



GIUNTA REGIONALE DEL LAZIO
.....

ESTRATTO DAL PROCESSO VERBALE DELLA SEDUTA DEL 06/02/2007

=====

ADDI' 06/02/2007 NELLA SEDE DELLA REGIONE LAZIO, VIA CRISTOFORO COLOMBO 212 ROMA, SI E' RIUNITA LA GIUNTA REGIONALE COSI' COMPOSTA:

MARRAZZO	Pietro	Presidente	MANDARELLI	Alessandra	Assessore
POMPII	Massimo	Presidente	MICHELANGELI	Maric	"
ASTORRE	Bruno	Assessore	NIERI	Luigi	"
BATTACLIA	Augusto	"	RANUCCI	Raffaele	"
BRACHETTI	Regino	"	RODANO	Giulia	"
CIANI	Fabio	"	MIRALDI	Alessandra	"
COSTA	Silvia	"	VALENTINI	Daniela	"
DE ANGELIS	Francesco	"	ZARATTI	Fliberto	"
DI STEFANO	Mario	"			

ASSISTE IL SEGRETARIO: Domenico Antonio CUEZZUPI

***** CMISSIS

ASSENTI: ASTORRE BRACHETTI NIERI RODANO - VALENTINI -
ZARATTI

DELIBERAZIONE N. 51

Oggetto:

Comune di Arcinazzo Romano (Rm). Variante Generale al vigente P.R.G. adottata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 19 del 8.07.2003. Approvazione.



51 - 6 FEB. 2007 *llly*

Oggetto: Comune di Arcinazzo Romano (Rm)
Variante Generale al vigente P.R.G. adottata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 19 del 8.07.2003.
Approvazione.

LA GIUNTA REGIONALE

Su proposta dell'Assessore all'Urbanistica

VISTA la Legge urbanistica 17.08.1942, n. 1150 e s.m.i.;
VISTA la Legge 06.08.1967, n. 765;
VISTO il D.P.R. 15.01.1972, n. 8;
VISTA la L.R. 05.09.1972, n. 8 e s.m.i.;
VISTA la L.R. 12.06.1975, n. 72 e s.m.i.;
VISTO l'art. 16 della L.R. 22.12.1999, n. 38 e s.m.i., recante "Norme sul governo del Territorio";
VISTO il regolamento di organizzazione degli uffici e dei servizi della Giunta regionale n. 1 del 6.09.2002 e s.m.i.;

PREMESSO che il Comune di Arcinazzo Romano (Rm) è dotato di un Piano Regolatore Generale approvato con D.G.R.L. 11271 del 23.12.1988;

VISTA la deliberazione consiliare n. 19 del 8.07.2003, esecutiva a norma di legge, con la quale il Comune di Arcinazzo Romano (Rm) ha adottato la Variante Generale al vigente P.R.G.;

PRESO ATTO che a seguito della pubblicazione degli atti e degli elaborati, avvenuta nelle forme di legge, sono state presentate n. 12 osservazioni nei termini in merito alle quali l'amministrazione Comunale ha formulato le proprie controdeduzioni con deliberazione consiliare n. 14 del 27.03.2004;

RILEVATO che gli atti relativi al P.R.G. in questione, presentati al Dipartimento Territorio - Direzione Regionale Territorio e Urbanistica per l'approvazione, sono stati da questo sottoposti all'esame del Comitato Regionale per il Territorio;

VISTO il voto n. 91/3, reso nell'adunanza del 31.03.2005, che si allega sotto la lettera A alla presente delibera di cui costituisce parte integrante, con il quale il predetto Consesso ha espresso il parere che la Variante Generale di che trattasi sia meritevole di approvazione con le modifiche, le integrazioni, le prescrizioni e con l'esclusione della frazione denominata "Altipiani" contenute nel voto stesso, da introdursi d'ufficio ai sensi dell'art. 3 della Legge 765/67;

VISTA la lettera n. 146824 del 7.09.2005, con la quale la Direzione Regionale Territorio e Urbanistica - Dipartimento Territorio ha comunicato al comune di Arcinazzo Romano (Rm) le modifiche proposte dal C.R.p.T., invitandolo a formulare al riguardo le proprie controdeduzioni ai sensi del citato art. 3 della legge 765/67;

VISTA la deliberazione di C.C. n. 3 del 30.01.2006 con la quale il Comune di Arcinazzo Romano (Rm) ha preso atto del succitato voto n. 91/3/2005 del C.R.p.T.;

VISTA la nota n. 1002024/A del 6.06.2000, con la quale il Dipartimento Ambiente e Protezione Civile - Area Conservazione Qualità dell'Ambiente - Servizio Geologico Regionale e Conservazione del Suolo, ha espresso - ai sensi dell'art. 13 della Legge 64/74, della Legge Regionale n. 72/75 e della D.G.R. 2649 del 18.05.99, parere favorevole alla variante generale del P.R.G. del comune di Arcinazzo Romano, a condizione che siano rispettate le prescrizioni espresse così come integralmente riportate nell'Allegato A del presente provvedimento;

VISTA la nota n. 1004439 del 22.09.2000, con la quale il predetto Dipartimento Regionale, a seguito di una richiesta da parte dell'Amministrazione Comunale di Arcinazzo Romano (Rm) di



51 - 6 FEB. 2007 *ly*

una revisione di citato parere n. 1002024/A del 6.06.2000 ha riconfermato tutte le prescrizioni precedentemente espresse;

VISTA la nota n. 123119/D3/06 del 8.11.2004, con la quale il Dipartimento Economico e Occupazionale – Direzione Regionale Agricoltura – Area 06 “Usi Civici e Diritti Collettivi” – Servizio 1° ha espresso parere favorevole alla proposta del Comune di Arcinazzo Romano (Rm) a condizione che vengano rispettate le prescrizioni integralmente riportate nell’Allegato A del presente provvedimento;

VISTA la Determinazione n. C2113 del 8.09.2006 con la quale il Dipartimento Economico ed Occupazionale – Direzione Regionale Agricoltura – Area Usi Civici e Diritti Collettivi ha autorizzato il Comune di Arcinazzo Romano (Rm) al mutamento di destinazione d’uso dei terreni distinti in catasto ai fogli n. 7 part.le nn. 956 – 957 – 856 – 985 – 689 e foglio n. 2 part.IIa 141/parte, estesi per una superficie complessiva di mq 27834, limitatamente alle aree interessate alla realizzazione dei servizi per la collettività. I terreni per i quali è stato autorizzato il mutamento di destinazione d’uso, qualora cessi lo scopo, torneranno alla loro originaria destinazione. Qualora l’amministrazione comunale intenda procedere alla concessione ovvero alla alienazione delle aree in questione, dovrà richiedere debita autorizzazione alla Regione Lazio a norma della L.R. n°6 del 27.01.2005. Le aree in questione, per la loro utilizzazione, restano soggette alle ulteriori eventuali autorizzazioni o vincoli di legge, ivi compresi, l’art. 1-ter, 1-quinquies della Legge 431/85 e Testo Unico D.lg. 490/99.

VISTA la nota n. 450/SIP del 24.03.2005 con la quale l’Azienda Sanitaria Locale Roma G – Area Igiene Pubblica e Ambiente – Subiaco ha espresso parere favorevole alla proposta urbanistica di che trattasi;

RITENUTO di condividere e fare proprio il predetto voto del C.R.p.T., che si allega alla presente delibera (**Allegato A**) di cui costituisce parte integrante;

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

all’unanimità

DELIBERA

di approvare la Variante Generale al P.R.G. adottata dal Comune di Arcinazzo Romano (Rm) con deliberazione di C.C. n. 19 del 8.07.2003, con le modifiche, le integrazioni, le prescrizioni contenute e con l’esclusione della frazione denominata “Altipiani”, nel parere del Comitato Regionale per il Territorio reso con il voto n. 91/3 emesso nell’adunanza del 31.03.2005, 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.

Le osservazioni sono decise in conformità a quanto specificato nell’**Allegato A**.

Il progetto è vistato dal Dirigente dell’Area 2B.05 Urbanistica e beni paesaggistici Roma e provincia della Direzione Regionale Territorio e Urbanistica nell’**Allegato A**, nei seguenti elaborati allegati alla delibera di adozione n. 19 del 8.07.2003:

- Tavola 1 Inquadramento territoriale aerofotogrammetria di confronto su cartografia regionale;
- Tavola 2 Relazione tra territorio, rete infrastrutturale e la struttura insediativa piano provinciale;
- Tavola 3 Planimetria del territorio comunale con indicazioni dello stato di fatto esistente, aerofotogrammetria di confronto su cartografia regionale;
- Tavola 4 Planimetria con indicazione della rete stradale;
- Tavola 5 Zone sottoposte a vincolo idrogeologico e a vincoli di cui alle leggi 1497/39 e 431/85;
- Tavola 6 Restituzione del P.T.P.;
- Tavola 7 Principali caratteri geomorfologici del territorio e dissesti idrogeologici;



- Tavola 8 Copertura del suolo;
- Tavola 9a Carta Agropedologica classificazione dei terreni;
- Tavola 9b Carta Agropedologica utilizzazione dei terreni;
- Tavola 10a P.R.G. vigente – Arcinazzo Romano capoluogo;
- Tavola 11 Aree ed immobili di proprietà comunale;
- Tavola 12a Individuazione delle zone territoriali omogenee "A" e "B" con esistenti cubature residenziali e non, attrezzature sociali, infrastrutture, spazi pubblici, con dotazione per abitante;
- Tavola 13 Elementi che appaiono suscettibili di salvaguardia aree di particolare importanza naturalistica;
- Tavola 14 Usi Civici – Quadro d'unione;
- Tavola 15 Sovrapposizione fogli catastali e aerofotogrammetria;
- Tavola 16 Aree boschive – Sovrapposizione dati copertura del suolo e indicazioni del P.T.P.;
- Tavola 17 Zonizzazione ;
- Tavola 18 Zonizzazione – Arcinazzo Centro;
- Tavola 20 Attuazione P.R.G. – Verifica standards e dimensionamento Arcinazzo Capoluogo;
- Allegato "A" Relazione;
- Allegato "B" Norme tecniche di attuazione;

nell'elaborato "Tavola 18a Zonizzazione – Arcinazzo Centro" allegato alla delibera di *9*
controdeduzioni n. 14 del 27.03.2004. DI CUI AL CITATO VOTO DEL GRG. N. 91/3 DEL 31.03.2005
 e negli elaborati "Tavola 6a" e "Tavola 6b" allegati al parere n. 1002024/A del 6.06.2000 del
 Dipartimento Ambiente e Protezione Civile - Area Conservazione Qualità dell'Ambiente - Servizio
 Geologico Regionale e Conservazione del Suolo.

