanatorie a edifici anche se di natura agricola o essere autorizzate costruzioni, anche a carattere temporaneo.



457-1 APR. 2005 9

- Per quanto riguarda le aree con presenze archeologiche note e che risultano nella relazione storico-archeologica ed in particolare per zone come Le Piagge e Monte Canino, dove sono ubicati due impianti residenziali di età romana, qualsiasi autorizzazione edificatoria dovrà essere sottoposta a parere preventivo della Soprintendenza competente e preceduta da sondaggi preventivi, anche nelle aree non sottoposte a vincolo ex lege n.1089/39 o D.L. n.490/1999. Viene così ribadito quanto già indicato limitatamente alle aree vincolate (p. 26) nelle norme tecniche di attuazione.
- Si concorda infine con quanto enunciato nella relazione acustica (tavola 9a), in cui le aree archeologiche sono inserite nella classe I (p. 10), rilevando tuttavia come nella corrispondente tavola di zonizzazione acustica (tav. 9) le stesse aree siano invece state inserite nella Classe II ("Aree destinate a ad uso prevalentemente residenziale"), in evidente contrasto con quanto enunciato nella relazione.

In conclusione, pur apprezzando l'accuratezza della documentazione prodotta, si ritengono indispensabili norme prescrittive più incisive per la tutela del patrimonio storico e archeologico del territorio comunale, al fine di preservare in maniera adeguata un complesso unitario di inestimabile valore storico, ambientale e archeologico che ci è giunto pressoché inalterato fino ad ora".

VISTA la nota n. 2018/B del 14.05.2002 con la quale il Ministero per i Beni e le Attività Culturali - Soprintendenza per i Beni Ambientali e Architettonici del Lazio ha espresso il proprio parere integralmente riportato nel citato voto;

VISTA la nota n. 3632 del 18.11.2002, con la quale il Parco Regionale dei Castelli Romani ha concesso il proprio Nulla Osta - ai sensi dell'art. 28 della Legge Regionale 6.10.1997 n. 29 - alle seguenti condizioni:

- Nelle Tavole di Variante Generale, andranno comunque indicate e verificate comparativamente la Zonizzazione del Piano di Assetto del Parco e tutte le destinazioni di tutela, che dovranno prevalere negli elaborati grafici su qualsiasi altra destinazione;
- Per quanto riguarda la possibilità di realizzare manufatti precari connessi all'attività agroforestale (art. 19 comma 3) dovrà essere approfondita la definizione di manufatto precario al paragrafo 15.5 del R.E. In termini di dimensioni e materiali ammissibili e di tipologia uniforme. Non saranno comunque ammessi ampliamenti degli edifici preesistenti, salvo nel caso degli accorpamenti e per provate necessità funzionali, al fine di evitare l'eccessiva parcellizzazione del territorio;
- Nell'art. 18 delle N.T.A., che dovrà essere valida soltanto per gli impianti sportivi, oltre alle premesse che "tali costruzioni non dovranno arrecare pregiudizio (omissis) alle alberature esistenti ed alle caratteristiche panoramiche ed ambientali del complesso", dovranno, di volta in volta, essere presentati adeguati Piani di Inserimento nell'Ambiente, ed in ogni caso l'altezza dei fabbricati dovrà essere limitata a ml. 6,00, tranne che per il Campo Sportivo ove compatibile, con tutte le altre limitazioni;
- Tutte le eventuali opere di manutenzione di strade esistenti dovranno essere sottoposte a Piano di Inserimento nell'Ambiente, con previsione del tipo di materiale da utilizzare nonché delle tipologie e tecniche di intervento specifico;
- Per gli ampliamenti delle zone residenziali, riferibili soltanto ad edifici esistenti, gli incrementi, sempre e comunque connessi agli adeguamenti igienico-sanitari, non potrà essere superiore al limite massimo di mc. 200,00;
- Al fine di salvaguardare il ciclo naturale delle acque e per limitare l'ulteriore impermeabilizzazione dei suoli, la possibilità di realizzare dei parcheggi deve essere necessariamente prevista nell'ipotesi di Piano, ovvero essere soggetta a Piano di Inserimento nell'Ambiente;
- La realizzazione di Serre a sostegno delle "attività agricole storicizzate", al fine di evitare l'ulteriore alterazione del paesaggio della conca del Lago (vista anche la proposta di inserimento dello stesso nel Patrimonio Mondiale dell'Umanità), dovrà essere sottoposta a Piano di Inserimento nell'Ambiente che tenga conto di congrue garanzie di utilizzazione di tecniche e tecnologie ed additivi esclusivamente biologici, per evitare fenomeni di eutrofizzazione o simili, vista anche la mancanza di ricambio naturale delle acque e l'incapacità delle stesse a svolgere il fenomeno dell'autodepurazione;
- Nel Centro Storico non potranno essere previsti abbaini ma soltanto, nei casi esclusivamente documentati, lucernai con dimensione massima di 0.5 mq cadauno ogni 30.00 mq. di copertura a tetto.

Il presente Nulla Osta è rilasciato ai soli fini ambientali e paesaggistici, il Comune deve accertare nella propria competenza l'ammissibilità o meno del progetto in ordine alle vigenti norme urbanistiche ed edilizie ed a vincoli di altra natura, nonché alle previsioni degli strumenti urbanistici comunali e sovracomunali, e



457 - 1 APR. 2005

dovrà comunicare al Parco tutti i successivi Atti e/o eventuali documentazioni collegate la Procedimento al fine della verifica del rispetto delle condizioni sopraelencate.

Restano fermi gli obblighi della Legge 1.6.1939 n° 1089 e Legge n° 1497/39."

VISTA la nota 656 del 02.10.2002 con la quale l'Azienda Unità Sanitaria Locale RM/H ha espresso – ai sensi dell'art. 20 della L. n. 833/78 e della L. 52/80 – parere igienico sanitario favorevole, limitatamente alle competenze del Servizio, alla Variante Generale di che trattasi;

VISTA la nota n. 11510 del 24.11.1988, con la quale l'Assessore agli Usi Civici della Regione Lazio ha trasmesso al Comune di Nemi, copia del decreto commissariale del 27.02.1945 di chiusura delle operazioni demaniali, riferite al Comune medesimo, e di archiviazione della pratica per inesistenza dei beni e diritti civici, tranne che il diritto di pesca a piedi lungo un tratto orientale del lago di Nemi.

Ritenuto di condividere e fare proprio il voto del Comitato Regionale per il Territorio n.72/2 del 21.10.2004, che costituisce parte integrante della presente deliberazione quale **Allegato A**;

~~NON È STATO~~

Esperita la procedura di concertazione con le parti sociali;

DELIBERA

1. Di approvare la variante generale al P.R.G. adottata dal Comune di Nemi (Rm) con delibera del Consiglio Comunale n. 67 del 28.12.2001, con le modifiche e le prescrizioni contenute nel parere del Comitato Regionale per il Territorio reso con il voto n. 72/2 del 21.10.2004 che costituisce parte integrante della presente deliberazione quale **Allegato A** ed in conformità alle prescrizioni ed alle condizioni di cui ai pareri in premessa riportati;
2. Il progetto è vistato dal dirigente dell'Area Urbanistica e Beni Ambientali Centro 2B.10 nell'Allegato A, nei seguenti elaborati allegati alla delibera consiliare di adozione n.67 del 28.12.2001:

TAV.1	Inquadramento territoriale	scala 1: 25.000
TAV.2	Carta della litologia	scala 1: 5.000
TAV.3	Carta della idrogeologia	scala 1: 5.000
TAV.4	Carta geologica di sintesi	scala 1: 5.000
TAV.4a	Relazione geologica	
TAV.5	Regime vincolistico	scala 1: 5.000
TAV.6	Stralcio del P.T.P.(L.R.n°24/98)	scala 1: 5.000
TAV.7	Aerofoto – copertura del suolo	scala 1: 10.000
TAV.8	Aree ed immobili di proprietà comunale e demaniale	scala 1: 5.000
TAV.9	Zonizzazione acustica	scala 1: 5.000
TAV.9a	Relazione acustica	
TAV.10	Rete stradale e aree di sosta	scala 1: 5.000
TAV.11	Zonizzazione	scala 1: 5.000
TAV.12	Relazione	
TAV.13	Norme tecniche d'attuazione	

Nei seguenti elaborati allegati alla delibera consiliare n. 29 del 30.07.2002 di controdeduzioni alle osservazioni presentate:

TAV.1	Inquadramento territoriale	scala 1: 25.000
-------	----------------------------	-----------------



457-1 APR. 2005

9

TAV.2	Carta geomorfologica	scala 1: 5.000
TAV.3	Carta della litologia	scala 1: 5.000
TAV.4	Carta delle acclività	scala 1: 5.000
TAV.5	Carta di sintesi geologica	scala 1: 5.000
TAV.6	Carta delle idoneità territoriali	scala 1: 5.000
TAV.6a	Relazione geologica	-
TAV.7	Carta della classificazione agronomica dei terreni coltivabili	scala 1: 10.000
TAV.8	Carta dell'uso del suolo	scala 1: 10.000
TAV.9	Carta del punto di ripresa delle foto e delle stazioni di rilievo delle schede vegetazionali,	scale 1: 10.000 - 1:5.000
TAV.9a	Relazione tecnica, indagine vegetazionale	-
TAV.10	Regime vincolistico	scala 1: 5.000
TAV.11	Stralcio del P.T.P.(L.R.n°24/98)	scala 1: 5.000
TAV.12	Aerofoto - copertura del suolo	scala 1: 10.000
TAV.13	Aree ed immobili di proprietà comunale e demaniale	scala 1: 5.000
TAV.14	Zonizzazione acustica	scala 1: 5.000
TAV.14a	Relazione acustica	-
TAV.15	Rete stradale e aree di sosta	scala 1: 5.000
TAV.16	Zonizzazione	scala 1: 5.000
TAV.17	Relazione	-
TAV.18	Norme tecniche d'attuazione	-
Allegato a	Carta di localizzazione delle osservazioni	scala 1: 10.000
Allegato b	Proposta di controdeduzione	-

3. Le osservazioni sono decise in conformità a quanto riportato nell'Allegato A;

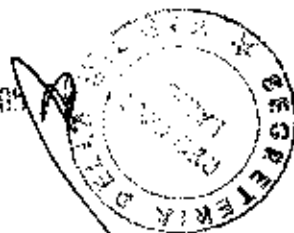
Il presente provvedimento sarà pubblicato sul Bollettino ufficiale della Regione Lazio.



Z:\1998\Comuni\
Nemi\PRG\Allegato A.

IL PRESIDENTE: F.to Francesco STORACE
IL SEGRETARIO: F.to Tommaso Nardini

4 APR. 2005





REGIONE LAZIO

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

Arch. DEMETRIO CARINI

... alla DELIB. N. 457

1 APR. 2005

Allegato A

Comitato Regionale per il Territorio

Adunanza del 21/10/2004
Voto n. 72/2



COMUNE di **NEMI**

PROV. **ROMA**

PTP n. 9

STRUMENTO URBANISTICO: **Piano Regolatore Generale. Legge 17 agosto 1942 n. 1150.**
Adozione : Delibera di Consiglio Comunale n. 67 del 28/12/2001.
Controdeduzioni : Delibera di Consiglio Comunale n. 29 del 30/07/2002.

Protocollo Direzione Regionale Territorio e Urbanistica n. del 11/02/2003.



REGIONE LAZIO

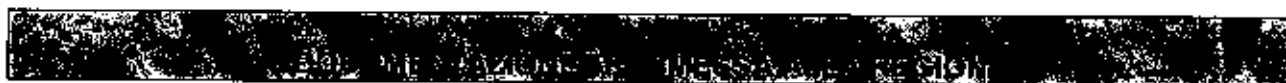
DIPARTIMENTO TERRITORIO
Direzione Regionale Territorio e Urbanistica
Comitato Regionale per il Territorio

Il Comitato Regionale per il Territorio

Visto il Piano Regolatore del Comune di Nemi (RM) presentato, per esame e parere alla Regione Lazio, Assessorato Urbanistica e Casa in data 12/2/2003 prot. 22067; in seguito, con prot. 40569 del 9/3/2004 l'amministrazione comunale ha trasmesso ulteriore documentazione ad integrazione della precedente.

Vista l'ulteriore documentazione trasmessa ad integrazione e pervenuta in data 9/3/2004.

Udita la Commissione Relatrice.



Elenco atti amministrativi:

1. Delibera di C.C. n° 67 del 28 dicembre 2001 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 09.02.02 al 08.03.02
3. Bollettino Ufficiale della Regione Lazio n°4 del 9.02.02 sul quale è stato pubblicato l'avviso di deposito;
4. Manifesto di avvenuta pubblicazione dell'avviso di deposito in luoghi pubblici e di pubblica frequenza, tramite avvisi murali;
5. Certificazione di avvenuto deposito degli atti progettuali in libera visione del pubblico dal 9.02.02 al 10.04.02 con l'indicazione dei relativi estremi e delle osservazioni presentate;
6. Registro osservazioni (originale);
7. Osservazioni pervenute dalla n°1 alla n°39;
8. Delibera di C.C. n°29 del 30.07.02 di Controdeduzioni alle Osservazioni.
9. Parere ai sensi dell'art. 13 della Legge n° 64/74, con nota del 8 agosto 2002 prot. 10275 Fascicolo 3209 dell'Assessorato Regionale all'Ambiente.
10. Parere ai sensi dell'art. 230 del T.U.L.L.S.S., con nota del 2 ottobre 2002 prot. 656, dell'Azienda ASL RM/H.
11. Nulla osta di competenza, con nota del 5 aprile 2002 prot. 5115, della Soprintendenza Archeologica per il Lazio.
12. Attestazione prevista dall'art. 7 L.R. n° 59/95, con nota n°11510 del 24.11.88, dell'Assessorato Regionale per le Politiche dell'Agricoltura in materia di Usi Civici.
13. Nulla osta di competenza, con nota del 18 maggio 2002 prot. 2018/B, della Soprintendenza per i Beni Ambientali e Architettonici per il Lazio.
14. Nulla osta di competenza, con nota del 18 novembre 2002 prot. 3632, del Parco Regionale dei Castelli Romani.