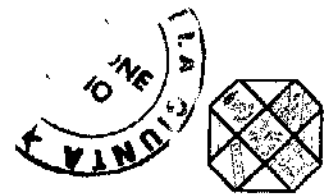
Il presente provvedimento sarà pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio.



IL PRESIDENTE: F.to Pietro MARRAZZO
 IL SEGRETARIO: F.to Domenico Antonio CUZZUPI

12 FEB. 2007





REGIONE LAZIO

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

ALLEG. alla DELIB. N. 51 *ly*
DEL 6 FEB 2007

COMITATO REGIONALE PER IL TERRITORIO
VOTO N. 91/3
SEDUTA DEL 31.03.2005

ALLEGATO A

IL DIRIGENTE DELL'AREA
(Arch. Francescopaolo Lorito)

Floris

OGGETTO: Comune di ARCINAZZO ROMANO (RM)
Variante Generale al Piano Regolatore Generale.
Delibera del Consiglio Comunale n. 19 del 08.07.2003.



IL COMITATO

Sentita la Commissione Relatrice, costituita dall'arch. Francesco Simeoni e dall'arch. Orazio Campo, che ha predisposto l'istruttoria

PREMESSO

Il Comune di ARCINAZZO ROMANO ha adottato, con delibera del Consiglio Comunale n. 19 del 08.07.2003, la Variante Generale al PRG.

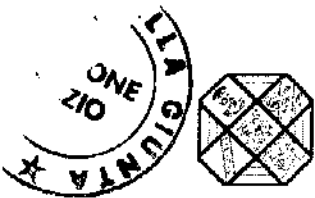
Il progetto della Variante Generale al PRG, trasmesso con richiesta di approvazione del Sindaco in data 16.06.2004 con prot.1588 ed acquisito agli uffici della Direzione Regionale Territorio ed Urbanistica in data 17.06.2004 con prot. 98042, si compone dei seguenti atti amministrativi ed elaborati tecnici:

Atti Amministrativi

- Delibera del Consiglio Comunale n. 19 del 08.07.2003 di adozione del PRG;
- Domanda di approvazione della Variante al PRG;
- Avviso di deposito;
- Certificato di avvenuta pubblicazione dell'avviso di deposito;
- Pubblicazione sul BUR del 20.11.2003;
- Osservazioni in originale n. 12;
- Delibera del Consiglio Comunale n.14 del 27.03.2004 di esame osservazioni;
- Tav. 18/a con individuazione osservazioni accolte e modifiche alla zonizzazione del Piano.

Elaborati Tecnici

- Tavola 1 Inquadramento territoriale aerofotogrammetria di confronto su cartografia regionale;
- Tavola 2 Relazione tra territorio, rete infrastrutture e la struttura insediativa piano provinciale;
- Tavola 3 Planimetria del territorio comunale con indicazioni dello stato di fatto esistente, aerofotogrammetria di confronto su cartografia regionale;
- Tavola 4 Planimetria con indicazione della rete stradale;



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio

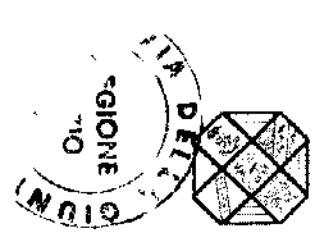
- Tavola 5 Zone sottoposte a vincolo idrogeologico e a vincoli di cui alle leggi 1497/39 e 431/85;
- Tavola 6 Restituzione del P.T.P.;
- Tavola 7 Principali caratteri geomorfologici del territorio e dissesti idrogeologici;
- Tavola 8 Copertura del suolo;
- Tavola 9/a Carta Agropedologica classificazione dei terreni;
- Tavola 9/b Carta Agropedologica utilizzazione dei terreni;
- Tavola 10/a P.R.G. vigente – Arcinazzo Romano capoluogo;
- Tavola 11 Aree ed immobili di proprietà comunale;
- Tavola 12/a Individuazione delle zone territoriali omogenee "A" e "B" con esistenti cubature residenziali e non, attrezzature sociali, infrastrutture, spazi pubblici, con dotazione per abitante;
- Tavola 13 Elementi che appaiono suscettibili di salvaguardia aree di particolare importanza naturalistica;
- Tavola 14 Usi Civici – Quadro d'unione;
- Tavola 15 Sovrapposizione fogli catastali e aerofotogrammetria;
- Tavola 16 Aree boschive – Sovrapposizione dati copertura del suolo e indicazioni del P.T.P.;
- Tavola 17 Zonizzazione ;
- Tavola 18 Zonizzazione – Arcinazzo Centro;
- Tavola 20 Attuazione del P.R.G. – Verifica standards e dimensionamento Arcinazzo Capoluogo;
- Allegato "A" Relazione;
- Allegato "B" Norme tecniche di attuazione;
- Parere ai sensi dell'art. 13 della L. 64/74, della L.R. 72/75 e D.G.R. 2649/99

PARERI ACQUISITI

USI CIVICI

Ai sensi dell'art. 2 della L.R. n. 1 del 03.01.1986, modificata dall'art. 7 della L.R. n. 59 del 19.12.1995, il Dipartimento Economico e Occupazionale, Direzione Regionale Agricoltura – Area 06 "Usi Civici e Diritti Collettivi – Servizio 1°", con nota prot n. 123119/D3/06 del 09.11.2004, ha espresso parere favorevole relativamente alla variante al PRG limitata alla zona di Arcinazzo Centro alle seguenti condizioni che dovranno essere inserite nelle NTA della presente variante:

1. sia integrato d'ufficio l'art. 87 "TERRE GRAVATE DA USI CIVICI ED AREE ASSEGNATE ALLA UNIVERSITÀ AGRARIA" del testo delle N.T.A della Variante al P.R.G. con i seguenti capoversi:
 - "Qualora, sempre ai fini di un ordinato sviluppo edificatorio, la previsione di destinazione ad uso edificatorio di natura residenziale, turistica, commerciale, artigianale o industriale, riguardi terreni di demanio collettivo, non edificato, sia esso gestito direttamente dal Comune o in possesso di occupatori, esse potranno essere oggetto di Concessione Edilizia, a seguito della loro alienazione che dovrà avvenire nei modi e termini di cui agli articoli 5, 6 e 7 della Legge regionale n. 1 del 03.01.1986".
 - "Per i terreni di demanio collettivo che risultano edificati abusivamente, in possesso di occupatori, si applica la norma di cui all'art. 1 della Legge regionale del 17.12.1996, n. 57".
 - "Per i terreni, invece, di natura privata gravati da usi civici, le norme contenute nel piano, qualora la previsione urbanistica di carattere edificatorio, si rende necessaria poiché



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio

legata ad un ordinato sviluppo urbanistico del territorio, si applicano ad avvenuta liquidazione degli usi civici in conformità delle disposizioni di cui all'art. 7 della Legge n. 1766 del 16.06.1927, ovvero art. 4 della Legge regionale n. 1 del 03.01.1986".

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

- 2. Il Comune ottenga, prima che intervenga la deliberazione della Giunta Regionale del Lazio di approvazione della Variante al P.R.G., l'autorizzazione al mutamento di destinazione d'uso ai sensi dell'art. 12 della L. 16.06.1927 n. 1766 ed art. 41 del R.D. 26.02.1928 n. 332, per i fondi di demanio civico censiti al N.C.T. al Foglio 7 part.lla 956 - 957 - 856 - 985 - 689 e Foglio 2 particella 141/p;

- 3. Il Comune provveda, ad avvenuta approvazione della Variante al P.R.G., per i terreni di demanio civico riportati in premessa e censiti al N.C.T. al Foglio 2 con destinazione urbanistica ZONA B1 - (*completamento centro urbano*) su cui risultano costruzioni abusivamente effettuate, a quanto prescritto dalla L.R. 17.12.1996, n. 57;

- 4. Vengano stralciate dal piano le aree di demanio civico interessate dalle previsioni di carattere edificatorio, con conseguente declassamento a ZONA AGRICOLA "E", qualora il Comune non ottenga, per le stesse, prima della definitiva approvazione della Variante al P.R.G. da parte della Giunta regionale, le autorizzazioni regionali, conformemente alle disposizioni di cui al 3° e 5° comma dell'art. 2 della LR. 3 gennaio 1986, n. 1;

- 5. Per i fondi privati gravati da usi civici vengano espletate le procedure previste per la liquidazione degli usi civici da parte dei soggetti privati prima del rilascio delle eventuali concessioni edilizie da parte del Comune;

- 6. Vengano declassate a ZONA AGRICOLA "E" le aree di demanio private e gravate da uso civico interessate dalle previsioni di carattere edificatorio della Variante al P.R.G., qualora il Settore Tecnico della Direzione Regionale Territorio e Urbanistica non ritenga le compromissioni delle aree di uso civico necessarie ai fini di un ordinato sviluppo urbanistico del Comune.

ART. 13 L. 64/74

Ai sensi dell'art. 13 della L. 64/74, della L.R. 72/75 e della D.G.R. 2649/99, il Dipartimento Ambiente e Protezione Civile, Area Conservazione Qualità dell'Ambiente, Servizio Geologico Regionale e Conservazione del Suolo, con nota prot. 1002021/a del 06.06.2000 ha espresso il proprio parere favorevole condizionandolo al rispetto di prescrizioni e limitazioni nella edificabilità di alcune aree del territorio, riconfermate in un secondo parere espresso con nota prot. 1004439 in data 22.11.2000, a seguito di una richiesta di riesame fatta dall'Amm.ne del Comune di Arcinazzo che riteneva troppo restrittive e penalizzanti le suddette prescrizioni.

Di seguito si riportano le prescrizioni richiamate nel parere:

1. Devono essere rispettate le prescrizioni indicate nella relazione geologica a firma del dott. geol. Leonardo Nolasco;



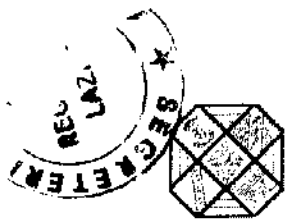
REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio

2. Nell'area del capoluogo e definita A3, delimitata in rosso nella Tavola 6° a firma del dott. Leonardo Nolasco, vista la chiara origine carsica della conca che ospita l'area stessa, è vietata la realizzazione di nuove edificazioni; è consentito il recupero, la ristrutturazione, il risanamento igienico sanitario dell'esistente previa verifica dello stato dei terreni di fondazione e della presenza di eventuali cavità carsiche, escludendo da tale divieto le opere di urbanizzazione primaria e le infrastrutture di servizio, le strutture sportive di tipo temporaneo o precario, le aree a verde ed i parcheggi;
3. Nell'area di Altipiani di Arcinazzo, in tutta la zona delimitata nella Tavola 6B ed interlineata in rosso a righe verticali definita dal dott. Leonardo Nolasco a rischio carsico, sono vietati ulteriori insediamenti stabili, escludendo da tale divieto le opere di urbanizzazione primaria e le infrastrutture di servizio, le strutture sportive di tipo temporaneo o precario, le aree a verde ed i parcheggi;
4. Nella stessa area è vietata la realizzazione del parcheggio posto a sud della Statale 411 all'altezza del km 32 circa che risulta inserito all'interno di una depressione carsica doliniforme di notevole superficie;
5. Le opere e le condotte fognarie comprese quelle di scarico e di allaccio dovranno essere realizzate in modo tale da garantire l'ispezionabilità e la verifica costante della perfetta tenuta delle stesse al fine di impedire qualsiasi fenomeno di dispersioni di elementi inquinanti verso le falde idriche sottostanti e presenti all'interno del complesso carbonatico che costituisce il substrato ove sorge il centro abitato e le varie frazioni di Arcinazzo Romano;
6. Per tutto il territorio comunale, nessuna zona esclusa, nella fase esecutiva della progettazione di qualsiasi insediamento od opera edilizia o stradale, si deve procedere all'esecuzione di sondaggi meccanici intesi ad accertare in modo puntuale le caratteristiche litologiche e stratigrafiche dei terreni riscontrati, unitamente alle caratteristiche geomeccaniche degli stessi, alla verifica della stabilità dei versanti, alla verifica della presenza di eventuali cavità o fenomeni carsici prevedendo la bonifica e la sistemazione in sicurezza dei luoghi e lo spostamento dell'ubicazione dei fabbricati previsti;
7. Gli sbancamenti e i movimenti di terra devono essere ridotti al necessario evitando ricarichi non protetti e di alto spessore prevedendo altresì l'asportazione preventiva dei terreni vegetali nei tratti sottoposti sia a sbancamento che a ricarico, i quali dovranno essere successivamente reimpiegati per la naturalizzazione dell'intervento;
8. Devono essere necessariamente rispettate le linee di deflusso superficiale delle acque, prevedendo la riattivazione delle stesse in caso di intercettamento nel corso dei lavori ed evitando ogni intervento di tombamento e/o riduzione dell'alveo, così come dovranno essere opportunamente drenate e regolamentate eventuali venute d'acqua messe a giorni dai lavori;
9. L'area sia munita di un idoneo sistema di raccolta e smaltimento delle acque piovane, dimensionato opportunamente in riferimento alle superfici impermeabili da realizzarsi ed al regime pluviometrico dell'area, collegato con i sistemi idraulici già presenti nel territorio al fine di evitare fenomeni di erosione superficiale ed eventuali impaludamenti sia nell'area di interesse che a valle della stessa;
10. I fabbricati siano allacciati al sistema fognario comunale evitando qualsiasi forma di dispersione di reflui anche se depurati, viste le caratteristiche di fatturazione e di carsificazione dei calcari presenti;
11. Le fondazioni dei fabbricati devono essere incastrate su un unico terreno e raggiungere i termini non alterati evitando i contatti laterali tra terreni diversi e aventi caratteristiche geomeccaniche diverse;
12. La progettazione e la realizzazione di qualsiasi opera dovrà essere eseguita nel rispetto delle norme tecniche vigenti in materia di costruzioni in zone sismiche.



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

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

Asl

Risulta acquisito in data 24.03.2005 il prescritto parere favorevole rilasciato dalla Azienda Sanitaria Locale ROMA G – Servizio Igiene Pubblica – Distretto di Subiaco.

OSSERVAZIONI PRESENTATE

A seguito della pubblicazione e deposito degli atti ed elaborati presso la Segreteria Comunale, avvenuta dal 20.11.3003 per 30 giorni consecutivi, sono state presentate n. 12 osservazioni nel termine dei 30 giorni dalla scadenza del deposito.

Tutte le osservazioni presentate sono state oggetto di controdeduzioni formulate con Delibera del Consiglio Comunale n. 14 del 27.03.2004.

Non risultano presentate, in date successive, direttamente alla Regione Lazio – Dipartimento Territorio – Direzione Regionale Territorio e Urbanistica, ulteriori osservazioni.

INQUADRAMENTO TERRITORIALE

Il territorio del Comune di Arcinazzo Romano, già Ponza di Arcinazzo, si sviluppa su di una superficie di 2800 Ha, ed è situato nel versante sinistro dell'alto bacino del fiume Aniene, giacendo per 4/5 sulle pendici dei monti Simbruini e per il resto su un vasto altopiano, posto a circa 9 Km dal Centro urbano, denominato "Altipiani di Arcinazzo", nota località di soggiorno estivo ed invernale.

Arcinazzo Romano confina a Nord con i Monti Affilani e quindi con Affile e Subiaco, ad Est con il Comune di Jenne e con quello di Trevi nel Lazio, a Sud con il monte Retafani, il Comune del Piglio ed il monte Scalambra, ad Ovest con il Comune di Roiate e Serrone.

Dista 82 Km da Roma percorrendo la Tiburtina-Valeria e 72 Km percorrendo la via Prenestina

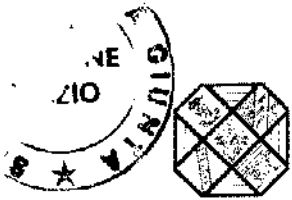
L'altitudine s.l.m. varia da un minimo di 600 m ad un massimo di 1400 m. Il centro abitato è situato ad una quota di 831 m.

A causa delle pendenze medie dei versanti che variano dal 10% al 70%, con prevalenza intorno al 40%, ed a causa della natura del suolo, costituito in prevalenza da calcari ed argille, il territorio risulta poco idoneo alla coltivazione e prevalentemente utilizzato in passato per il pascolo. Tale attività, fortemente attiva intorno agli anni 70/80, ha subito un notevole decremento a causa del cambiamento dell'indirizzo economico del paese.

Date le caratteristiche del territorio sarebbe possibile una ripresa della zootecnia a condizione di predisporre progetti mirati ad incentivare la cooperazione e la innovazione tecnologica.

VINCOLI

Il Comune ARCINAZZO ROMANO ricade nel PTP – Ambito Territoriale n. 8, approvato con L.R. 24 del 06.07.1998 e pubblicato sul suppl. ord. N. del 30.7.98, per il quale risulta approvato il



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio

testo coordinato delle NTA con D.G.R. n. 4473 del 30.07.1999, pubblicato sul B.U.R. del 20.10.1999, testo che disciplina il grado di trasformabilità delle aree sottoposte a tutela.

Il territorio comunale è parzialmente interessato da vincoli:

- R.D. 3267/1923 idrogeologico – forestale;
- Art. 146 del D.P.R. 42/2004 (già art. 1 della Legge 431/85 punti c), g):
 - Corso d'acqua pubblico denominato "Fosso Carpine"
 - Territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento.

NUCLEI ABUSIVI

Il Comune, con nota n. 598 del 24.2.05, acquisita al prot. Regionale con n. 31890 del 1.3.05, ha attestato l'inesistenza di nuclei abusivi nell'ambito del territorio comunale.

CONSIDERATO

INDIRIZZO PROGETTUALE

Il vigente P.R.G. del Comune di ARCINAZZO ROMANO venne approvato con Delibera della Giunta Regionale n. 11271 del 23.12.1988.

La presente Variante Generale risulta adottata con Delibera del Consiglio Comunale n. 19 del 08.07.2003.

Nella suddetta delibera, nel prendere atto del parere espresso dal Dipartimento Ambiente e Protezione Civile, ai sensi dell'art. 13 della L. 64/74, che tra l'altro preclude dall'edificabilità l'area della zona di "Altipiani di Arcinazzo", vietando insediamenti stabili ed escludendo da tale divieto le sole opere di urbanizzazione primaria e le infrastrutture di servizio, le strutture sportive di tipo temporaneo o precario, le aree a verde ed i parcheggi, il Consiglio Comunale ha ritenuto di limitare la Variante esclusivamente alle aree del Centro di Arcinazzo, escludendo le aree della frazione turistica Altipiani.

La presente variante nasce dalla necessità di aggiornare il PRG vigente, a distanza di 16 anni dalla sua approvazione, partendo da una approfondita analisi dello stato di attuazione delle previsioni contenute nel suddetto strumento urbanistico sia riguardo agli insediamenti previsti che ai servizi ed agli standard urbanistici.

Da quanto è emerso da tali analisi e dagli indirizzi di politica del territorio di conseguenza assunti dall'Amministrazione Comunale sono stati definiti i seguenti criteri generali di progetto riferiti ad Arcinazzo Centro:



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio

- Ridefinizione delle zone omogenee in riferimento al possibile incremento demografico;
- Individuazione di una zona di insediamenti produttivi finalizzata allo sviluppo socioeconomico, allo sviluppo commerciale ed artigianale;
- Ampliamento delle aree per lo sviluppo turistico riscontrata una forte richiesta di tale tipo nell'ambito del centro abitato di Arcinazzo, in alternativa agli Altipiani per vocazione considerato un importante polo turistico, anche in considerazione della preclusione dall'edificabilità a seguito del parere reso dal Dipartimento Ambiente ai sensi dell'art. 13 della L. 64/74.