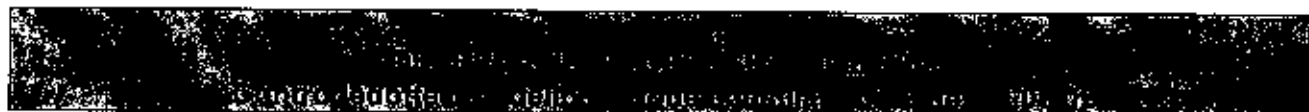


REGIONE LAZIO

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

Elenco elaborati grafici:

TAV.1	Inquadramento territoriale	scala 1: 25.000
TAV.2	Carta geomorfologica	scala 1: 5.000
TAV.3	Carta della litologia	scala 1: 5.000
TAV.4	Carta delle acclività	scala 1: 5.000
TAV.5	Carta di sintesi geologica	scala 1: 5.000
TAV.6	Carta delle idoneità territoriali	scala 1: 5.000
TAV.6a	Relazione geologica	-
TAV.7	Carta della classificazione agronomica dei terreni coltivabili	scala 1: 10.000
TAV.8	Carta dell'uso del suolo	scala 1: 10.000
TAV.9	Carta del punto di ripresa delle foto e delle stazioni di rilievo delle schede vegetazionali,	scale 1: 10.000 - 1:5.000
TAV.9a	Relazione tecnica, indagine vegetazionale	-
TAV.10	Regime vincolistico	scala 1: 5.000
TAV.11	Stralcio del P.T.P.(L.R.n°24/98)	scala 1: 5.000
TAV.12	Aerofoto – copertura del suolo	scala 1: 10.000
TAV.13	Aree ed immobili di proprietà comunale e demaniale	scala 1: 5.000
TAV.14	Zonizzazione acustica	scala 1: 5.000
TAV.14a	Relazione acustica	-
TAV.15	Rete stradale e aree di sosta	scala 1: 5.000
TAV.16	Zonizzazione	scala 1: 5.000
TAV.17	Relazione	-
TAV.18	Norme tecniche d'attuazione	-
TAV.19	Regolamento edilizio ed acustico	-
Allegato a	Carta di localizzazione delle osservazioni	scala 1: 10.000
Allegato b	Proposta di controdeduzione	-



Nei termini previsti sono pervenute all'Amministrazione Comunale le seguenti n°32 Osservazioni e/o Opposizioni:

Via Giorgione, 129 – 00147 Roma Tel. 06.51681



REGIONE LAZIO

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

1	3/04/02	2434	Dammann Alex
2	3/04/02	2439	Brugnetti Mario Giorgini Mauro
3	5/04/02	2503	SOCIETA' S.E.DI.M. s.r.l
4	6/04/02	2541	MANNELLI COSTRUZIONI s.r.l
5	6/04/02	2542	Talone Maria Noemi
6	6/04/02	2547	CONSORZIO PARCO DEI LECCI
7	6/04/02	2548	CONSORZIO PARCO DEI LECCI
8	6/04/02	2549	CONSORZIO PARCO DEI LECCI
9	6/04/02	2551	Papandrea Pasquale e Monachesi Ilija
10	8/04/02	2578	Lattanzi Antonio, Conte Luigi, Conti Alba
11	8/04/02	2579	Galzignato Carlo
12	8/04/02	2580	E. PROV. ROMANA Ordine delle B.M.V della Mercede
13	8/04/02	2583	Caiterzi Gian Piero
14	8/04/02	2586	CASA GENERALIZIA S.V.D
15	8/04/02	2587	CASA GENERALIZIA S.V.D
16	8/04/02	2588	CASA GENERALIZIA S.V.D
17	8/04/02	2589	CASA GENERALIZIA S.V.D
18	8/04/02	2590	ASSOCIAZIONE GEOMETRI DEI CASTELLI ROMANI
19	8/04/02	2593	PROV. ITALIANA DELL'ISTITUTO DELLE SUORE MERCEDARIE
20	8/04/02	2595	DS Nemi e Lista Civica Partecipazione e Progresso
21	8/04/02	2596	Cittadini, Associazioni, Partiti Politici, Liste Civiche
22	8/04/02	2610	ASSOCIAZIONE LIBERI PROFESSIONISTI – ALP
23	9/04/02	2627	Dammann Alex
24	9/04/02	2628	WWF – Castelli Romani
25	9/04/02	2629	Catarci Marco e Carlo
26	9/04/02	2630	NEMI PER SEMPRE Canterani Vairo
27	9/04/02	2631	Cerini Mario
28	9/04/02	2635	ENTE PARCO REGIONALE DEI CASTELLI ROMANI
29	9/04/02	2638	ASSOCIAZIONE E.C.O.
30	9/04/02	2656	CLARA 89 s.r.l, ARIANNA IMMOBILIARE s.r.l, EDILIZIA LA SORGENTE s.r.l
31	9/04/02	2657	ARIANNA IMMOBILIARE
32	9/04/02	2645	Scarpisi Salvatore



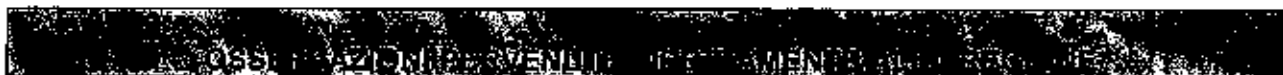
REGIONE LAZIO

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

Fuori termine sono state presentate n°7 Osservazioni e/o Opposizioni di seguito elencate:

33	13/04/02	2756	Modafferi Maria Grazia
34	13/04/02	2761	Scolaro Giuseppe
35	15/04/02	2809	CASA GENERALIZIA Istituto Suore Francescane di Santa Chiara
36	17/04/02	2832	Previtali Francesco
37	26/04/02	3102	Cosetti Simonetta
38	22/04/02	2979	Bianchi Riccardo
39	4/06/02	4135	Badin Wilma

Con Delibera di C.C. n°29 del 30.07.02 l'Amministrazione Comunale ha regolarmente controdedotto tutte le predette Osservazioni/Opposizioni al P.R.G.



Non risultano pervenute alla Regione Lazio ulteriori Osservazione e/o Opposizione al PRG in esame.



In data 9/3/2004 sono stati trasmessi gli originari elaborati così come adottati ed allegati alla relativa deliberazione consiliare n. 67 del 28/12/2001.

Tali elaborati sono i seguenti:

TAV.1	Inquadramento territoriale	scala 1: 25.000
TAV.2	Carta della litologia	scala 1: 5.000
TAV.3	Carta della idrogeologia	scala 1: 5.000
TAV.4	Carta geologica di sintesi	scala 1: 5.000
TAV.4a	Relazione geologica	
TAV.5	Regime vincolistico	scala 1: 5.000
TAV.6	Stralcio del P.T.P.(L.R.n°24/98)	scala 1: 5.000
TAV.7	Aerofoto – copertura del suolo	scala 1: 10.000
TAV.8	Aree ed immobili di proprietà comunale e demaniale	scala 1: 5.000
TAV.9	Zonizzazione acustica	scala 1: 5.000
TAV.9a	Relazione acustica	-
TAV.10	Rete stradale e aree di sosta	scala 1: 5.000
TAV.11	Zonizzazione	scala 1: 5.000
TAV.12	Relazione	
TAV.13	Norme tecniche d'attuazione	
TAV.14	Regolamento edilizio ed acustico	



REGIONE LAZIO

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

A tal proposito si evidenzia che gli elaborati inizialmente trasmessi riguardano quelli approvati con la Delibera di controdeduzioni e pertanto contenenti le modificazioni introdotte a seguito dell'accoglimento delle Osservazioni pervenute al Comune.



Gli atti amministrativi risultano sostanzialmente regolati sia sotto il profilo formale che sostanziale;

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 8 agosto 2002 prot. 10275 Fascicolo 3209, 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, alla formulazione delle "Variante al Piano Regolatore Generale", del Comune di Nemi, con l'obbligo di attenersi alle seguenti prescrizioni, da inserire nella relativa delibera comunale di adozione e/o di approvazione delle norme tecniche attuative:

1. Siano rispettate in modo assoluto tutte le indicazioni riportate nello studio geologico pag. 21 e 22 e nella successiva integrazione redatti dal Geologo M. Moroni, allegati all'istanza e a quanto indicato nelle Tavole tematiche, Carta di sintesi geologica e Carte di idoneità territoriali; che non siano in contrasto con quanto indicato dalle prescrizioni che seguiranno; in particolare l'Amministrazione comunale dovrà attenersi alle prescrizioni tecniche contenute nella Legenda delle suddette Carte (riportate di seguito in corsivo):

- *Aree adatte all'espansione edilizia (colore Verde). In presenza di elevata acclività procedere con analisi di stabilità. Sono sempre necessarie indagini geotecniche in sito per la definizione dei parametri geomeccanici dei terreni di sedime;*
- *Aree del Centro storico e di completamento (colore Giallo Ocra): In quest'area ogni nuova costruzione dovrà essere vietata. Sarà necessario procedere ad un'accurata verifica dei fabbricati storici. Nelle aree ad acclività elevata lungo la fascia perimetrale, costituita da lave fratturate, si rende necessaria l'adozione d'eventuali cuciture o altre opere di bonifica. Negli altri casi sono necessarie accurate analisi delle caratteristiche geomeccaniche dei terreni di sedime, evitando la realizzazione di opere di fondazione a contatto di rocce a differente rigidità sismica. In ogni caso sarà opportuno diminuire la densità di urbanizzazione e non superare il numero di tre solai;*
- *Aree poco adatte all'espansione edilizia (colore arancio). La presenza di coltri di ricoprimento crea rischi di cedimenti differenziali e amplificazione sismica. Sono sempre necessarie accurate indagini geotecniche in sito per la definizione dei parametri geomeccanici dei terreni di sedime;*



REGIONE LAZIO

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

- Aree ad incipiente instabilità (colore azzurro). Racchiudono le zone con possibilità di distacchi di materiale roccioso fratturato e le aree di rispetto dei fossi (10m);
- Aree con terreni di fondazione molto scadenti (colore verde acqua). Nella fascia costiera intorno al Lago ogni nuova costruzione va vietata. Eventuali edificazioni necessiteranno di interventi di analisi e bonifica dei terreni, in ottemperanza alla vigente normativa;
- Aree con Frane di crollo, Dissesto geomorfologico Fascia A (pericolosità molto elevata) e Fascia B (pericolosità elevata), (colore bianco quadrettato). In queste aree vanno rispettate le norme tecniche del P.A.I che vietano qualsiasi nuova edificazione mentre, sono autorizzati esclusivamente interventi di messa in sicurezza;
- Aree di tutela assoluta e di protezione a salvaguardia delle fonti di approvvigionamento idropotabile destinate al consumo umano (Raggio di 200 m). (cerchio colore Marrone)

Il testo completo delle prescrizioni deve intendersi integralmente richiamato ed in particolare per la progettazione:

"(...) e la realizzazione di qualsiasi opera dovranno essere eseguite nel più assoluto rispetto delle norme tecniche vigenti in materia di costruzioni, ed in particolare:

- D.M. Min. LL.PP. 11.03.1988 "Norme tecniche riguardanti 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."

PARERE MINISTERO PER I BENI E LE ATTIVITA' CULTURALI **(Soprintendenza per i Beni Archeologici del Lazio)**

Con nota del 5 Aprile 2002 prot. 5115, la Soprintendenza per i beni archeologici del Lazio ha espresso il proprio parere che così recita:

"In riferimento alla Variante Generale di P.R.G. di codesto Comune, inoltrata con nota prot. n.1531 del 27.2.2002 e pervenuta in data 1.3.2002 (ns. prot. n.3384), esaminata la documentazione prodotta, si espone quanto segue.

Il territorio comunale di Nemi, pur ricoprendo un'area limitata, racchiude un patrimonio storico, ambientale e archeologico di inestimabile valore.



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio

Tale peculiarità, che non è comune a nessuna delle aree della campagna romana, costituisce un'unicum i cui aspetti ambientali, paesistici, architettonici, storici e archeologici sono fortemente connessi tra loro, come si evince anche dalle accurate relazioni botanica, ambientale e storico-archeologica, peraltro già contenute nella precedente variante di P.R.G.

Si intende richiamato al testo delle prescrizioni e si riportano le conclusioni del parere:

"(...) pur apprezzando l'accuratezza della documentazione prodotta, si ritengono indispensabili norme prescrittive più incisive per la tutela del patrimonio storico e archeologico del territorio comunale, al fine di preservare in maniera adeguata un complesso unitario di inestimabile valore storico, ambientale e archeologico che ci è giunto pressoché inalterato fino ad ora".

PARERE MINISTERO PER I BENI E LE ATTIVITA' CULTURALI

(Soprintendenza per i Beni Ambientali e architettonici del Lazio)

Con nota del 14 Maggio 2002 prot. 2018/B la Soprintendenza per i Beni Ambientali e architettonici del Lazio ha espresso il proprio parere che così recita:

"In riferimento all'oggetto, ed in particolare alla protocollata con il n. 2018 da questo Ufficio, questa Soprintendenza ha proceduto all'esame della Variante, in merito alla quale si rileva quanto di seguito esposto.

- *Modifiche alle destinazione d'uso (Art.5 punto g "Norme Tecniche di Attuazione", d'ora in poi NTA). Forse per mero errore materiale non risultano riportate le condizioni per le quali il cambio di destinazione d'uso non è soggetto ad autorizzazione edilizia; sotto il profilo paesaggistico, indipendentemente dalla conformità o meno alle norme. Qualora il cambio di destinazione comporti una modifica dell'assetto esteriore dei luoghi, è obbligatoria la preventiva autorizzazione ai sensi dell'Art. 151 D.L. 490/99.*

*ZONA A "Centro Storico" (A11.10 NTA). Le norme di zona risultano non conformi alle previsioni dello strumento di tutela paesaggistica, laddove consentono incrementi dell'altezza del 10%; in particolare, si esprime parere *totalmente* contrario ai "riallineamenti di piani sfalsati facenti parte dello stesso immobile", considerato che la quasi totalità degli immobili ubicati in centro storico presentano un alto livello di storicizzazione, che proprio nella diversità tipologica e volumetrica trova una delle sue caratteristiche più peculiari." Si rileva, inoltre, l'eccessivo livello di discrezionalità che caratterizza l'ultimo comma dell' Art.10, che esenta gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria dall'autorizzazione si presume ai sensi dell'art. 151 del D.L. 490/99, qualora non prevedano modifiche ed alterazioni dei colori e dei "particolari costruttivi più significativi". Si ritiene che, considerata la delicatezza del contesto storico-architettonico interessato, non possano essere ammessi livelli di discrezionalità così indefiniti nella determinazione di quali siano i particolari costruttivi "più significativi"; inoltre si rivela come le previsioni dell'art. 10, nella quasi totalità siano in contrasto con la normativa paesaggistica, in quanto consente interventi (riallineamenti, lucernari, incrementi volumetrici) non ammissibili in centro storico.*



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

*Direzione Regionale Territorio e Urbanistica
Comitato Regionale per il Territorio*

- ZONA B "Edilizia prevalentemente saturo e di completamento" (Art. 11 NTA).** Tra i parametri minimi da rispettare, al punto 5 si vincolano i sottotetti all'altezza massima di m.l. 2,50; andrebbe specificato che in tal modo, i locali sotto tetti costituiscono cubatura; qualora invece siano da considerarsi volumi tecnici, l'altezza massima consentita, all'intradosso del coimo, è di m.l. 2,20.
- ZONA C "Espansione Edilizia" (Art. 12 NTA).** Si rileva la non conformità di alcuni indici alle previsioni di area del P. T. P. n°9; inoltre, è previsto un incremento generalizzato del 10% dei fabbricati esistenti 'entro le sagome esistenti': la norma non è chiara.
- ZONA D "Attività Artigianali" (Art. 13 NTA).** Considerate le valenze del contesto è opportuno uno strumento attuativo che fornisca indicazioni più precise sugli indici e garantisca l'inserimento di misure di compensazione ambientate. Inoltre, si rilevano non conformità a quanto previsto dal P. T. P.
- ZONA E "Parco Agricolo della Conca del Lago" (Art. 14 NTA).** I manufatti precari ammessi dalla Variante, costituiscono in assoluto uno dei principali motivi di danno ambientale e paesaggistico, per le caratteristiche tipologiche e materiche che li contraddistinguono; su tali manufatti, questa Soprintendenza formula pareri negativi, anche relativamente a pareri resi in sanatoria.
- ZONA F "Attrezzature di Servizio" (Art. 15 NTA).** In alcune aree individuate come Zone F sussiste una non conformità alla normativa di P. T. P.; pur prendendo atto che trattasi per la maggior parte di attività insediate da tempo, si ritiene necessario vincolare gli insediamenti all'attuale consistenza edilizia, in particolar modo per quelle ricadenti in Zona 8 ed in Zona 13 del P.T.P. n.9. Sono pertanto da evitare anche gli incrementi del 10% per adeguamenti, anche tenuto conto che sussistono inesediamenti, quali la struttura sanitaria "Villa delle Querce", caratterizzati da alte cubature e volumetrie.
- ZONA H "Attività Turistico-ricettive" (Art. 17 NTA).** Si rileva come alcune aree rientrino in zona NE/13, all'interno della quale non è consentita l'edificazione. Si prende atto dello stato di fatto (se regolare), ma non pare ammissibile l'aumento della cubatura o comunque incrementi volumetrici, considerata la non conformità alla norma paesaggistica.
- ZONA I "Verde Pubblico" (Art. 18 NTA).** Si tratta di una zona in gran parte destinata dal P.T.P. ad area boscata non compromessa; mentre si ritiene compatibile la destinazione a parco pubblico, quella relativa ad attrezzature sportive, per l'incidenza in termini di alterazione dello stato naturale, non è conforme alla norma paesaggistica. Inoltre, all'interno della suddetta zona già risulta autorizzato un campo sportivo, di grande incidenza sul contesto; l'inserimento di ulteriori attrezzature sportive (altezze consentite fino a m.l. 12,00, corrispondente ad edifici di quattro piani) rischia di alterare in maniera perenne e definitiva il paesaggio interessato, peraltro caratterizzato da alte valenze paesaggistiche.



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio

ZONA L "Attività Agroforestali" (Art. 19 NTA). Per i manufatti precari, vale quanto detto nei rilievi di cui alle Zone E. E' una delle zone più delicate in assoluto, all'interno della quale la funzione residenziale non è prevista, in ragione del rischio antropico che comporta per le caratteristiche ambientali e paesaggistiche. Deve essere vietato qualunque incremento volumetrico e di cubatura, del resto in contrasto con la norma paesaggistica, mentre è ammissibile la ristrutturazione edilizia dei volumi assentiti.

Si rileva, infine, per quanto concerne i Vincoli, che non sono riportati, né sono richiamati in alcun modo nella formulazione delle norme, i vincoli monumentali, di cui all'abrogata Legge 1089/39, oggi D.L. 490/99.

Per concludere, al di là degli specifici casi su esposti, i motivi di maggiore perplessità derivano dalla mancanza di conformità della Variante proposta al Piano Territoriale Paesaggistico che, in quanto norma sovraordinata presuppone l'adeguamento, a questo, dello strumento di pianificazione comunale. In particolare, tale non conformità risulta "spalmata" in varia misura su tutta la zonizzazione della Variante proposta, tanto da escludere, di fatto, la possibilità di deroghe specifiche, qualora ammissibili, alla norma paesaggistica. Tale circostanza, se non sanata, darà luogo in sede di ammissione di pareri ad una schizofrenia di comportamenti, in relazione a quanto consentito dalla norma urbanistica e vietato da quella paesaggistica; si invita pertanto, codesta Amministrazione Comunale, a valutare con estrema attenzione il problema".

NULLA OSTA PREVENTIVO AI SENSI DELL'ART.28 DELLA L.R.n°29/97

(Parco Regionale dei Castelli Romani)

Con nota del 18 Novembre 2002 prot. 3632 il Parco Regionali dei Castelli Romani ha rilasciato il nulla osta preventivo ai sensi dell'art.28 della L.R. n°29/97 che così recita:

" Considerato che dall'esame istruttorio eseguito dall'Ufficio Tecnico dell'Ente è risultato che lo strumento Urbanistico di cui trattasi può ritenersi compatibile con il contesto ambientale e con le previsioni del Piano di Assetto del Parco, adottato con atto n° 1 del 31.03.98 dal Commissario regionale ad Acta (...)

Concede NULLA OSTA

Ai sensi dell'art. 28 della Legge Regionale 6.10.1997 n. 29, l'esecuzione delle opere previste nel progetto descritto nelle premesse ed alle condizioni in esse contenute.

Il presente Nulla Osta è rilasciato ai soli fini ambientali e paesaggistici, il Comune deve accertare nella propria competenza l'ammissibilità o meno del progetto in ordine alle vigenti norme urbanistiche ed edilizie ed a vincoli di altra natura, nonché alle previsioni degli strumenti urbanistici comunali e sovracomunali, e dovrà comunicare al Parco tutti i successivi Atti e/o eventuali documentazioni collegate la Procedimento al fine della verifica del rispetto delle condizioni sopraelencate.

Restano fermi gli obblighi della Legge 1.6.1939 n° 1089 e Legge n° 1497/39."



REGIONE LAZIO

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

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 2 Ottobre 2002 prot. 656 l'Azienda Unità Sanitaria Locale RM/H ha rilasciato il parere preventivo ai sensi dell'art. 20 della L.R. n°833/78 e della L. n°52/80, che così recita:
"Preso visione della richiesta in oggetto e della documentazione allegata si esprime parere igienico sanitario favorevole, limitatamente alle competenze del Servizio, alla variante generale al P.R.G. Comunale".



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

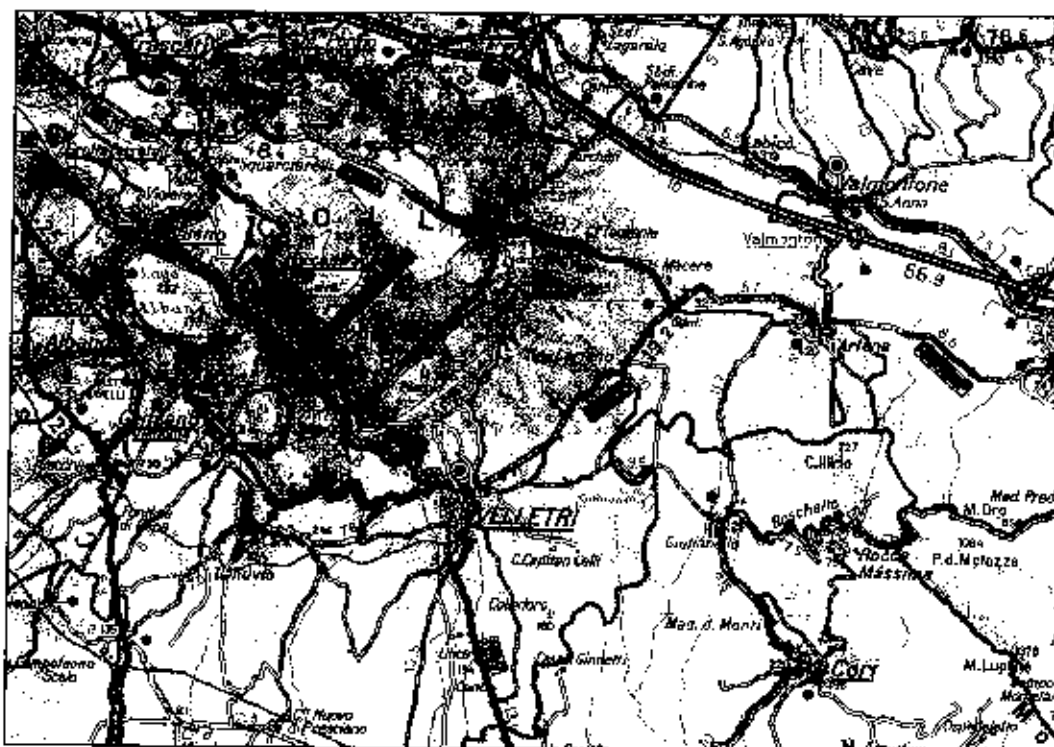
Comitato Regionale per il Territorio

- Il Comune di Nemi appartiene all'ambito territoriale denominato Colli Albani-Castelli Romani che comprende 18 comuni.

- Si attesta sulla direttrice Appia confinando con i territori di Ariccia, Rocca di Papa, Velletri e Genzano e condividendo con Albano, Castel Gandolfo e Lanuvio l'organizzazione urbanistica ed economica.

- E' situato a Sud - Est rispetto a Roma centro, a circa 30 Km.

- Estensione territoriale: \cong 736 ha;
- Strumento urbanistico vigente: P.R.G approvato con Delibera della Giunta Regionale n° 1382 del 14 marzo 1996;
- Popolazione al 2000: 1.826 abitanti;
- Altitudine Centro Storico: mt. 596 slm;
- Variazione altimetrica del territorio: mt. 596 slm - mt. 316 sml;
- Azienda Unità Sanitaria Locale RM/H.