DIMENSIONAMENTO DEL PIANO riferito ad Arcinazzo centro abitato

Dai dati riportati nella relazione generale si desume:

ANDAMENTO DELLA POPOLAZIONE

- Popolazione registrata all'Anagrafe al 1981 pari ad abitanti n. 1.414;
- Popolazione registrata all'Anagrafe al 1991 pari ad abitanti n. 1.314;
- Popolazione registrata all'Anagrafe al 2001 pari ad abitanti n. 1.265;

PATRIMONIO EDILIZIO comprendente anche la frazione di Altipiani

Anno	Abitazioni Totali	Abitazioni occupate	Abitazioni non occupate	Centro Urbano Abitazioni totali	Altipiani Abitazioni totali	Centro urbano Abitazioni occupate	Centro Abitazioni non occupate	Altipiani Abitazioni occupate	Altipiani Abitazioni non occupate
1981	1650	490	1160						
1991	1860	553	1307						
2001	1939	576	1363	690	1249	512	178	64	1185

Da quanto sopra riportato e dall'analisi delle tabelle allegate al progetto della presente Variante, riguardanti le consistenze delle volumetrie esistenti sia nel Centro Storico che nelle varie sottozone del Centro Abitato definite dal vigente PRG, si evince, come rilevato anche dai progettisti, una apparente contraddizione determinata da una parte da una armatura urbana che quantitativamente appare sufficiente alle esigenze abitative, dall'altra la riscontrata pressante richiesta, da parte dei cittadini, di aree edificabili per nuovi interventi.

Tale evidente antinomia viene giustificata da una serie di motivazioni quali:



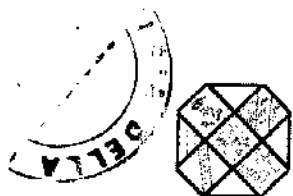
REGIONE LAZIO

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

Arcinazzo Capoluogo ESISTENTE

Arcinazzo Capoluogo PREVISIONI

- L'agglomerato edilizio del Centro Storico non risulta idoneo quasi totalmente ai fini urbanistici, soprattutto nel breve e medio periodo, in considerazione della frammentazione della proprietà che non consente un recupero dell'edilizia esistente;
- I cittadini di Arcinazzo, che per motivi di lavoro sono stati costretti a trasferirsi a Roma o in altri paesi, hanno comunque conservato la loro abitazione nel paese, abitazione che utilizzano per i fine settimana o per le vacanze;
- Gli stessi cittadini trasferiti tendono a realizzare, o mantenere altre abitazioni anche per i propri figli anch'essi trasferiti;
- Gli alloggi esistenti risultano avere superfici, sia residenziali che, soprattutto, non residenziali sovradimensionate rispetto allo standard medio del DM /68 pari a 100 mc/ab. Dalle tabelle risulta un rapporto tra volume residenziale e volume non residenziale pari a circa il 50%;
- Circa il 25% degli alloggi sono utilizzati come seconde case per fini turistici stagionali.



REGIONE LAZIO

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

ZONA	superf. fond.	vol. realizz. mc	vol. non realizz. mc	totale volume	Abitanti	superf. mq	indice edificab. mc/mq	volume mc	mc per abitante	Abitanti
A1	18.090	70.074	35.037	105.111						
A2	13.092	23.658	11.828	35.486						
A3	19.184	--	5.388	5.388		19.184		9.188	100	(92) ¹
Tot. A	50.366	93.732	52.253	145.985	385					
B1	13.935	23.799	5.640	29.449						
B2	54.919	81.821	44.356	125.777						
B3	10.015	561	280	843		10.015	1,5	14.179	100	142
B4	26.481	36.257	16.564	52.821						
B5	15.171	3.894	2.403	6.350		15.171	1,00	8.821	100	88
Tot. B	120.521	146.332	269.253	215.585	870					
C1a	4.990					4.990	0,45	2.245	100	(22)
C1b	14.277					28.416	0,45	12.787	100	128
C2a						24.000	0,25	6.000	100	60
Tot. C	19.267									
D2a						18.585	1,00	(18.585) ²		
								2.200		22
TOT GEN.		240.064	121.506	361.570	1.265			43.987		440

Nella tabella sopra riportata risultano indicate ed evidenziate le varie sottozone, previste dalla Variante per ARCINAZZO CAPOLUOGO, unitamente alle relative superfici territoriali, indici di fabbricabilità territoriale, volumetrie realizzabili ed abitanti da insediare, con le modifiche apportate in conseguenza delle preclusioni dall'edificabilità di alcune zone a seguito del parere ai sensi dell'art. 13 della L.64/72 e dell'inclusione di nuove aree conseguenti all'accoglimento di alcune osservazioni.

in relazione alla nuova cubatura da realizzare nelle varie zone previste nella Variante, pari a mc 43.987, applicando il parametro canonico di 100 mc/ab, definito dall'art. 3 DM 1444 del 2.4.1968, si ottiene un incremento pari a n. 440 abitanti.

Tale parametro attribuito nel calcolo, si ritiene piu' correttamente possa essere calcolato a 120/130 mc/ab in relazione alle tipologie di alloggi esistenti in Arcinazzo Centro Abitato, che prevedono maggiori superfici per abitante sia per la residenza ma ancora di piu' per gli annessi.

(¹) Zona eliminata a seguito del parere dell'art. 13 L. 64/72

(²) Volume per attività produttive - quota calcolata di mc 2.200 per abitazione custode o titolare



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio

L'incremento di 440 abitanti si ritiene debba essere disarticolato individuando quello riferito agli abitanti residenti pari a 380 (corrispondenti al peso urbanistico desunto dalla volumetria realizzabile nelle sottozone B3, B5, C1a, C1b, sommato alla quota della cubatura della sottozona D2a, da destinare all'abitazione del custode o del gestore dell'attività produttiva) e a quello riferito agli abitanti stagionali pari a 60 (riferiti alla volumetria realizzabile nella sottozona C2a Turistico-residenziale), pertanto l'incremento previsto risulta conforme al dettato della L.R. 72/75.

Applicando, infatti, la percentuale di incremento prevista dall'art. 4 della L.R. n. 72 del 12.06.1975, pari al 30% della popolazione residente, gli abitanti del Comune di ARCINAZZO - CENTRO ABITATO, previsti alla fine del decennio 2003-2013, potrebbero risultare pari a circa 1.645 (1265 + 380).

Le aree complessive destinate a standard risultano, con le esclusioni operate d'ufficio e confermate dai progettisti in tabelle integrative, di mq. 147.630 pari a circa mq/ab 89,00.

Risultano pertanto superiori al minimo previsto dall'art. 3 del D.M. 1444/68.

Le superfici ed i rapporti risultano ripartiti come di seguito indicato:

Parcheggi zona F3:	n. 10 per un totale di mq. 6.714 pari a 4 mq/ab;
Verde Pubblico G1 e G2:	n. 13 per un totale di mq. 126.857 pari a 77 mq/ab;
Servizi F1:	n. 7 per un totale di mq. 14.059 pari a 8,5 mq/ab.

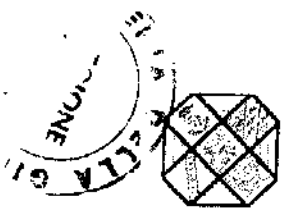
ZONIZZAZIONE E NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Il territorio comunale risulta suddiviso nelle seguenti zone:

1) CENTRO STORICO "A"

L'aggregato urbano viene suddiviso in tre sottozone, entrambe sottoposte a normative di tutela, valorizzazione e recupero, così classificate:

- **A 1. Centro Storico più antico:** sono consentite solo operazioni di recupero e restauro;
- **A 2. Centro storico aggregato:** sono consentite operazioni di ripristino edilizio e ristrutturazione;
- **A 3. Zona del "Volubro":** area in cui ricadono strutture fatiscenti di tipo agricolo, non più utilizzate, gli interventi previsti di demolizione e ricostruzione, anche con cambio di destinazione ad uso residenziale, risulta soggetta a Piano Particolareggiato con la finalità di salvaguardare le valenze storiche esistenti. E' previsto un incremento pari al 40% della volumetria esistente, incremento stimato pari a mc. 3.800.



REGIONE LAZIO

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

In merito alle suddette zone il Comitato ritiene:

- **Sottozona A1e A2:**

Considerato che tali zone perimetrano ed individuano l'agglomerato urbano che riveste carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale, comprese le aree circostanti, anche isolate (A2), che possono essere considerate parte integrante del suddetto agglomerato originario, ogni intervento diverso dalla manutenzione ordinaria e straordinaria deve essere soggetto a Piano Particolareggiato senza alcun incremento della volumetria e delle superfici utili degli edifici esistenti.

- **Sottozona A3 "Volubro"**

Nel prendere atto della preclusione alla possibilità di nuova edificazione per tale zona, a seguito del parere reso ai sensi dell'art. 13 della L. 64/74 in considerazione della chiara origine carsica della conca che ospita l'area stessa, pur consentendo il suddetto parere la possibilità di recupero, la ristrutturazione dell'esistente, il risanamento igienico sanitario dell'esistente ed escludendo dal divieto le opere di urbanizzazione primaria, le infrastrutture di servizio, le strutture sportive di tipo temporaneo o precario, le aree a verde e parcheggi, si prescrive che tale area non sia utilizzabile quale zona di tipo residenziale e pertanto vengano eliminate le previsioni e le norme tecniche riferite alla zona che dovrà assumere l'originaria destinazione a zona "E" agricola del vigente PRG. Con successiva variante, anche ricorrendo ad un Piano Attuativo di iniziativa pubblica, il Comune potrà valutare l'opportunità di utilizzare l'area per valorizzare e musealizzare i particolari edifici esistenti per destinarli a servizi ed attrezzature di pubblico interesse.

La prevista consistenza di volumetria di tipo residenziale pari a mc 3800, come di seguito indicato, viene, di conseguenza, diversamente utilizzata e localizzata.

2) **ZONE DI COMPLETAMENTO "B"**

Si tratta di zone di recente edificazione, quasi del tutto sature e di aree di margine e di lotti liberi interclusi, nonché di zone ex "C" del vigente PRG per le quali le iniziative edilizie sono in via di definizione a seguito di Piani Attuativi approvati.

Per l'articolazione degli interventi le zone "B" sono distinte in:

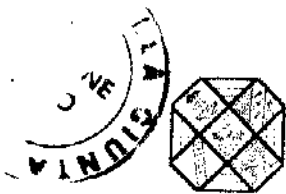
- **Sottozona B1 - Conservazione dei volumi esistenti:**

Sono porzioni del territorio di urbanizzazione consolidata in cui sono consentiti interventi oltre che di manutenzione ordinaria e straordinaria anche di modifica delle destinazioni d'uso e di ristrutturazione edilizia ed urbanistica;

L'indice fondiario, in analogia al vigente PRG, è pari a 2,00 mc/mq;

E' previsto l'intervento edilizio diretto.