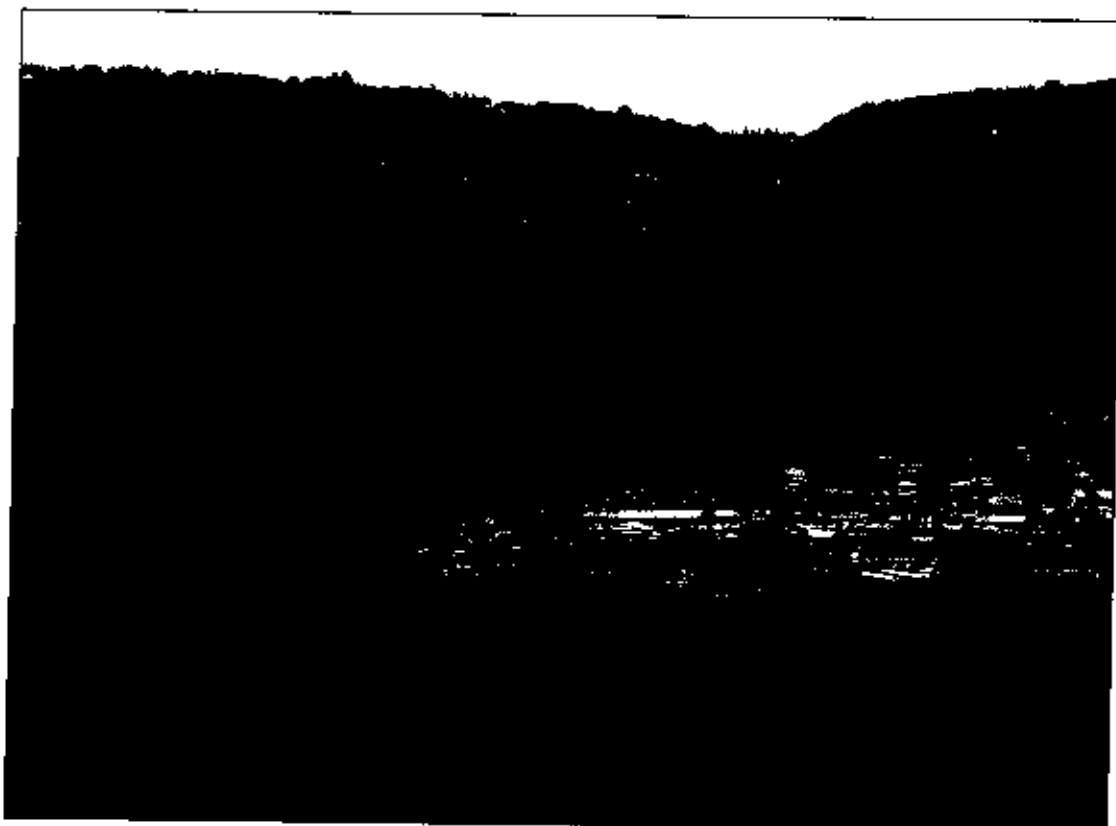




REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

*Direzione Regionale Territorio e Urbanistica
Comitato Regionale per il Territorio*



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 della zona posta a sud della Via Nemorense tra la Via di Cavalleria (Cimitero Civico) e Via di Valle Petrucola. Si riferisce infine all'applicazione del vincolo per scopi idrogeologici ai sensi dell'art.1 del R.D.L. 30.12.23 n°3267;
- **Usò Civico:** si estende sulla sola estensione dello specchio d'acqua lacustre così come certificato e decretato dal commissario il 27.02.45 per l'archiviazione della pratica di inesistenza di beni e diritti civici, tranne il diritto di pesca a piedi lungo il tratto orientale del lago con sentenza n°9 del 30.06.39;
- **Vincolo sismico:** comprende l'intero territorio comunale ed è classificato quale zona S9;
- **Aree soggette a dissesti:** il progetto di piano per l'assetto idrogeologico ai sensi della L. n°183/89 art.17 co.6ter, ha localizzato le aree che presentano dissesti geo-morfologici e la loro classe di appartenenza valutata in fascia A e fascia B;
- **Vincolo archeologico:** estremamente numerosi i siti con valenza archeologica per i quali occorre il parere preventivo della Soprintendenza dei Beni Archeologici del Lazio, ai sensi della L.1089/39. La continua ed assidua comparsa di scavi porta alla luce resti di estremo interesse culturale, che diverranno aree da proteggere e valorizzare oltre al D.M. del 22.02.94 che appone il vincolo diretto ed indiretto nell'area in località Monte Canino;



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

*Direzione Regionale Territorio e Urbanistica
Comitato Regionale per il Territorio*

- **Vincolo Paesaggistico:** P.T.P ai sensi della L.431/85 e riferito alla L.R. n°24 del luglio 1998 ove nell'Ambito Territoriale n°9 rientra l'intero comune di Nemi quindi il Vincolo paesaggistico ai sensi della ex L.1497/39 oggi sostituita dalla L.490/99 vige su di esso.
- Infine l'intero limite del territorio comunale è incluso nel perimetro del Piano d'Assetto del **Parco Regionale dei Castelli Romani**, in corso di redazione, ai sensi della L. R. n°29 del 1997.

L'area dei "Castelli Romani" ha una popolazione complessiva di circa 315.000 abitanti, ed include diciotto comuni, di Albano Laziale, Castel Gandolfo, Ariccia, Genzano di Roma, Nemi, Lanuvio, Velletri, Lariano, Frascati, Monte Porzio Catone, Monte Compatri, Rocca Priora, Colonna, San Cesareo, Ciampino, Marino, Rocca di Papa e Grottaferrata.

I dati relativi alla popolazione residente rilevati dal censimento ISTAT del 1997, evidenziano come l'area castellana sia caratterizzata dalla presenza di centri abitati con una media di 10.000 e 20.000 abitanti, con punte sopra i 35.000 abitanti nei comuni di Albano L., Marino, Ciampino e Velletri 48.500 abitanti. Soltanto due, Nemi e Colonna, i comuni al di sotto dei 5.000 abitanti.

Dall'analisi delle fasce d'età si rivela un andamento omogeneo nell'intera area dei Castelli Romani 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 nell'area Castelli Romani è presente prevalentemente una popolazione adulta per circa il 43% della popolazione totale.

Inoltre l'area castellana, oltre ad essere una conurbazione residenziale e di attività economiche e produttive, annovera un consistente numero di presenze turistiche legate alla realtà delle seconde case, almeno nei centri più naturalistici e ricadenti nel Parco dei Castelli Romani.

Lo studio approfondito dell'andamento demografico del comune di Nemi per il periodo 1982-2000 evidenzia una crescita demografica continua. Sebbene contenuta nell'incidenza percentuale, che si attesta su una media del +1,45%, conta un passaggio da 1.382 abitanti del 1982 a 1.826 abitanti del 2000 pari a 444 abitanti in circa 20 anni, con punte di rilievo nel 1999 con il +2,3%, nel 1987 con il +2,6% e nel 1994 con il +4,5% (Tab.1 e fig.2).



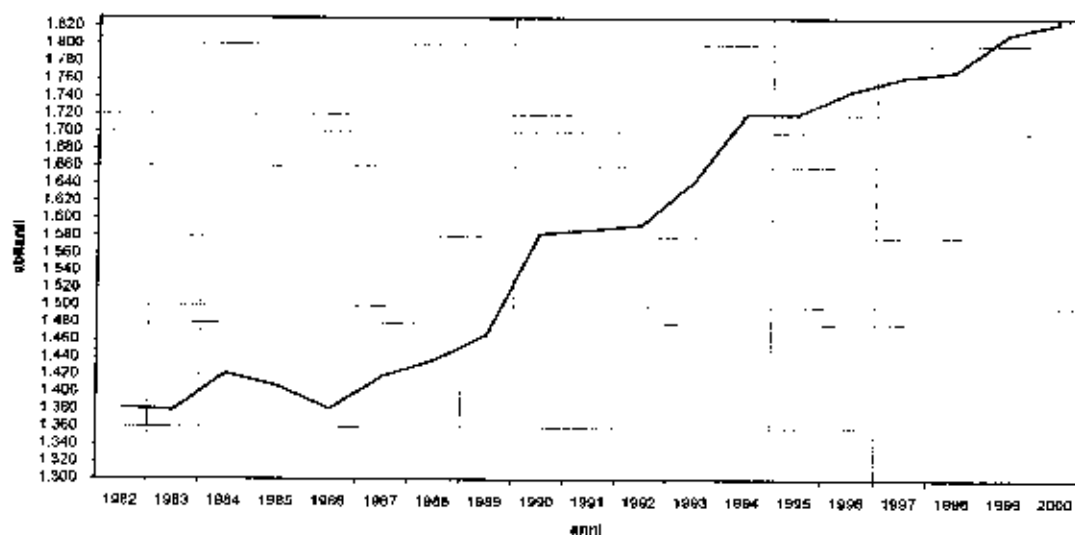
REGIONE LAZIO

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

Tab.1 – Andamento Demografico

Anno	Abitanti Totali	Saldo Naturale		Saldo Migratorio		Variazione Media	
		Numero	%	Numero	%	Numero	%
1982	1.382						
1983	1.379					-3	0,2
1984	1.422					43	3
1985	1.407					-15	1
1986	1.381					-26	1,8
1987	1.419					38	2,6
1988	1.438					19	1,3
1989	1.467					29	2
1990	1.583	-12	-0,8	20	1,3	8	0,5
1991	1.588	4	0,3	1	0,06	5	0,36
1992	1.594	-20	-1,3	24	1,5	4	0,2
1993	1.644	-8	-0,5	58	3,5	50	3
1994	1.721	-16	-0,9	93	5,4	77	4,5
1995	1.721	-5	-0,3	5	0,3	0	0
1996	1.747	-12	-0,7	38	2,2	26	1,5
1997	1.763	-12	-0,7	28	1,6	16	0,9
1998	1.770	-10	-0,6	14	0,8	4	0,2
1999	1.812	-4	-0,2	46	2,5	42	2,3
2000	1.826	-5	-0,3	19	1,04	14	0,74
Media 1982-2000							1,45

fig.2 - Andamento demografico





REGIONE LAZIO

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

Per la valutazione del patrimonio edilizio esistente si è fatto riferimento ai dati censuari ISTAT per il periodo 1971-1981-1991 e concludendo all'ultimo decennio 2000 con una verifica effettuata sul campo con sopralluoghi mirati e laddove necessario, attraverso l'estrazione dei dati dalle pratiche edilizie depositate presso l'Ente.

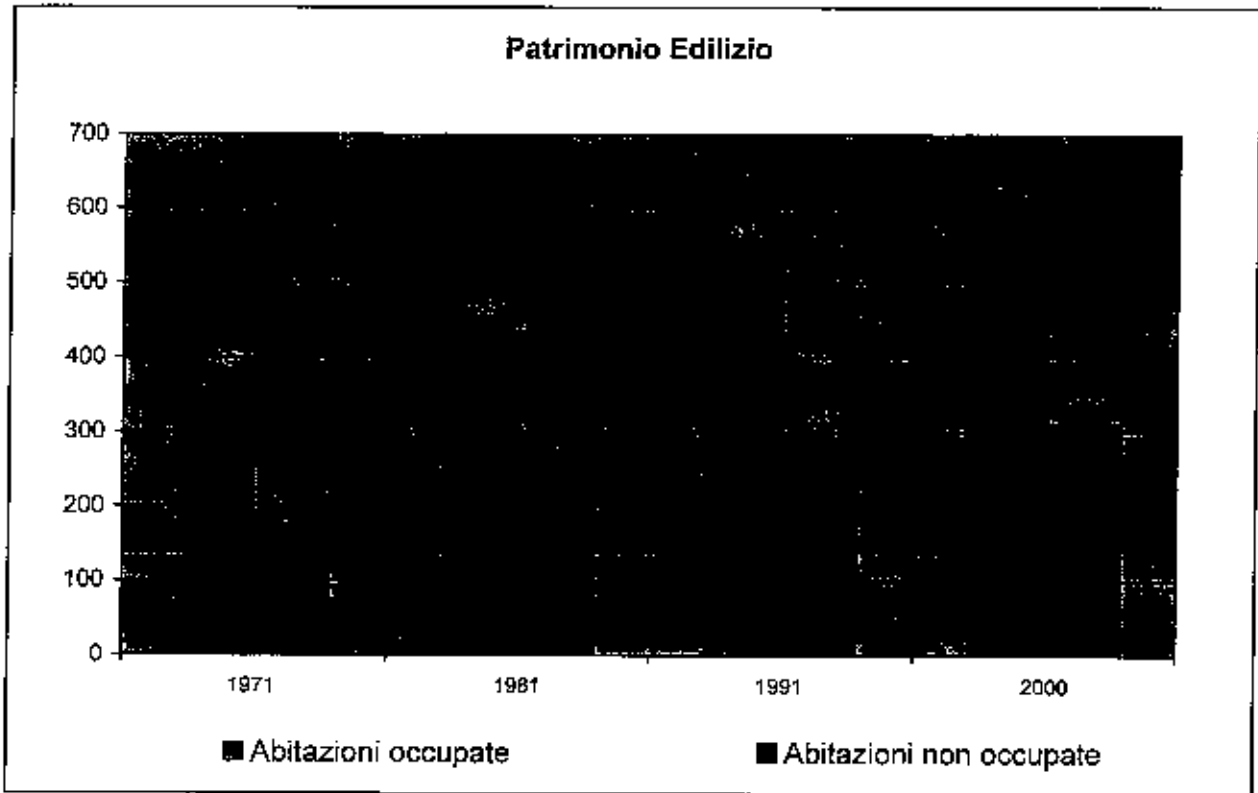
La situazione in termini di abitazioni, stanze, occupate, non occupate e indice di affollamento che ne risulta vede una media di 0,5 abitanti per stanza occupata, che indica la presenza di un patrimonio edilizio costituito di abitazioni ampie.

Inoltre l'incidenza del patrimonio non occupato pari a circa il 35% delle abitazioni totali, indica a sua volta un consistente numero di seconde case.

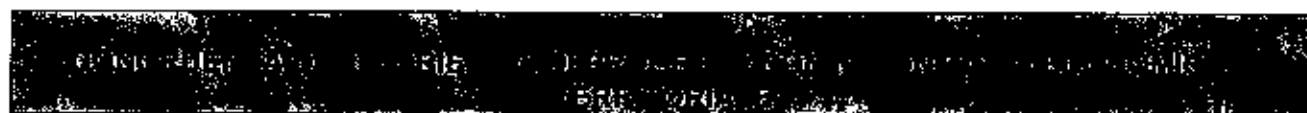
Al fine di quantificare la previsione di nuova edificazione residenziale si è ottenuto il parametro medio mc/ab che si registra al 2000-2001 e che è pari a 145 mc/ab.

Tab.2 - Andamento del Patrimonio edilizio

Anno	Abitanti Totali	Abitanti	Abitazioni occupate	Abitazioni non occupate	Stanze occupate	Indice aff.
		Tot.				ab/st
1971	1 323	534	359	175	2026	0,65
1981	1 424	671	435	236	2684	0,49
1991	1 576	820	535	285	3131	0,50
2000	1 826	902	588	311	3234	0,56



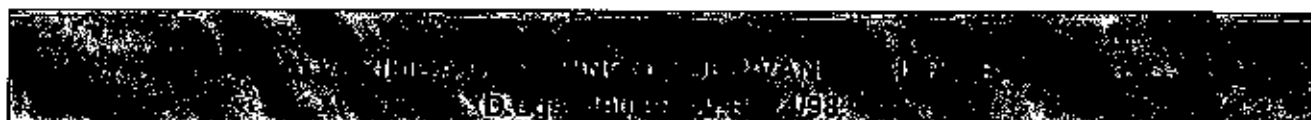
Dal confronto della presente Variante Generale al P.R.G. con lo schema di PTRG (art. 10 e 62 della L.R. 38/99), adottato con DGR n° 2581 del 19.12.00, si può dedurre la sostanziale rispondenza dei suoi obiettivi a quelli del predetto PTRG soprattutto relativamente agli obiettivi ed alle azioni prefigurate 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...).



La proposta di Piano intende formulare un programma di salvaguardia e valorizzazione del particolare e caratteristico territorio boschivo e agricolo che contorna e si affaccia sulla conca del lago, il cui recupero è stato portato avanti con successo grazie agli sforzi congiunti di tutti gli Enti preposti.

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 floricoltura, 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 270 abitanti il numero di nuovi residenti previsti tra zone di completamento ed espansione.



Il territorio è normato dal Piano Territoriale Paesistico redatto ai sensi della L.431/85 e riferito alla L.R. n°24 del luglio 1998 ove nell'Ambito Territoriale n°9 rientra l'intero comune di Nemi quindi il Vincolo paesaggistico ai sensi della ex L. 1497/39 oggi sostituita dalla L.490/99 vige su di esso.

Il P.T.P. classifica il territorio comunale individuando le seguenti zone:

- **NE1:** che delimita strettamente il centro storico;
- **NE2:** che comprende le zone edificate dei Corsi, delle Colombe, Piazza Roma ed il primo tratto della Via Nemorense, la zona tra il Cimitero Civico e Via di Valle Petrucola, una vasta zona di Monte Canino a confine con il comune di Velletri e l'area edificata delle Piagge;
- **NE6:** che comprende la zona delle Ville di Nemi e parte verso valle tra Via Nemorense ed il confine comunale di Genzano;
- **NE7:** ricade sull'estremità di Monte Canino;
- **NE13:** di protezione dell'intera valle del Lago e delle pendici del cratere.

Inoltre sulla valle del Lago si ribadisce la sensibilità archeologica del sito con l'indicazione di una vasta zona soggetta al già citato parere preventivo della Soprintendenza.

Dal confronto della presente Variante Generale al P.R.G. con il P.T.P_Ambito Territoriale n°9 (ai sensi della L. 431/85 e riferito alla L.R. n°24 del luglio 1998), si può dedurre la sostanziale rispondenza dei suoi obiettivi a quelli previsti dal predetto P.T.P.



AMMISSIBILITÀ DEL TERRITORIO PAESAGGISTICO DEL PARCO REGIONALE DEI CASTELLI ROMANI

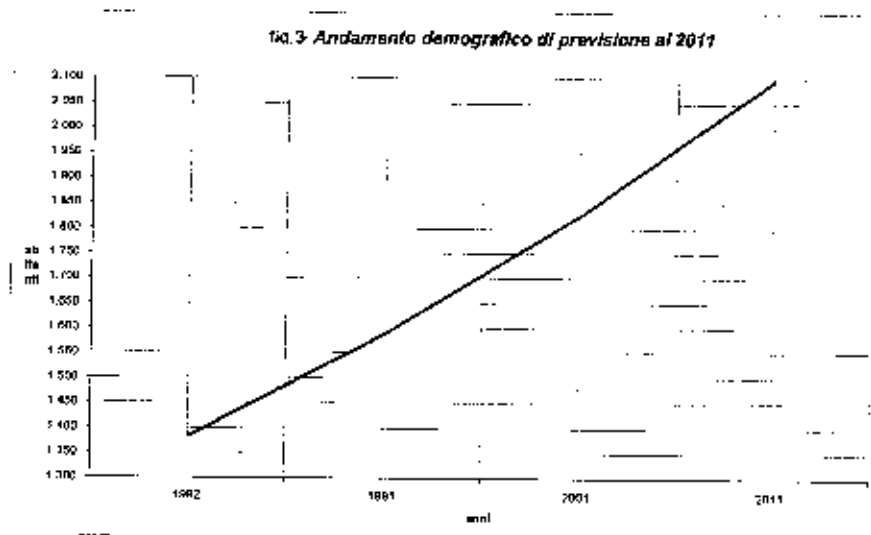
- Con il parere rilasciato dall'**Assessorato Regionale all'Ambiente e Protezione Civile – Area "A" – Conservazione Qualità dell'Ambiente, Servizio III Geologico Regionale e Conservazione del Suolo**, ai sensi dell'art. 13 della Legge n° 64/74 con nota del 8 agosto 2002 prot. 10275 Fascicolo 3209 è stato imposto l'obbligo di attenersi alle specifiche prescrizioni impartite con il medesimo parere il quale è da intendersi parte integrante della presente istruttoria;
- Con il parere rilasciato con nota del 5 Aprile 2002 prot. 5115 la **Soprintendenza per i Beni Archeologici del Lazio**, si è espressa: "(...) pur apprezzando l'accuratezza della documentazione prodotta, si ritengono indispensabili norme prescrittive più incisive per la tutela del territorio comunale al fine di preservare in maniera adeguata un complesso unitario di inestimabile valore storico, ambientale archeologico che ci è giunto pressoché alterato fino ad ora"
- Con il parere rilasciato con nota del 14 Maggio 2002 prot. 2018/B la **Soprintendenza per i Beni Ambientali e Architettonici del Lazio** si è espressa: "(...) Per concludere, al di là degli specifici casi su esposti, i motivi di maggiore perplessità derivano dalla mancanza di conformità della Variante proposta al Piano Territoriale Paesaggistico che, in quanto norma sovraordinata, presuppone l'adeguamento, a questo, dello strumento di pianificazione comunale. In particolare, tale non conformità risulta "spalmata" in varia misura su tutta la zonizzazione della Variante proposta, tanto da escludere, di fatto, la possibilità di deroghe specifiche, qualora ammissibili, alla norma paesaggistica. Tale circostanza, se non sanata, darà luogo in sede di ammissione di pareri ad una schizofrenia di comportamenti, in relazione a quanto consentito dalla norma urbanistica e vietato da quella paesaggistica; si invita pertanto, codesta Amministrazione Comunale, a valutare con estrema attenzione il problema".
- **Il Parco Regionali dei Castelli Romani** con nota del 18 Novembre 2002 prot. 3632 concede il Nulla Osta Preventivo ai sensi dell'art. 28 della L.R. n°29/97 a condizione che siano seguite le prescrizioni contenute nello stesso ritenendo compatibile lo strumento urbanistico con il contesto ambientale e con le previsioni del Piano di Assetto del Parco adottato con atto n°1 del 31.03.98.
- Con nota del 2 Ottobre 2002 prot. 656 l'**Azienda Unità Sanitaria Locale RM/H** ai sensi dell'art. 20 della L.R. n°833/78 e della L. n°52/80, ha rilasciato il parere igienico sanitario favorevole.

CONDIZIONI DEL TERRITORIO AMBIENTALE E PAESAGGISTICO

Le analisi demografiche e territoriali poste a base della Variante al P.R.G. in esame possono ritenersi accettabili, 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. valutando una tendenza di incremento del +1,5% medio annuo prevede, in 10 anni, un aumento degli abitanti insediati e/o insediabili pari a circa 270 unità (fig.3).



Condivisibile è la localizzazione delle nuove aree di edificazione (Zona C) nei territori a lato della realizzata "Vigna Grande", ove è anche ridotto il regime vincolistico, e nelle zone di Monte Canino dove saranno previste attività affini e di supporto allo sviluppo turistico-ricettivo-logistico.

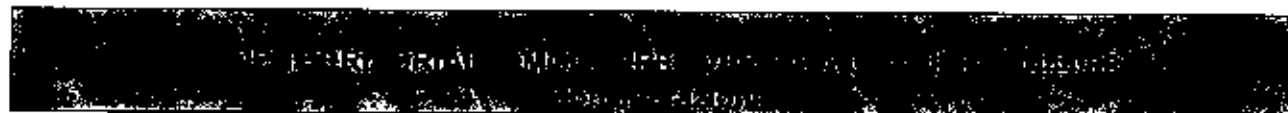
Egualemente condivisibile è la localizzazione delle attività artigianali (Zona D) in siti appositamente destinati ed ubicati in loc. Corsi nei pressi dell'impianto sportivo e in loc. Monte Canino quest'ultima peraltro già utilizzata per tale scopo.

Nella valutazione complessiva il Piano nelle sue previsioni sembra avere una propensione alla valorizzazione dei luoghi storici, culturali, archeologici e ambientali anche in prospettiva di un miglioramento dell'economia locale e di uno sviluppo sostenibile del territorio.

Il Comune si attesta sulla direttrice Appia confinando con i territori di Ariccia, Genzano e Velletri, e sulla Via Dei Laghi, S.P. n°217, confinando con Rocca di Papa.

La struttura viaria si basa sugli antichi tracciati, oggi le Statali Appia e Tuscolana oltre alla Via dei Laghi che ha generato una sorta di spartiacque tra le due grandi aree dei Colli.

Per quanto riguarda l'aspetto infrastrutturale, la Variante prevede la sistemazione di alcuni tracciati comunali e la valutazione di un'adeguata dotazione di parcheggi ciò al fine di sopperire ad un attuale carenza in tal senso.



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

- Zona A: Centro storico;
- Zona B: Edilizia prevalentemente residenziale saturata e di completamento;
- Zona C: Espansione edilizia;
 - C1 – Unifamiliari aggregate;
 - C2 – Villini a schiera;
 - C3 – Villini a schiera;
- Zona D: Attività artigianali;
- Zona E: Parco agricolo della Conca del Lago;
- Zona F: Attrezzature di servizio;
 - F1 - Servizi pubblici;
 - F2 - Servizi privati;
 - F3 – Parcheggi;
 - F4 - Servizi Sanitari Sovracomunali.
- Zona G: Parco privato vincolato;
 - G1 – Verde privato organizzato;
 - G2 – Trasformazione urbana;
 - G3 – Ristrutturazione urbanistica;
- Zona H: Attività turistico-ricettive;
- Zona I: Verde pubblico;
- Zona L: Attività agroforestali

- **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, con la presenza di notevoli emergenze monumentali, richiede da un lato un capillare ed esteso intervento per il recupero del patrimonio esistente ai fini residenziali, dall'altro una particolare graduazione degli interventi stessi allo scopo di non snaturare e disturbare i valori ambientali del centro storico nel suo complesso.

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

La zona comprende le aree interessate dalla più recente espansione e sono aree già edificate, alcune in via di completamento ed altre già saturate.

Le zone ritenute saturate sono quelle immediatamente a ridosso del centro storico lungo la via Nemorense, loc. San Giuseppe, la zona Vigna Grande (ex PdZ 167), Le Ville di Nemi e loc. le Piagge. 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 altre zone, loc. Parco dei Lecci, Corsi, Le Colombe, saranno ammesse le nuove concessioni, tranne che nei lotti interclusi, subordinatamente all'approvazione dei piani attuativi (Piano Particolareggiato, di Recupero, Comparti) normati secondo le allegate N.T.A. e Regolamento Edilizio.

- **Zona C: Espansione edilizia;**

Le aree così destinate sono ubicate in loc. *Petruccola*, loc. *Monte Canino* e loc. *Corsi*, la cui attuazione avrà il ruolo di armonizzare l'intero edificato o parzialmente edificato con gli aspetti peculiari dei siti prescelti restituendo ai luoghi un'immagine ambientale valorizzata e non di degrado.