- **Sottozona B2 - Completamento funzionale ed igienico funzionale:**



REGIONE LAZIO

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

Sono quelle sottozone con insediamenti a carattere prevalentemente residenziale per le quali si prevedono possibili ampliamenti e sopraelevazioni con incremento di volume pari al 15% del volume esistente. Tale incremento è previsto anche nel caso di totale demolizione e ricostruzione dell'edificio;

E' previsto l'intervento edilizio diretto.

- **Sottozona B3 - Completamento lotti liberi:**

Tale sottozona individua i lotti interclusi o liberi.

In tali aree sono consentiti interventi di nuova edificazione prevedendo due ulteriori sottozone:

Su tali lotti sono consentiti interventi di nuova edificazione, senza ricorso a Piani Attuativi, in base alla seguente normativa:

Indice di edificabilità fondiaria:	1,50 mc/mq;
Numero di piani	2 con altezza max pari a ml 8,00;
Superficie coperta:	non prevista;
Distacco confini e strade:	ml 5.00;
Distacco edifici:	1:1.

- **Sottozona B4 – mantenimento volumetria esistente:**

Sono quelle zone di più recente realizzazione nelle quali è previsto che gli indici urbanistici ed edilizi previsti nel vigente PRG potranno continuare ad essere applicati fino ad un anno dalla data di approvazione regionale della presente Variante.

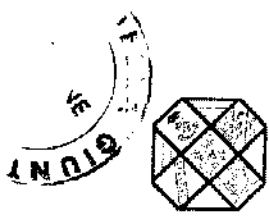
Dopo tale data per tali zone è prevista l'applicazione delle norme delle zone B3: l'indice di fabbricabilità fondiaria risulta pari a 1,00 mc/mq.

- **Sottozona B5 – Completamento previsioni PRG. Lottizzazioni in corso:**

Risultano ricomprese in tali sottozone le aree individuate nel PRG del 88 come zone C1 residenziali con Iff pari a 1,00 mc/mq, altezza massima ml 7,50.

In merito alle zone "B1", "B2" e "B4", il Comitato ritiene che:

In considerazione di quanto si può riscontrare dalle schede fornite dai progettisti, relative alla consistenza volumetrica dello stato di fatto, le suddette sottozone sono da ritenersi sature e, pertanto, non potranno essere consentiti incrementi mediante ampliamenti o sopraelevazioni e nuove costruzioni. Potranno essere consentiti solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria senza cambio di destinazione d'uso.



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio

Per l'adeguamento igienico sanitario, qualora venisse riscontrata l'impossibilità di utilizzo di superfici all'interno della sagoma del fabbricato, potrà essere consentito un incremento pari al 5% del volume del fabbricato, in luogo del previsto 15%, con un massimo di mc 20 per appartamento.

Inoltre, per la sottozona B4, si intende preclusa la norma prevista nelle prescrizioni particolari dell'art. 49 delle N.T.A., là dove si prevede che, trascorso un anno dalla data di approvazione regionale della Variante in esame, per le aree ricadenti in tali sottozone si applicheranno le norme dell'art. 48 (delle stesse Norme) riferito alle zone B3, posto che la sottozona B4 risulta già saturata.

Per la sottozona B2 si intende preclusa la norma riportata nell'ultimo capoverso delle prescrizioni particolari che avrebbe consentito un incremento del 15% della volumetria esistente in caso di totale demolizione e ricostruzione dell'edificio.

In merito alla zona "B3", il Comitato ritiene:

Riscontrato che i lotti liberi, ad eccezione di quelli individuati come B3b e B3f, risultano nuove aree ricadenti nel vigente PRG in zona agricola (B3g, B3c, B3d), unitamente ad una nuova area introdotta in sede di accoglimento delle osservazioni presentate (Oss. N. 10), considerato comunque che tali lotti, anche se impropriamente classificati "B" (in luogo di "C"), essendo comunque di limitata superficie ed essendo collocati ai margini dell'abitato risultano di fatto usufruire delle urbanizzazioni dell'abitato consolidato, tutto quanto sopra riscontrato e considerato, per gli stessi lotti liberi potranno essere consentiti interventi diretti senza il ricorso a Piani Attuativi.

Resta fermo l'obbligo della cessione al Comune di aree per spazi pubblici pari a 18 mq/ab da calcolare, in rapporto alla cubatura edificabile, attribuendo 100 mc ad abitante. Il Comune potrà valutare che tale superficie a servizi possa essere destinata prevalentemente o totalmente per realizzare parcheggi pubblici.

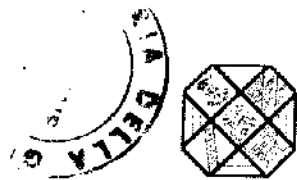
Dovranno inoltre essere modificati i parametri urbanistici, come di seguito:

- Distacco tra edifici minimo m 10,00 in conformità all'art. 9 D.M. 1444/68;
- Superficie coperta massima 25% della superficie fondiaria

In merito alla Sottozona "B5", il Comitato ritiene che:

sia condivisibile consentire il completamento o la costruzione di edifici qualora gli stessi ricadano all'interno di Piani Particolareggiati che risultano assoggettati a convenzione legittima e valida in attuazione ed in conformità alla normativa prevista nel PRG del 88 ;

Per la frazione di "ALTIPIANI", in cui nella sottozona "B5/A" è previsto il completamento, secondo le previsioni del PRG vigente, di "edilizia turistica-complementare", in considerazione delle preclusioni derivanti dal richiamato parere del Dipartimento Ambiente ai sensi dell'art.13 della L. 64/74, si prescrive che l'edificabilità possa avvenire solo per i lotti interclusi, ricadenti nell'ambito di lottizzazioni già legittimamente convenzionate in cui risultino eseguite tutte le relative opere di urbanizzazione primaria .



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio

Resta inteso l'obbligo, prima del rilascio del permesso di costruire, di eseguire approfondite indagini geologiche per ottenere il parere del Dipartimento Ambiente della Regione Lazio.

3) ZONE DI ESPANSIONE "C"

Tale zonizzazione riguarda aree prevalentemente inedificate destinate a nuovi insediamenti. Si divide in due sottozone "C1" – Espansione Centro Abitato- e "C2" –Espansione turistico/temporanea- relativa alla frazione di Altipiani.

Gli interventi edilizi previsti in tali sottozone si attuano tramite Piani Particolareggiati di iniziativa pubblica o Piani di lottizzazione di iniziativa privata, prevedendo la cessione al Comune di aree per Servizi Pubblici che garantiscano una dotazione minima di 18 mq/abitante, con esclusione delle sedi viarie.

E' previsto che qualora non sia possibile attuare gli interventi con PdL, per motivi legati anche al frazionamento della proprietà, "il Sindaco, accertata l'esistenza di opere di urbanizzazione o il contemporaneo impegno alla realizzazione a proprie spese di esse, potrà dare attuazione all'intera zona C1 a mezzo di concessione edilizia singola a condizione."

- Sottozona "C1" – Espansione Centro abitato:

Gli interventi, per nuove costruzioni e demolizione edifici esistenti, riguardano destinazioni d'uso di tipo residenziale che si attuano previo Piano Attuativo, il cui comparto d'intervento coincida con l'intera sottozona, in base ai seguenti parametri urbanistici:

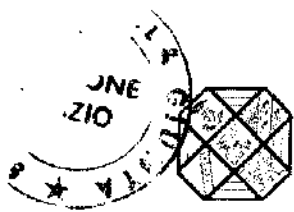
Indice di fabbricabilità territoriale:	0,45 mc/mq;
Superficie coperta massima:	30%;
Altezza massima:	7,50 m;
Numero dei piani:	2;
Distacco strade e confini:	5,00 m;

Nella presente variante sono individuate due sottozone così localizzate:

Sottozona C1a, posta in adiacenza alla zona A3, a Nord Ovest del Centro abitato,

su di un'area classificata dal vigente PRG a zona "G" – Verde Privato e Orti -;

Tale sottozona risulta preclusa dalla edificabilità a seguito del richiamato parere reso ai sensi dell'art.13 della L. 64/74 dal Dipartimento Ambiente.



REGIONE LAZIO

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

La relativa superficie territoriale della consistenza pari a Mq 4990 per una cubatura pari a Mc 2245 potrà, pertanto, compensare le ulteriori capacità insediative della sottozona C1b come di seguito definito.

Sottozona C1b, posta a Sud Est dell'abitato, in parte coincidente con una zona destinata dal vigente PRG a zona "C4" – Ricettività turistica capoluogo -;

Tale sottozona, della superficie territoriale prevista nella Variante pari a mq 14.277, a seguito dell'accoglimento da parte del Comune dell'osservazione classificata con il n. 4, risulta assorbire la adiacente zona "G1F" destinata a Verde Pubblico della superficie territoriale pari a mq.14.139 e pertanto l'intera superficie territoriale di mq. 28.416 per una cubatura pari mc 12.787 (mq 28.416 x 0,45 mc/mq).

- **Sottozona "C2" – Espansione Turistico-Temporanea.**

Trattasi di aree destinate alla nuova edificazione per l'edilizia di tipo turistico-residenziale negli Altopiani, previsti nella Variante, a completamento della fascia collinare inclusa nel PRG vigente.

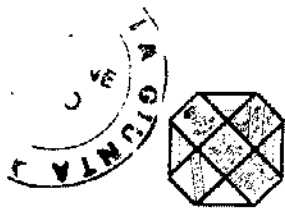
Gli interventi previsti, di tipo residenziale turistico e residence, sono da attuarsi in base a Piani Attuativi con i seguenti parametri urbanistici:

Indice fabbricabilità territoriale:	0,25 mc/mq;
Altezza massima:	4,50 m;
Numero piani:	1;
Distacco dalle strade e dai confini:	5,00 m :

Nelle prescrizioni particolari è previsto tra l'altro: un comparto minimo di intervento di 5.000 mq, l'attuazione in base ai parametri di cui all'art. 8 della L.R.72/75 con esclusione di quanto previsto ai commi b) ed e), in cui, in luogo dell'indice di fabbricabilità per l'edilizia alberghiera pari nella Legge Regionale a 0,50 mc/mq, è previsto un indice di 0,25 e dove, in luogo della superficie da destinare a spazi pubblici per attrezzature di interesse comune per verde attrezzato a parco, per gioco e sport e per parcheggi pari al 50%, è prevista una cessione pari al 20%.