Le N.T.A. indirizzano la formazione di piani di esecuzione verso la scelta di tipologie edilizie residenziali di basso impatto, unifamiliari aggregate o villini, con ampi spazi per il verde.

Tali aree ospiteranno rispettivamente C1, mc 6.000, C2, mc 2.000, C3, mc 4.800 e una quota pari a mc 3.200 nell'ambito della S.T.U.

- **Zona D: Attività artigianali;**

Sono state individuate due aree di modesta estensione, entrambe attestate su vie di scorrimento e comunicazione, una in loc. *Corsi*, lungo la *Via dei Laghi*, potrà accogliere attività artigianali di piccola dimensione e anche laboratori (artisti e fioristi).

L'altra in loc. *Monte Canino*, lungo la *Via Appia*, potrà accogliere attività affini o connesse alle residenze, anche di tipo commerciale. Attualmente risulta in parte già occupata da attività produttivo – commerciale.

- **Zona E: Parco agricolo della Conca del Lago;**

In essa sono comprese le aree della conca e della riva del lago, dove i caratteri geo-morfologici e pedologici e l'attività agricola obbliga all'applicazione di norme restrittive a tutela di una attività economica e produttiva di pregio oltre che alla salvaguardia di siti sensibili, archeologici, culturali e turistici. Pertanto non verrà ammessa alcuna edificazione che non sia funzionale allo sviluppo dell'attività agricola.

- **Zona F: Attrezzature di servizio;**

Le aree di questa zona sono destinate ad attrezzature di servizio.

Essa è suddivisa nelle seguenti sottozone:

F1 - Servizi pubblici;

F2 - Servizi privati;

F3 - Parcheggi;

F4 - Servizi Sanitari Sovracomunali.

Nella sottozona F1 sono compresi tutti gli immobili destinati a servizi pubblici così come individuati dal D.M. n° 1444/68.



Nella sottozona F2 sono comprese le installazioni di cui alla sottozona F1, corrispondenti alle esigenze fondamentali della popolazione di iniziativa privata per l'uso pubblico. Sono comprese anche le funzioni coabitative (convivenze di enti pubblici, religiosi, morali).

Nella sottozona F3 sono comprese le aree per il parcheggio e la sosta delle auto, sia da realizzarsi a raso sia interrati.

- **Zona G: Parco privato vincolato;**

La zona prevede la suddivisione nelle seguenti sottozone:

G1 - Verde Privato Organizzato;

G2 - Trasformazione Urbana;

G3 - Ristrutturazione Urbanistica.

Nella sottozona G1 ubicata lungo la Via Nemorense, tra il cimitero civico e Vigna Grande, che ammette costruzioni destinate allo svolgimento di attività culturali ricreative, rappresentative e turistiche, con ampie zone per gli impianti sportivi all'aperto.

La sottozona G2 tra la Via Nemorense e Via di Valle Petrucola sarà attuata attraverso un intervento di trasformazione urbana (STU ai sensi dell'art. 7 della L. n. 21/01) che ammette costruzioni destinate alla residenza, sia *convenzionata che privata ripartita*, alle attività direzionali-logistiche e turistico-ricettive da organizzare sulla base di un progetto urbanistico (*attuativo*) che disciplina l'ubicazione dell'edificato, l'impianto infrastrutturale ed il verde pubblico.

La sottozona G3 in loc. Monte Canino è *divisa in due aree G3a e G3b, costituite* da complessi isolati che manterranno la consistenza edilizia esistente e verranno inclusi in un progetto di ristrutturazione urbanistica che ricomporrà l'impianto viario, le aree per il verde e individuerà le aree da destinare attrezzature di servizio pubbliche o private e le aree per il verde.

- **Zona H: Attività turistico-ricettive;**

Vi appartengono numerose aree diffuse sull'intero territorio nella maggior parte delle quali è già operante l'attività turistica di ristorazione e ricettiva. Per queste si prevede la valorizzazione dell'attività con interventi diretti finalizzati alla dotazione dei servizi pertinenti e di adeguamento alle norme igienico-sanitarie e dell'accessibilità disabile.

- **Zona I: Verde pubblico;**

La presenza di ampie aree verdi è la caratteristica peculiare dell'intero territorio nemese che va preservato ed incrementato quale tessuto connettivo tra le residenze sia nelle aree già sature che in quelle in corso di formazione e lungo la viabilità.

Le aree così destinate sono in località Pontecchio, I Corsi, centro storico (*Giardini del Castello*), *Museo delle Navi* e *Via del Perino*, di cui quelle in loc. *Corsi*, e *Via del Perino* sono destinate ad impianti sportivi, *tra l'altro già esistenti*.

REGIONE LAZIO



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

Zona L: Attività agroforestali

Comprende tutta la fascia della corona del cratere fino alla conca del lago e le contropendici esterne costituendo la risorsa agro-forestale di particolare interesse naturale.

In essa dovrà essere mantenuta l'attività agricola e forestale e delle attività per il tempo libero (sentieristica pedonale, equitazione, mountain-bike).

ZONIZZAZIONE																									
ZTO	Superficie Totale	Volume Esistente	Abitanti teorici Esistenti	Sup. Libera	INICI PROPOSTI		Volume Progetto	Altezza Max	Lotto Minimo di progetto	Incres. Abitanti di progetto	Modalità attuative														
	mq	mc	n°	mq	IFT	IFF	mc	m	mq	n°															
A	39.400	266.000						-	-	270	PPE o PdR														
B a	511.200													0,20	0,30					INT.DIR					
B b																				1.500	7,00				
B c																				1.000					
B d																				2.000					
B e																				6.000					
C1	15.000										6.000	0,40	0,60	6.000	-	-	-	-	Piano Attuativo						
C2	15.000										2.000	0,13	0,40	2.000	-	-	-	-							
C3	34.000										4.800	0,14	0,40	4.800	-	-	-	-							
G1	128.000										8.000	0,06	0,40	8.000	-	-	-	-							
G2	61.000										7.700	0,32	0,80	7.700	-	-	-	-							
G3_a	29.700										-	-	-	-	-	-	-	-							
G3_b	80.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-														
TOTALE	913.300	266.000	2.660				40.000			270															
TUR	H	96.300									INT.DIR														
TOTALE	96.300																								
PROD	D	21.000					8.860	7,50	70		INT.DIR														
TOTALE	21.000						8.860																		
SERVIZI	F1	41.100				2,00					INT.DIR														
	F2	61.800				0,20																			
	F3	13.700				-	-	-	-	-															
	F4	31.000					2,00				Piano Attuativo														
	I	156.800					-	-	-	-	INT.DIR														
TOTALE	304.400																								
AGIFOR	E	1.399.600									INT.DIR														
	L	2.832.700																							
TOTALE	4.232.300																								



L'intero territorio comunale risulta interessato dal vincolo paesistico o per specifico decreto e/o per la presenza di beni diffusi, e pertanto tutte le previsioni di Piano sono da ritenersi assoggettate al regime della legge regionale 24/98 e s.m.i.

In tale circostanza, nel caso di nuove previsioni attinenti aree già destinate a zona agricola, troverebbe applicazione l'art. 27/bis della LR 24/98, impedendo di fatto la nuova destinazione urbanistica. Si ritiene tuttavia doveroso osservare che tale casistica ha riguardato nella maggioranza dei casi, il recepimento delle destinazioni d'uso in atto al momento della redazione del piano, e che tali nuove classificazioni hanno comportato quasi sempre nuove destinazioni in zona F – attrezzature di servizio.

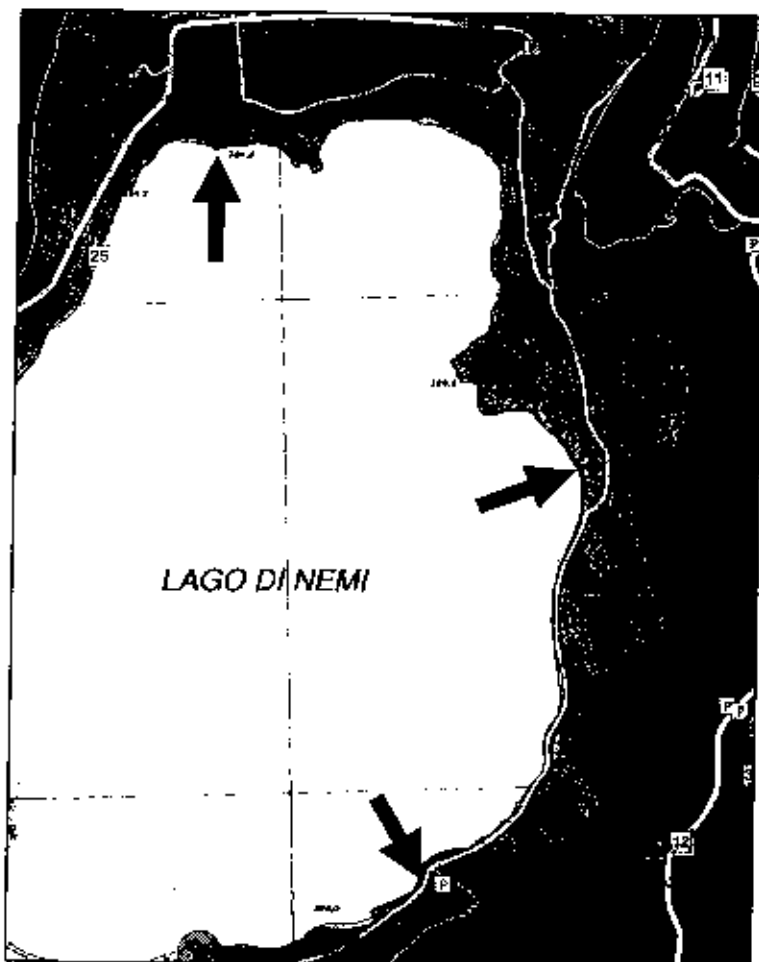
Tenuto conto che l'art. 27 ter della citata legge regionale comunque consentirebbe (...) *adeguamenti funzionali e opere di completamento delle infrastrutture e attrezzature pubbliche esistenti alla data di approvazione del PTP o del PTPR (...)*, si ritiene di poter condividere tali nuove destinazioni d'uso (anche per una maggiore aderenza allo stato di fatto) nei soli casi di attrezzature e/o infrastrutture pubbliche o private di uso pubblico, esistenti alla data di approvazione del PRG, limitando i possibili interventi ai soli casi di adeguamenti funzionali e di completamento previsti dal citato art. 27/ter.

Analogo discorso può sostenersi la zona B a sud del centro storico, limitando la perimetrazione alle aree effettivamente edificate con l'esclusione di nuove costruzioni, ma consentendo opere di manutenzione ordinaria, straordinaria e risanamento conservativo sul patrimonio edilizio esistente.

Resta inteso che le aree inedificate (vincolate) già classificate dal vigente PRG in zona agricola, oppure quelle la cui classificazione di PTP impedirebbe di fatto l'attuazione delle previsioni urbanistiche, dovranno essere ricondotte in zona agricola, ovvero opportunamente individuate ed assoggettate al combinato disposto della normativa di PRG e quella di PTP in modo da non comportare incremento delle volumetrie esistenti. E' il caso ad esempio delle previsioni di zona H (attività turistico ricettive) in località Fontanaccio, parzialmente interessata dalla fascia di rispetto dei 300 mt dalla linea di battigia del lago, destinata a zona di verde privato vincolato di PRG ancorché classificata dal PTP in zona 6 – *Zone compromesse, aree di insediamento diffuso a bassa densità (...)*.

Bisogna inoltre tener conto dell'ulteriore vincolo derivante dalla legge regionale 30/72 e s.m.i. per il territorio contermina al lago per una profondità di 150 metri dalla linea di battigia.

Gli interventi ricompresi in tale fascia (estesa all'intera zona 13 di PTP), consistono nella previsione di attività turistico-ricettive di modesta dimensione, di un parcheggio pubblico e di due zone per il verde pubblico di cui una per attività sportive.



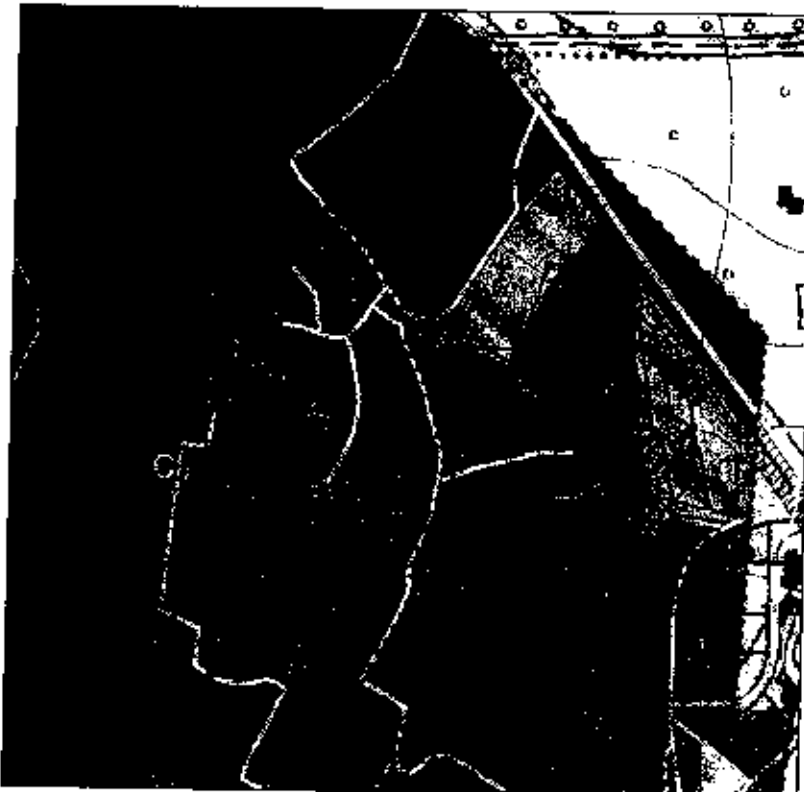
Considerata la modesta consistenza e la peculiarità degli interventi si ritiene di poterne condividere la scelta urbanistica pur nei limiti della normativa sovraordinata compresa quella della citata LR 30/72 e s.m.i.

Si segnala che parte della zona H (zona turistico ricettiva) e parte della limitrofa zona G1 (verde privato organizzato) nei pressi del toponimo del *Monte degli impiccati*, sono interessate dal vincolo di rispetto del vicino cimitero. A tal proposito prme segnalare che, mentre la zona H risulta già edificata (supponendo che anche in questo caso si tratti di un mero recepimento di una destinazione già in atto), la zona G1 risulta quasi completamente inediticata.

La rilocalizzazione della zona C1 di espansione (avvenuta in fase di controdeduzione) nella parte nord-est del territorio comunale, originariamente prevista nella zona di Monte Calvarone, non ha dato luogo a nuova pubblicazione degli atti ed elaborati che hanno determinato la nuova localizzazione, generando di fatto un vizio nella procedura adottata.



Zona C1 in loc. Monte Calvarone



Stessa considerazione v  fatta per la modifica in localit  Fornaccio di parte della zona G2 in zona C di espansione, senza peraltro specificare la relativa sottozona e senza successiva ripubblicazione del Piano.

Dal confronto del testo delle NTA originariamente adottate e quelle controdedotte si rilevano alcune difformit  non riconducibili ad Osservazioni accolte;   il caso delle zone C, inizialmente suddivise in 2 sottozone a cui se ne aggiunge una in sede di controdeduzioni, , peraltro con modifica degli indici territoriali e di alcuni parametri urbanistici.

Resta inteso una loro generale verifica con l'eventuale correzione di errori e/o refusi dattilografici.



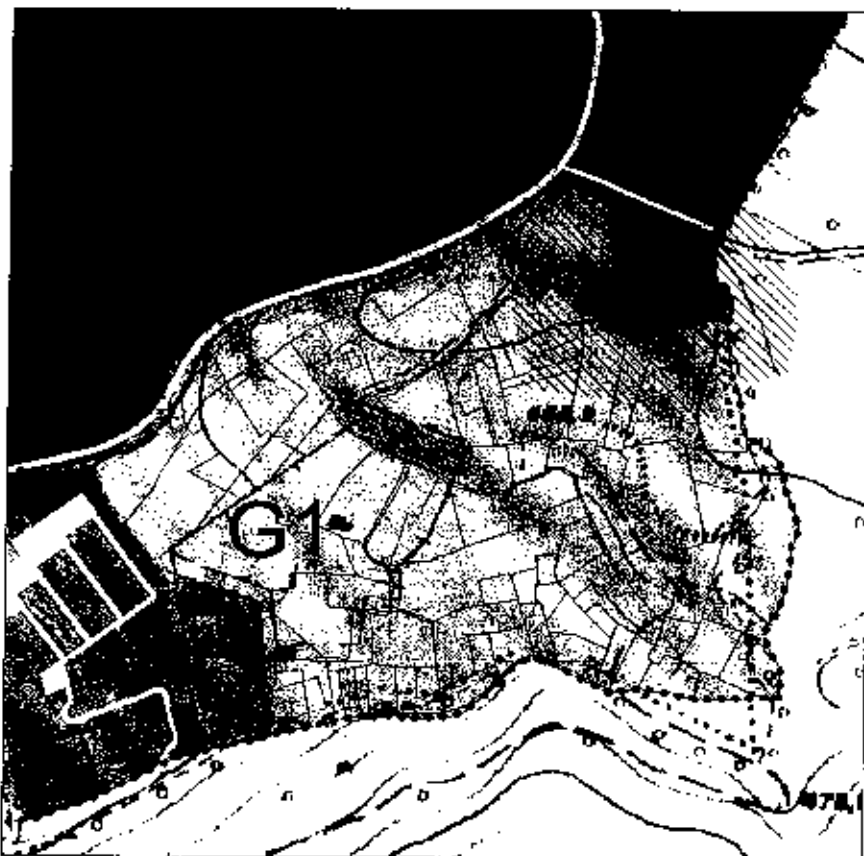
Le Norme Tecniche di Attuazione pur essendo nel loro insieme sufficientemente chiare per un'ordinata attuazione delle previsioni operate dal Piano, si ritiene, nello spirito di copianificazione, di doverle integrare secondo quanto di seguito riportato, senza con questo introdurre sostanziali modifiche al Piano stesso ed alle sue NTA, contribuendo ad una migliore attuazione dei suoi contenuti programmatici ed una maggiore aderenza alla vigente normativa sovraordinata.



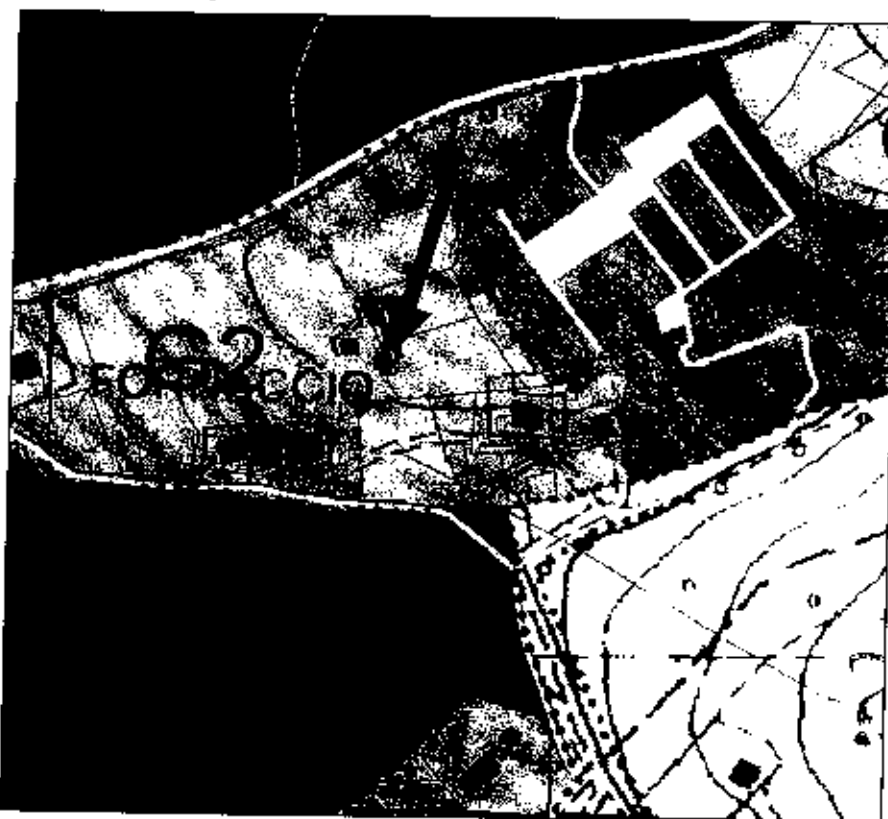
Si ritiene pertanto opportuno apportare le seguenti modifiche e/o integrazioni:

MODIFICHE ALLE TAVOLE DI PRG

- sull'elaborato di zonizzazione (Tav. 11) andranno opportunamente individuate (sia in legenda che in cartografia) le tre distinte sottozone della zona "F – Attrezzature di servizio" attualmente indicate con un unico cromatismo.
 - Al fine di evitare possibili "contraddizioni" andranno verificati e rese coerenti gli elaborati contenenti l'individuazione dei "siti archeologici" (vedi Tavola di zonizzazione adottata e controdedotta).
 - La Tavola di zonizzazione controdedotta non risulta (in alcuni casi) adeguata all'esito delle controdeduzioni stesse. (es. vedi Osservazione n. 36).
 - Si rilevano incongruenze tra la Tavola di zonizzazione adottata e quella controdedotta, (risultano inspiegabilmente modificati alcuni perimetri, e nei casi più macroscopici, risultano introdotte ingiustificate modifiche alla zonizzazione). Andrà pertanto prodotta nuova cartografia eliminando i presumibili refusi grafici.
 - Il vincolo di rispetto cimiteriale andrà "graficizzato" preferibilmente con linea a tratto continuo al fine di rendere univoca la sua individuazione.
 - Secondo i criteri precedentemente considerati, nei casi di nuove destinazioni urbanistiche costituenti semplice recepimento dello stato di fatto, ancorché rientranti nelle ipotesi dell'art. 27 bis della LR 24/98, potranno essere conservate condizionando la trasformabilità delle aree alla normativa sovraordinata di PTP, rendendo comunque possibile eventuali interventi edilizi sugli edifici esistenti; va inoltre evidenziato che per tali aree l'amministrazione comunale con deliberazione n. 6 del 13/2/2003 ha presentato richiesta di precisazione ai sensi dell'art. 23 della legge 24/98 al PTPR in fase di elaborazione.
- Possono tuttavia ritenersi escluse da tali restrizioni, ai sensi del comma 5bis dell'art. 27, le previsioni urbanistiche coerenti con quelle del progresso PRG (approvato nel 1996).



- La parte di zona G1 a valle del Monte degli impiccati interessata dal vincolo di rispetto cimiteriale sarà riclassificata in zona L - attività agroforestali.
- La fascia a monte della via Nemorense che dal cimitero conduce fino alla località Fornaccio classificata in zona G1, B e G2 e già destinata in zona agricola del vigente PRG debbono essere così riclassificate trattandosi nella fattispecie di zone boscate secondo il vigente PTP. Resta inteso che il medesimo criterio dovrà essere esteso a tutti i casi analoghi previsti dal PRG in esame.



- La zona C di espansione in località Fornaccio (come individuata sulla Tav. 16 di zonizzazione controdedotta) deve essere riclassificata in zona G2 così come originariamente previsto.
- Analoga modifica va effettuata per la zona C1 in località Monte Calvarone la quale dovrà essere riclassificata in zona B di completamento.

MODIFICHE ALLE NTA

- Le zone C1, C2, C3, e G3 destinate dal Piano per l'edilizia residenziale convenzionata economica e popolare, non potendo configurarsi quale vincolo preordinato all'esproprio senza l'adozione di uno specifico Piano di Zona, dovranno considerarsi quali zone di espansione edilizia, all'interno dei quali l'Amministrazione Comunale, con successive azioni programmatiche, potrà individuare le aree per l'edilizia economica e popolare.
- Per alcune zone le NTA prevedono (per gli edifici esistenti) la possibilità di ampliamenti entro il limite del 10% delle volumetrie preesistenti e comunque non superiori a 200 mc; considerato che a tale volumetria corrisponderebbero circa 62 mq di sup. cop., appare opportuno fissare tale limite a 100 mc (corrispondenti a circa 31 mq sc) da ritenersi sufficienti allo scopo prefissato. Va inoltre eliminata la possibilità di realizzare entro tale volumetria manufatti di tipo "pertinenziale", non potendoli configurare tra gli interventi di adeguamento igienico sanitario. Infine, tali ampliamenti delle volumetrie esistenti, finalizzati ad adeguamenti igienico-sanitari, potranno essere consentiti esclusivamente in relazione alla redazione di un progetto unitario che interessi l'intero edificio.



- ✓ Premesso che dalla tavola di zonizzazione (Tav. 11) non appare univocamente individuabile la zona D – Attività artigianali, (a causa di una non esatta corrispondenza dei cromatismi riportati in legenda), nel corpo delle NTA dovrà essere chiarita la necessità dello strumento urbanistico attuativo secondo i parametri previsti dal Df 1444/68.
- ✓ All'art. 6 comma 2 delle NTA va chiarito che eventuali interventi edilizi diretti, senza il preventivo strumento attuativo, sarà consentito esclusivamente nella zona B di completamento.
- ✓ All'art. 6 comma 3 manca il riferimento dell'atto di approvazione del Piano del Commercio.
- ✓ All'art. 16 va chiarito che l'edificazione è consentita solo attraverso strumento urbanistico attuativo escludendo pertanto i previsti interventi diretti.
- ✓ Per quanto concerne la normativa delle zone agricole, non si ritiene al momento di entrare nel merito, considerata la necessità di adeguare la relativa disciplina alle recenti disposizioni di cui alla legge regionale 22/12/1999 n. 38, come modificata dalla legge regionale 17/3/2003 n. 8. Tali norme sono pertanto da considerarsi sospese.
- ✓ L'art. 13 – Zona D – Attività artigianali, dovrà essere integrato prevedendo, per i nuovi insediamenti artigianali, la preventiva adozione di adeguato strumento attuativo secondo i contenuti dell'art. 5 del D.I. 1444/68.
- ✓ L'art. 14 e 19 attinenti le zone agricole del territorio comunale sono da ritenersi sospese in attesa di un loro adeguamento alla legge regionale 38/99 come integrata dalla legge 17/3/2003 n. 8.
- ✓ L'art. 10 il periodo "(...) i sottotetti potranno essere areati con aperture sottotetto o con lucernari per la superficie massima ciascuna di mq 0.50 ogni mq 30.00 di falda", va integrato con la seguente prescrizione : **"e non siano visibili dalle vie pubbliche contigue al comparto cui appartiene l'unità immobiliare, né da luoghi, ancorché esterni al Centro Storico, dai quali quest'ultimo è apprezzato nelle sue qualità paesaggistiche complessive"**.
- ✓ Dovrà inoltre essere aggiunto il seguente articolo riguardanti la godibilità generale delle attrezzature e delle strutture edilizie.