A seguito dell'accoglimento da parte del Consiglio dell'osservazione n. 6, viene di fatto inserita una analoga sottozona "C2" nell'ambito delle zone di espansione del Centro abitato, sottozona regolata dall'art. 8 della L.R. 72/75 .

La consistenza in termini di superficie territoriale di tale sottozona risulta determinata pari a circa mq 34.000, con una conseguente consistenza in termini di volume edificabile pari a circa mc 8.500.



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio

Il Comitato, in merito alle zone "C", ritiene che:

Non sia corretta l'attuazione urbanistica di nuova edificabilità senza un Piano Attuativo che definisca oltre alle infrastrutture viarie, collegate all'esistente, anche la collocazione delle aree destinate a Servizi Pubblici e disegni la configurazione dell'edificato previsto. Si prescrive pertanto l'ablazione della previsione contenuta nell'art. 54 delle N.T.A. che consente al Sindaco di rilasciare permesso di costruire senza piani attuativi approvati.

Per la **sottozona "C1a"** si deve prendere atto della soppressione della stessa a seguito della preclusione derivante dal parere ai sensi dell'art.13 della L. 64/74 e, di conseguenza, pertanto, l'area della suddetta sottozona dovrà assumere la destinazione di zona "E1";

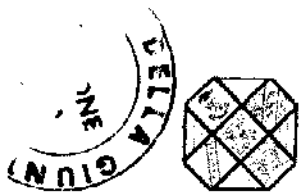
Per la **sottozona "C1b"** in relazione alla preclusione all'edificabilità della sottozona C1a, e con riferimento all'osservazione accolta dal Comune, sia consentito l'ampliamento della sottozona stessa con le consistenze in termini di superficie territoriale e di volume pari rispettivamente a mq. 28.416 e mc 12.787 circa; i parametri urbanistici dovranno essere integrati con l'ulteriore prescrizione che definisce il lotto minimo pari a mq 1.000.

La **sottozona "C2"** riferita alla frazione di Altipiani venga soppressa in considerazione della preclusione all'edificabilità scaturita dal parere di cui all'art.13 della L 64/74;

Per la nuova sottozona "C2" riferita al capoluogo, si prescrive:

- di inserire la stessa come sottozona "C2a" in accoglimento dell'osservazione già recepita dal Comune con la delibera n. 14 del 27.03.2004 di controdeduzione alle osservazioni;
- di individuare la superficie nella consistenza ridotta pari ad una superficie territoriale di circa mq 24.000, in luogo della superficie prevista nell'osservazione accolta pari a circa mq 34.000, così come perimetrata in segno rosso nella planimetria della tavola n. 18/a;
- di applicare, per la realizzazione degli interventi la normativa prevista dall'art. 8 della L.R. 72/75, integrata con la definizione del lotto minimo pari a mq 2.000, riferito alla quota di costruzioni unifamiliari e bifamiliari, pari al 30% della cubatura totale edificabile, senza la prevista modifica ed esclusione dei commi b) ed e) del suddetto art.8;
- Gli interventi dovranno essere preceduti dall'approvazione di un Piano Attuativo di competenza comunale o PdL convenzionato esteso all'intera area del comprensorio che individua la suddetta sottozona "C2a".
- Resta inteso che, qualora all'interno del comprensorio ricadessero aree boscate, le stesse dovranno essere escluse dall'edificabilità in conformità a quanto prescritto dall'art. 10 della L.R. 24/98 così come integrato e modificato dall'art.7 della L.R. 18 del 9.12.2004.

La previsione di tale comprensorio si ritiene corretta dal punto di vista urbanistico in considerazione della riscontrata richiesta di edilizia di tipo residenziale turistico legata al capoluogo ed in relazione alla soppressione della sottozona "C2", pari a mq 334.868, prevista nella Variante per la frazione di Altipiani.



REGIONE LAZIO

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

La riduzione apportata d'ufficio scaturisce, sia dalla preclusione data dal fatto che parte dell'area individuata dall'osservazione n. 6, così come accolta dal Comune, risulta ricadere in parte nella zona di rispetto dei 200 m dal cimitero, sia per salvaguardare la vegetazione spontanea che risulta a ridosso del fosso esistente che, seppure non vincolato, costituisce un cannocchiale visivo, verso il centro storico, da preservare dall'edificabilità.

4) ZONE "D" - PRODUTTIVA

Tale zona comprende le porzioni di territorio comunale con attuale destinazione produttiva e quelle destinate a future aree produttive.

Le destinazioni d'uso specifiche ammesse per la suddetta zona sono:

- Artigianale;
- Commerciale di dettaglio e centro commerciale;
- Esposizione e vendita;
- Residenziale (connesso all'attività produttiva con un max di 120 mq di superficie lorda per abitazione del custode o del conduttore);

Sono consentite le destinazioni inerenti direttamente il processo produttivo quali officine, uffici, laboratori, centri di servizio.

La zona D comprende due sottozone: "D1" e "D2".

- **Sottozona "D1"** Zone produttive, terziario commerciali in corso di completamento o esistenti.

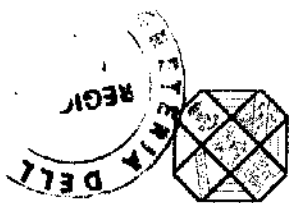
Gli interventi si attuano a mezzo di concessione diretta con i seguenti parametri urbanistici:

Indice fondiario:	1,5 mc/mq ;
Lotto minimo:	1000 mq;
Superficie coperta max:	60 %;
Altezza Max:	8,50;
Distanza confini e strade:	5,00 m.

- **Sottozona "D2"** Artigianale, terziaria e commerciale di nuova edificazione.

Gli interventi in tale sottozona è previsto che si attuino tramite strumento urbanistico preventivo, in base ai seguenti parametri urbanistici:

Indice territoriale:	1.00 mc/mq;
----------------------	-------------



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio

Lotto minimo:	500 mq ;
Superficie coperta max:	40% ;
Altezza max:	7,50 m;
Distanza confini e strade:	5,00 m;

Nelle prescrizioni particolari è previsto tra l'altro che, all'interno della volumetria di ogni edificio, si possono prevedere cubature per abitazioni per custode e gestori pari ad una volumetria non superiore al 30% di quella totale da realizzare.

L'area risulta, per oltre il 90%, di proprietà comunale.

In merito alla zona "D" il Comitato ritiene che :

Per la sottozona D1, la zonizzazione vada riferita alla frazione di Altipiani in quanto non viene riscontrata alcuna zonizzazione negli elaborati di variante relativi al centro abitato,.

In conseguenza della preclusione di interventi edificatori su tale comprensorio a seguito del parere di cui all'art. 13 della L.64/74, potranno essere consentiti interventi solo su lotti interclusi inseriti in Piani Attuativi regolarmente approvati e convenzionati alla data di adozione della presente Variante.

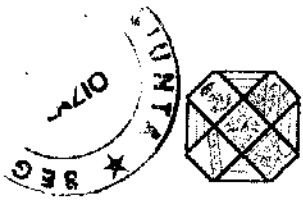
Per la stessa sottozona "D1" e per la sottozona "D2", con riferimento ai parametri urbanistici, la distanza dalle strade sia conforme al dettato del DM 1.4.68 n.1444 ed al nuovo codice della strada, la distanza dai confini sia pari all'altezza del fabbricato da realizzare e comunque con un minimo di 5,00 m;

Resta inteso che l'indice di edificabilità attribuito alle fasce di rispetto concorre alla formazione della cubatura realizzabile nel comparto insediativo, fermo restando l'obbligo di costruire al di fuori di tali fasce.

Dalla superficie territoriale pari a mq 23.585 vengano detratte le aree ricadenti nella fascia di rispetto dal Cimitero e in eventuali zone boscate.

Per la sottozona "D2":

- sia abblata la norma che consente di realizzare cubature per residenza pari al 30% della cubatura complessiva da realizzare, limitando ad una superficie massima di 120 mq l'appartamento destinato al custode o al gestore dell'attività produttiva;
- sia eliminato il lotto minimo di 500 mq. al fine di evitare l'eccessivo frazionamento dell'area;
- sia fatto obbligo di predisporre un Piano attuativo corredato di planivolumetrico esteso all'intera zona, al fine di consentire un adeguato inserimento degli interventi nel contesto ambientale circostante;
- si prescrive inoltre che la cessione dei lotti avvenga successivamente all'approvazione del suddetto strumento attuativo.



REGIONE LAZIO

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

5) **ZONE "E" – ZONE AGRICOLE**

Il territorio viene suddiviso in 3 sottozone "E1" "E2" "E3" in relazione alla specificità ed identità del territorio di Arcinazzo:

- **Sottozona "E1"** Agricola Produttiva: aree agricole produttive con la presenza di attività legate alla coltivazione ;
- **Sottozona "E2"** Agricola naturalistica: caratterizzata da produzione agricola di valore ambientale paesistico;
- **Sottozona "E3"** Agricola vincolata: Aree agricole boscate che rappresentano una notevole importanza paesaggistica da tutelare e salvaguardare.

Non si ritiene necessario riportare e descrivere le rispettive normative di ogni singola sottozona in quanto le stesse prevedono destinazioni, indici e parametri non conformi alla normativa di cui alla L.R. 38/85.

Il Comitato pertanto ritiene che:

il Comune dovrà provvedere a conformare le norme alla suddetta normativa regionale così come richiamato all'ultimo capoverso del dispositivo della delibera di adozione della Variante n. 19 dell'8.07.2003.

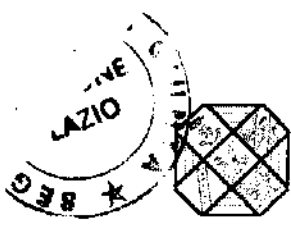
6) **ZONE "F" E "G" – ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE**

Comprendono tutte le aree pubbliche preordinate all'acquisizione da parte del Comune o già dallo stesso acquisite, nonché aree destinate ad attrezzature e servizi privati di interesse generale ed aree a verde privato e di rispetto.

Le diverse zone e sottozone sono così di seguito elencate ed individuate:

Zone a destinazione Pubblica

- **Sottozona "F1"** – Servizi ed attrezzature pubbliche.
Sono ammesse le seguenti destinazioni:
 - scolastiche;
 - sociali;



REGIONE LAZIO

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

- sanitarie;
- amministrative;
- religiose;

- **Sottozona "F3"- Parcheggi Pubblici**

Sono previsti anche parcheggi multipiano (anche per 2 piani fuori terra), oltre che interrati.