Art. 23 – Accessibilità e superamento delle barriere architettoniche.

Nell'ambito degli strumenti attuativi del PRG le aree destinate ad attrezzature e servizi pubblici o aperti al pubblico sono scelte preferendo quelle che assicurano la progettazione di edifici e spazi privi di barriere architettoniche.

La progettazione e la realizzazione di opere relative all'attuazione diretta del PRG e degli strumenti urbanistici attuativi, in particolare per gli spazi con fruizione pedonale, sono eseguite in conformità della normativa vigente per l'accessibilità e il superamento delle barriere architettoniche. Allo scopo vanno rispettate le prescrizioni ed i criteri di cui al DM LL.PP n. 236/89, alla L.104/92 e al DPR 503/96.

- ✓ Devono infine essere stralciate tutte le dizioni e normative contenute nelle NTA in contrasto con quelle introdotte d'ufficio, anche se non espressamente richiamate nelle presenti modifiche.

REGIONE LAZIO



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

SERIE DI PRG

Le Osservazioni pervenute all'Amministrazione comunale sono le seguenti:

N.	Data	Prot.	Nominativo	Oggetto	Parere Comune
1	3/04/02	2434	Dammann Axel	Richiesta di cambio destinazione d'uso da Zona L - "Attività agroforestali" a Zona B - "Edilizia prevalentemente saturo e di completamento"	Si respinge
2	3/04/02	2439	Brugnetti Mario Giorgini Mauro	Richiesta di rettifica struttura viaria località Corsi e cambio localizzazione Zona C1 - "Espansione edilizia unifamiliare aggregate"	Si accoglie in parte
3	5/04/02	2503	SOCIETA' S.E.D.I.M. s.r.l	Richiesta di cambio destinazione d'uso: da Zona L - "Attività agroforestali" a Zona F - "Attrezzature di servizio"	Si accoglie
4	6/04/02	2541	MANNELLI COSTRUZIONI s.r.l	Richiesta di cambio destinazione d'uso da Zona L - "Attività agroforestali" a Zona B - "Edilizia prevalentemente saturo e di completamento"	Si respinge
5	6/04/02	2542	Talone Maria Noemi	Richiesta di variazioni. - IdF località Parco Lecci; - Percentuale di cubatura da destinare alla attività non residenziali	Si accoglie in parte
6	6/04/02	2547	CONSORZIO PARCO DEI LECCI	Richiesta di rettifica struttura viaria località Parco dei Lecci e ricollocazione della Zona C1 - "Espansione edilizia, unifamiliari aggregate"	Si accoglie in parte
7	6/04/02	2548	CONSORZIO PARCO DEI LECCI	Generica sulle localizzazioni non residenziali in località Corsi	Si accoglie
8	6/04/02	2549	CONSORZIO PARCO DEI LECCI	Richiesta di chiarimenti sulla definizione di <i>lotto intercluso</i> nelle N.T.A	Si accoglie
9	6/04/02	2551	Papandrea Pasquale e Monachesi Ilia	Richiesta di cambio destinazione d'uso da Zona L - "Attività agroforestali" a Zona B - "Edilizia	Si respinge

				prevalentemente satura e di completamento"	
10	8/04/02	2578	Lattanzi Antonio, Conte Luigi, Conti Alba	Richiesta di cambio destinazione d'uso da Zona L - "Attività agroforestali" a Zona B - "Edilizia prevalentemente satura e di completamento"	Si accoglie in parte
11	8/04/02	2579	Galzignato Carlo	Opposizione alla localizzazione di un area di parcheggio in centro storico	Si accoglie in parte
12	8/04/02	2580	E. PROV. ROMANA Ordine delle B.M.V della Mercede	Richiesta di rettifica di destinazione d'uso da Zona I - "Verde pubblico" e da Zona L - "Attività agroforestali" a Zona F - "Attrezzature di servizio"	Si accoglie
13	8/04/02	2583	Caiterzi Gian Piero	Opposizione generica alla definizione nelle N.T.A. della Zona B "Edilizia prevalentemente satura e di completamento" in località Corsi e richiesta di chiarimenti sulla definizione di <i>lotto intercluso</i> nelle N.T.A.	Si accoglie in parte
14	8/04/02	2586	CASA GENERALIZIA S.V.D	Richiesta di cambio destinazione d'uso da Zona B - "Edilizia prevalentemente satura e di completamento" a Zona F - "Attrezzature di servizio" ed in particolare F2 - "Sevizi privati"	Si accoglie
15	8/04/02	2587	CASA GENERALIZIA S.V.D	Richiesta di cambio destinazione d'uso da Zona L - "Attività agroforestali" a Zona F - "Attrezzature di servizio" ed in particolare F2 - "Sevizi privati"	Si respinge
16	8/04/02	2588	CASA GENERALIZIA S.V.D	Richiesta di cambio destinazione d'uso da Zona L - "Attività agroforestali" a Zona B - "Edilizia prevalentemente satura e di completamento"	Si accoglie in parte
17	8/04/02	2589	CASA GENERALIZIA S.V.D	Richiesta di cambio destinazione d'uso da Zona L - "Attività agroforestali" a Zona B - "Edilizia prevalentemente satura e di completamento"	Si respinge
18	8/04/02	2590	ASSOCIAZIONE GEOMETRI DEI CASTELLI ROMANI	Richiesta di integrazioni nella definizione di alcuni concetti e regolamentazioni contenute nelle N.T.A.	Si accoglie
19	8/04/02	2593	PROV. ITALIANA DELL'ISTITUTO DELLE	Richiesta di chiarimenti sulla destinazione d'uso delle aree di	Si accoglie in parte

			SUORE MERCEDARIE	proprietà ed integrazioni alle N.T.A. nelle quantità edificatorie	
20	8/04/02	2595	DS Nemi e Lista Civica Partecipazione e Progresso	Osservazione politica sul consumo di suolo, standard, ecc	Si accoglie in parte
21	8/04/02	2596	Cittadini, Associazioni, Partiti Politici, Liste Civiche	Osservazione politica composta da n°27 osservazioni	Si accoglie in parte
22	8/04/02	2610	ASSOCIAZIONE LIBERI PROFESSIONISTI - ALP	Richiesta di estensione vincolo archeologico nella conca del lago ed altre precisazioni nei testi delle N.T.A.	Si accoglie
23	9/04/02	2627	Dammann Axel	Richiesta di cambio destinazione d'uso da Zona L - "Attività agroforestali" a Zona B - "Edilizia prevalentemente satura e di completamento"	Si respinge
24	9/04/02	2628	WWF - Castelli Romani	Osservazione politica	Si respinge
25	9/04/02	2629	Catarci Marco e Carlo	Considerazioni sull'uso civico della pesca del lago	Si accoglie in parte
26	9/04/02	2630	NEMI PER SEMPRE Canterani Vairo	Considerazioni sull'impatto dell'edificato del complesso "Villa delle Querce" Casa di Cura	
27	9/04/02	2631	Cerini Mario	Richiesta di cambio destinazione d'uso da Zona L - "Attività agroforestali" a Zona B - "Edilizia prevalentemente satura e di completamento"	Si respinge
28	9/04/02	2635	ENTE PARCO REGIONALE DEI CASTELLI ROMANI	Osservazione - parere già precedentemente analizzato	Si accoglie in parte
29	9/04/02	2638	ASSOCIAZIONE E.C.O.	Osservazione generica e politica	Si respinge
30	9/04/02	2656	CLARA 89 s.r.l. ARIANNA IMMOBILIARE s.r.l. EDILIZIA LA SORGENTE s.r.l.	Richiesta di incremento volumi edificativi in Zona C2 - "Espansione edilizia villini a schiera" ed estensione della Zona L - "Attività agroforestali" in virtù di quanto già assegnato con il P.R.G del 1985	Si accoglie in parte
31	9/04/02	2657	ARIANNA IMMOBILIARE	Richiesta di incremento volumi edificativi in Zona C2 - "Espansione edilizia villini a schiera" ed estensione della Zona L - "Attività agroforestali" in virtù di quanto già assegnato con il P.R.G del 1985	Si accoglie in parte
32	9/04/02	2645	Scarpisi Salvatore	Osservazioni generali sulle N.T.A per le Zone B - "Edilizia prevalentemente satura e di completamento" e richiesta di altra localizzazione della Zona C1 - "Espansione edilizia unifamiliare aggregate"	Si accoglie in parte



Per le osservazione pervenute fuori dai termini di legge:

N.	Data	Prot.	Nominativo	Oggetto	Parere Comune
33	13/04/02	2756	Modafferi Maria Grazia	Ricollocazione Zona C1 - "Espansione edilizia unifamiliari aggregate"	Si accoglie
34	13/04/02	2761	Scolaro Giuseppe	Evidenzia tracciati viari da rettificare	Si accoglie in parte
35	15/04/02	2809	CASA GENERALIZIA Istituto Suore Francescane di Santa Chiara	Richiesta di cambio destinazione d'uso da Zona F2 - "Attrezzature di servizio-servizi privati" a Zona F4 - "Attrezzature di servizio-servizi sanitari sovracomunali"	Si accoglie in parte
36	17/04/02	2832	Previtali Francesco	Richiesta di maggiori cubature per le Zone B - "Edilizia prevalentemente satura e di completamento" o la trasformazione in Zona H - "Attività turistico-ricettive"	Si accoglie in parte
37	26/04/02	3102	Cosetti Simonetta	Richiesta di inserimento di aree vincolate di proprietà in Zona C	Si accoglie
38	22/04/02	2979	Bianchi Riccardo	Richiesta di maggiore cubatura nella Zona E - "Parco agricolo della conca del lago" e trasformazione di parte dell'area da Zona L - "Attività agroforestali" a Zona I - "Verde pubblico"	Si respinge
39	4/06/02	4135	Badin Wilma	Richiesta di ripristino sul proprio terreno della destinazione d'uso di cui al P.R.G. vigente del 1985	Si respinge

Si ritengono condivisibili le controdeduzioni comunali adottate con deliberazione consiliare n°29 del 30.07.02 subordinatamente alle prescrizioni e/o modifiche ed integrazioni da introdursi d'ufficio e fatto eccezione per quanto di seguito riportato.

In particolare non si ritengono accoglibili, in parziale difformità dalle controdeduzioni comunali, le seguenti Osservazioni:

n. Osservazione	motivazione
2	In quanto la nuova localizzazione della zona C1 non ha seguito la formale procedura di adozione e pubblicazione in libera visione al pubblico.
33	In quanto la nuova localizzazione della zona C1 non ha seguito la formale procedura di adozione e pubblicazione in libera visione al pubblico.
31	E' accoglibile limitatamente alle aree effettivamente non boscate
35	E' accoglibile limitatamente alle aree effettivamente non boscate ed all'edificazione esistente.
37	In quanto Zona archeologica.

REGIONE LAZIO



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

Si ritengono accoglibili, in parziale difformità dalle controdeduzioni comunali, le seguenti Osservazioni:

n. Osservazione	motivazione
9	Tenuto conto della sentenza del competente TAR del 29/4/1998 e della conseguente presunta legittimità dell'inizio dei lavori, può ritenersi accoglibile limitatamente alla concessione edilizia ed ai pareri già acquisiti fermo restando la vigenza delle autorizzazioni già acquisite e fatte salve le aree effettivamente boscate.

L'Osservazione n. 8 ha comportato modifiche al Regolamento Edilizio escluso dal presente procedimento.

In ragione di quanto sopra rappresentato il Comitato Regionale per il Territorio è del

PARERE

che la Variante Generale al P.R.G. del Comune di Nemi (RM), adottato con Delibera di C.C. n°67 del 28.12.01, può ritenersi ammissibile e meritevole di approvazione con le modifiche e prescrizioni sopra indicate da introdursi d'ufficio ai sensi dell'art. 3 della L. n°765/67.

Devono intendersi comunque fatte salve, le prescrizioni di Strumenti Urbanistici sovracomunali e di Piani Comprensoriali e Paesistici, laddove in contrasto con previsioni del PRG ancorché modificato come nella presente;

Gli edifici riportati nelle tavole di PRG, ancorché inclusi nella zonizzazione, non possono essere trasformati o subire interventi 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.

Per quanto riguarda il Regolamento Edilizio Comunale, trasmesso unitamente al PRG in oggetto, non si ritiene di dare luogo a procedere in quanto trattasi di materia delegata alle Province con legge regionale 14/99 e s.m.i.

f.to Il Segretario del C.R.p.T.
(arch. Lucio ZOPPINI)



f.to il vice Presidente del C.R.p.T.
(arch. Antonino BIANCO)

Via Giorgione, 129 - 00147 Roma Tel. 06.51681