- **Sottozona "G1" Verde pubblico**

E' previsto un indice di fabbricabilità fondiaria pari a 1,00 mc/mq con H max pari a 4,50 m. destinata all'edificazione di attrezzature finalizzate all'uso del verde con finalità pubbliche ad uso collettivo.

- **Sottozona "G2" Verde ed Attrezzature per lo sport**

Comprende aree attrezzate per la sosta ed il riposo ed aree per il gioco e la pratica sportiva. E' previsto l'intervento edilizio diretto per impianti scoperti e coperti secondo i seguenti parametri urbanistici:

- impianti scoperti: Indice fondiario 0,20 mc/mq , H max 3,50 m;
- impianti coperti: indice fondiario 0,50 mc/mq , H max 7,50 m.

Zone a destinazione privata

- **Sottozona "F2"**

Sono le aree destinate a servizi ed attrezzature private di interesse pubblico che dovranno essere realizzate da privati con l'obbligo del mantenimento della destinazione d'uso seguente:

- Attività collettive e di convivenza;
- Attività culturali e di spettacolo;
- Attività ricreative, di ristoro e ricettive;
- Attività sanitarie in genere inclusa la degenza ed il soggiorno.

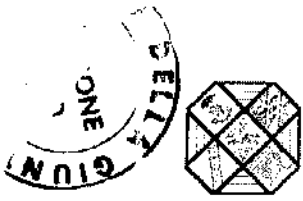
L'attuazione è prevista tramite interventi edilizi diretti con i seguenti parametri urbanistici :

- Indice fondiario: 1,80 mc/mq;
- H max: 9,00 m ;

- **Sottozona "G3" Verde privato**

Comprende aree di particolare interesse naturalistico e vegetazionale, anche edificate, in genere di proprietà privata.

E' consentita per i fabbricati esistenti, non aventi caratteristiche architettoniche, la possibilità di cambio di destinazione d'uso da agricolo a residenziale e, qualora la volumetria di tali fabbricati sia inferiore a mc 120, potrà essere consentito un bonus una tantum pari al 20% della volumetria esistente per adeguamento igienico funzionale.



REGIONE LAZIO

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

- **Sottozona "G4" Verde privato di rispetto.**

Comprende aree naturali, di particolare valore, da conservare tali per il rispetto delle visuali del Centro Storico.

Per gli edifici esistenti aventi destinazione d'uso ad abitazione è previsto un bonus un tantum pari al 20% della volumetria esistente per ampliamenti, con esclusione di sopraelevazioni, per eseguire adeguamenti igienico sanitari.

In merito alle Zone "F" e "G" il Comitato ritiene che:

Per la sottozona "F3" Parcheggi, venga esclusa la possibilità di realizzare parcheggi multipiano fuori terra in quanto costituirebbero una modifica non compatibile con l'aspetto dei luoghi di particolare valore paesaggistico, tra l'altro riferendosi ad aree limitrofe al Centro Storico.

Per i parcheggi interrati, per analoghe motivazioni sopra indicate, dovranno comunque essere evitate opere pertinenziali, legate alla funzionalità della struttura, che alterino o modifichino l'aspetto dei luoghi, come rinterri, muri di contenimento a valle (di altezza superiore a m 2,50).

Per la sottozona "F2" Servizi ed attrezzature private, prima della edificazione di qualsiasi intervento, sia approvato un Piano Attuativo esteso all'intera area della sottozona; nelle destinazioni d'uso l'attività ricettiva per alberghi sia limitata al 20% della cubatura complessiva edificabile nella sottozona (in quanto, a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 6, tali attività sono ampiamente ricomprese nella nuova zonizzazione C2 introdotta anche in relazione ad una fondata oltre che auspicata previsione di sviluppo turistico del centro abitato).

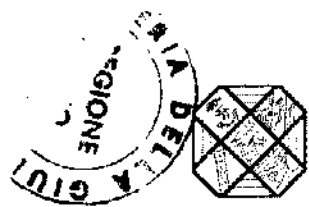
Inoltre, in relazione all'obbligo di redazione di un Piano Attuativo, oltre al previsto indice fondiario pari a 1,80 mc/mq, da intendere come I_f massimo, venga introdotto un indice di fabbricabilità territoriale pari a 1,50 mc/mq, che, in riferimento alla superficie del comparto pari a mq 10.628, definisce una cubatura massima realizzabile pari a mc 15.942.

Per la sottozona "G2" Verde ed attrezzature per lo sport di uso pubblico, il Comune prima di qualsiasi intervento dovrà provvedere all'approvazione di un Piano Attuativo esteso all'intera superficie dei vari comparti interessati dalle sottozone "G2", con la definizione di un indice di fabbricabilità territoriale pari a 0,25 mc/mq.

Gli indici fondiari riportati nei parametri urbanistici dovranno essere intesi come I_{ff} massimi relativi alle aree fondiarie di pertinenza dei vari impianti da realizzare.

Resta inteso che l'indice di edificabilità attribuito alle fasce di rispetto concorre alla formazione della cubatura realizzabile nel comparto insediativo, fermo restando l'obbligo di costruire al di fuori di tali fasce.

Per la sottozona "G3" Verde Privato, in considerazione della valenza ambientale dei luoghi ricadenti in tali sottozone, che comprendono aree naturali di particolare interesse naturalistico e vegetazionale da conservare per la salvaguardia anche delle visuali del Centro Storico, non potranno essere consentiti cambi di destinazioni d'uso da rurale a residenziale né



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio

ampliamenti una tantum pari al 20% della cubatura esistente come previsto nei parametri urbanistici della suddetta sottozona.

Quanto sopra anche in considerazione della riscontrata esistenza di numerose costruzioni la cui consistenza e peso urbanistico nell'ipotesi di cambio di destinazione d'uso in residenziale non risulta valutata e valutabile.

Resta inteso che per i fabbricati esistenti con destinazione d'uso residenziale è consentito un adeguamento igienico sanitario con incremento una tantum del 10% della volumetria dell'edificio esistente.

Per la sottozona "G4" Verde di Rispetto, nel concordare con la norma prevista che consente ampliamenti di edifici aventi già destinazione residenziale, con esclusione comunque di sopraelevazioni, l'Ufficio ritiene che il bonus una tantum per adeguamento igienico sanitario previsto pari al 20% della volumetria esistente, sia limitato più correttamente al 10%.

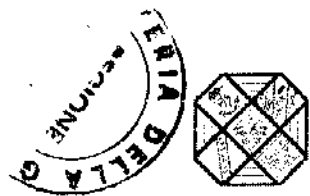
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Nel riscontrare che le stesse appaiono, nel complesso, sufficientemente chiare, **il Comitato ritiene che** debbano comunque essere modificate ed aggiornate con riferimento alle norme, disposizioni, classificazioni e procedure previste dal Testo Unico dell'edilizia, di cui al DPR n. 380 del 6 giugno 2001, come da ultimo modificato dal D.lgs n.301 del 27.12.2002, e **che debbano essere, inoltre, integrati**, in conseguenza dei pareri espressi dai Dipartimenti Regionali competenti, i seguenti articoli: *Art. 87 - Terre gravate da usi civici, Art. 92 - Prescrizioni ai sensi della L. 64/74*, come di seguito:

ART. 87

A seguito del parere espresso dal Dipartimento Economico e Occupazionale, Direzione Regionale Agricoltura, vengono introdotte le seguenti ulteriori prescrizioni:

1. Sia integrato d'ufficio l'art. 87 "TERRE GRAVATE DA USI CIVICI ED AREE ASSEGNATE ALLA UNIVERSITÀ AGRARIA" del testo delle N.T.A. della Variante al P.R.G. con i seguenti capoversi:
 - "Qualora, sempre ai fini di un ordinato sviluppo edificatorio, la previsione di destinazione ad uso edificatorio di natura residenziale, turistica, commerciale, artigianale o industriale, riguardi terreni di demanio collettivo, non edificato, sia esso gestito direttamente dal Comune o in possesso di occupatori, esse potranno essere oggetto di Concessione Edilizia, a seguito della loro alienazione che dovrà avvenire nei modi e termini di cui agli articoli 5, 6 e 7 della Legge regionale n. 1 del 03.01.1986".
 - "Per i terreni di demanio collettivo che risultano edificati abusivamente, in possesso di occupatori, si applica la norma di cui all'art. 1 della Legge regionale del 17.12.1996, n. 57".



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

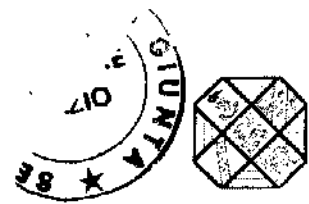
Comitato Regionale per il Territorio

- "Per i terreni, invece, di natura privata gravati da usi civici, le norme contenute nel piano, qualora la previsione urbanistica di carattere edificatorio, si rende necessaria poiché legata ad un ordinato sviluppo urbanistico del territorio, si applicano ad avvenuta liquidazione degli usi civici in conformità delle disposizioni di cui all'art. 7 della Legge n. 1766 del 16.06.1927, ovvero art. 4 della Legge regionale n. 1 del 03.01.1986".
 - "Gli strumenti urbanistici attuativi delle proposte contenute nel P.R.G., che dovessero interessare dei fondi sui quali sono state attivate procedure di legittimazione o di liquidazione dell'uso per renderli edificabili, dovranno essere interessati dalle prescrizioni contenute nel P.T.P. di competenza".
2. Il Comune ottenga, prima che intervenga la deliberazione della Giunta Regionale del Lazio di approvazione della Variante al P.R.G., l'autorizzazione al mutamento di destinazione d'uso ai sensi dell'art. 12 della L. 16.06.1927 n. 1766 ed art. 41 del R.D. 26.02.1928 n. 332, per i fondi di demanio civico censiti al N.C.T. al Foglio 7 part. Ille 956 - 957 - 856 - 985 - 689 e Foglio 2 particella 141/p;
 3. Il Comune provveda, ad avvenuta approvazione della Variante al P.R.G., per i terreni di demanio civico riportati in premessa e censiti al N.C.T. al Foglio 2 con destinazione urbanistica ZONA B1 - (*completamento centro urbano*) su cui risultano costruzioni abusivamente effettuate, a quanto prescritto dalla L.R. 17.12.1996, n. 57;
 4. Vengano stralciate dal piano le aree di demanio civico interessate dalle previsioni di carattere edificatorio, con conseguente declassamento a ZONA AGRICOLA "E", qualora il Comune non ottenga, per le stesse, prima della definitiva approvazione della Variante al P.R.G. da parte della Giunta regionale, le autorizzazioni regionali, conformemente alle disposizioni di cui al 3° e 5° comma dell'art. 2 della LR. 3 gennaio 1986, n. 1;
 5. Per i fondi privati gravati da usi civici vengano espletate le procedure previste per la liquidazione degli usi civici da parte dei soggetti privati prima del rilascio delle eventuali concessioni edilizie da parte del Comune;
 6. Vengano declassate a ZONA AGRICOLA "E" le aree di demanio private e gravate da uso civico interessate dalle previsioni di carattere edificatorio della Variante al P.R.G., qualora il Settore Tecnico della Direzione Regionale Territorio e Urbanistica non ritenga le compromissioni delle aree di uso civico necessarie ai fini di un ordinato sviluppo urbanistico del Comune.

ART. 92

A seguito del parere espresso ai sensi della L. 64/74, dal Dipartimento Ambiente e Protezione civile, vengono introdotte le seguenti ulteriori prescrizioni:

1. Devono essere rispettate le prescrizioni indicate nella relazione geologica a firma del dott. geol. Leonardo Nolasco;
2. Nell'area del capoluogo e definita A3, delimitata in rosso nella Tavola 6° a firma del dott. Leonardo Nolasco, vista la chiara origine carsica della conca che ospita l'area stessa, è vietata la realizzazione di nuove edificazioni; è consentito il recupero, la ristrutturazione, il



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

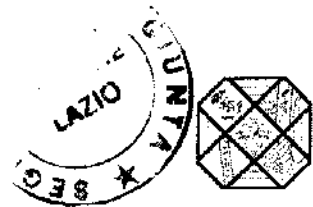
Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio

risanamento igienico sanitario dell'esistente previa verifica dello stato dei terreni di fondazione e della presenza di eventuali cavità carsiche, escludendo da tale divieto le opere di urbanizzazione primaria e le infrastrutture di servizio, le strutture sportive di tipo temporaneo o precario, le aree a verde ed i parcheggi;

3. Nell'area di Altipiani di Arcinazzo, in tutta la zona delimitata nella Tavola 6B ed interlineata in rosso a righe verticali definita dal dott. Leonardo Nolasco a rischio carsico, sono vietati ulteriori insediamenti stabili, escludendo da tale divieto le opere di urbanizzazione primaria e le infrastrutture di servizio, le strutture sportive di tipo temporaneo o precario, le aree a verde ed i parcheggi;
4. Nella stessa area è vietata la realizzazione del parcheggio posto a sud della Statale 411 all'altezza del km 32 circa che risulta inserito all'interno di una depressione carsica doliniforme di notevole superficie;
5. Le opere e le condotte fognarie comprese quelle di scarico e di allaccio dovranno essere realizzate in modo tale da garantire l'ispezionabilità e la verifica costante della perfetta tenuta delle stesse al fine di impedire qualsiasi fenomeno di dispersioni di elementi inquinanti verso le falde idriche sottostanti e presenti all'interno del complesso carbonatico che costituisce il substrato ove sorge il centro abitato e le varie frazioni di Arcinazzo Romano;
6. Per tutto il territorio comunale, nessuna zona esclusa, nella fase esecutiva della progettazione di qualsiasi insediamento od opera edilizia o stradale, si deve procedere all'esecuzione di sondaggi meccanici intesi ad accertare in modo puntuale le caratteristiche litologiche e stratigrafiche dei terreni riscontrati, unitamente alle caratteristiche geomeccaniche degli stessi, alla verifica della stabilità dei versanti, alla verifica della presenza di eventuali cavità o fenomeni carsici prevedendo la bonifica e la sistemazione in sicurezza dei luoghi e lo spostamento dell'ubicazione dei fabbricati previsti;
7. Gli sbancamenti e i movimenti di terra devono essere ridotti al necessario evitando ricarichi non protetti e di alto spessore prevedendo altresì l'asportazione preventiva dei terreni vegetali nei tratti sottoposti sia a sbancamento che a ricarico, i quali dovranno essere successivamente reimpiegati per la naturalizzazione dell'intervento;
8. Devono essere necessariamente rispettate le linee di deflusso superficiale delle acque, prevedendo la riattivazione delle stesse in caso di intercettamento nel corso dei lavori ed evitando ogni intervento di tombamento e/o riduzione dell'alveo, così come dovranno essere opportunamente drenate e regolamentate eventuali venute d'acqua messe a giorni dai lavori;
9. L'area sia munita di un idoneo sistema di raccolta e smaltimento delle acque piovane, dimensionato opportunamente in riferimento alle superfici impermeabili da realizzarsi ed al regime pluviometrico dell'area, collegato con i sistemi idraulici già presenti nel territorio al fine di evitare fenomeni di erosione superficiale ed eventuali impaludamenti sia nell'area di interesse che a valle della stessa;
10. I fabbricati siano allacciati al sistema fognario comunale evitando qualsiasi forma di dispersione di reflui anche se depurati, viste le caratteristiche di fatturazione e di carsificazione dei calcari presenti;
11. Le fondazioni dei fabbricati devono essere incastrate su un unico terreno e raggiungere i termini non alterati evitando i contatti laterali tra terreni diversi e aventi caratteristiche geomeccaniche diverse;
12. La progettazione e la realizzazione di qualsiasi opera dovrà essere eseguita nel rispetto delle norme tecniche vigenti in materia di costruzioni in zone sismiche.

RISPONDEZZA ALLA NORMATIVA DELLA TUTELA PAESAGGISTICA



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio

Per quanto riguarda la compatibilità delle previsioni del PRG con il P.T.P. n. 8 nel cui ambito ricade il Comune di Arcinazzo Romano, si riscontra di massima una conformità con le prescrizioni ed i criteri di salvaguardia adottati dallo stesso P.T.P.

Resta inteso che l'indice di edificabilità attribuito alle fasce di rispetto concorre alla formazione della cubatura realizzabile nel comparto insediativo, fermo restando l'obbligo di costruire al di fuori di tali fasce.

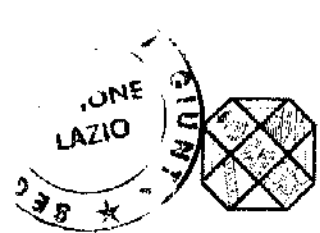
OSSERVAZIONI

A seguito della pubblicazione sul B.U.R.L. foglio delle inserzioni n. 32 del 20.11.2003, dell'Avviso di Deposito e dell'avvenuto deposito presso la Casa Comunale del Progetto della Variante al PRG, dal 20.11.2003 al 19.12.2003, sono state presentate complessivamente n. 12 osservazioni acquisite nei trenta giorni successivi alla data di pubblicazione, come previsto dall'art. 9 della L. 1150/42.

Il Comune ha regolarmente esaminato e controdedotto tutte le suddette 12 osservazioni con Delibera del Consiglio Comunale n. 14 del 27.03.2004.

Nella tabella si seguito riprodotta risultano elencate le 12 osservazione con riportato il nominativo dell'osservante, il sunto della osservazione, la proposta di controdeduzione alle singole osservazioni derivante da motivazioni scaturenti da una relazione dell'Assessore all'Urbanistica del Comune, il voto del Consiglio Comunale di accoglimento nello specifico di ogni singola osservazione.

N.	OSSERVAZIONE	CONTRODEDUZIONE
1	Proponente: Sig. Troja Luca Terreni distinti in catasto al foglio n. 2 p.lle nn. 414 e 413 – mq 2.700 Variazione richiesta: da zona "E" a zona "D2", volume max 6.00 mc	Si propone l'accoglimento dell'osservazione



REGIONE LAZIO

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

N.	OSSERVAZIONE	CONTRODEDUZIONE
2	Proponente: Sig. Persiani Luigi Terreno distinto in catasto al foglio n. 7 p.lla n. 157. Variazione richiesta: da zona "E" a zona "C1".	Si propone l'accoglimento dell'osservazione
3	Proponente: Sig. Graziani Mario Terreni distinti in catasto al foglio n. 8 p.lle nn. 167 -168 -169. Variazione richiesta: da zona "E" a zona "D2", volume max 3.000 mc.	Si propone l'accoglimento dell'osservazione
4	Proponente: Cons. Giacomo Troja – Capogruppo Lista Uniti per Arcinazzo Terreni distinti in catasto al foglio n. 7 Variazione richiesta: Variare la zona "G1f" in zona "C1b" creando un comparto unico.	Si propone l'accoglimento dell'osservazione
5	Proponente: Cons. Giacomo Troja – Capogruppo Lista Uniti per Arcinazzo Variazione richiesta: Riduzione della perimetrazione del vincolo cimiteriale a ml 100.	Si propone l'accoglimento dell'osservazione
6	Proponente: Cons. Giacomo Troja – Capogruppo Lista Uniti per Arcinazzo Variazione richiesta: da zona "E1" a zona "C2" (espansione residenziale temporanea turistica).	Si propone l'accoglimento dell'osservazione



N.	OSSERVAZIONE	CONTRODEDUZIONE
7	<p>Proponente: Cons. Giacomo Troja – Capogruppo Lista Uniti per Arcinazzo</p> <p>Variazione richiesta: Modifica alle N.T.A. per la sottozona "A2" art. n. 40; possibilità esistente da destinare a servizi onde migliorare l'accessibilità e la sistemazione di aree a verde ed arredo urbano.</p>	<p>Si propone l'accoglimento dell'osservazione</p>
8	<p>Proponente: Cons. Giacomo Troja – Capogruppo Lista Uniti per Arcinazzo</p> <p>Terreni distinti in catasto</p> <p>Variazione richiesta: foglio n. 7, p.lle nn. 37 – 36 – 942, da zona "F2a" a zona "G2c" (verde attrezzato).</p>	<p>Si propone l'accoglimento dell'osservazione</p>
9	<p>Proponente: Cons. Giacomo Troja – Capogruppo Lista Uniti per Arcinazzo</p> <p>Variazione richiesta: Inserimento della nuova strada denominata "Vecchia Mola – Ponta S. Angelo", già oggetto di programma amministrativo e di prossima realizzazione.</p>	<p>Si propone l'accoglimento dell'osservazione</p>
10	<p>Proponente: Cons. Giacomo Troja – Capogruppo Lista Uniti per Arcinazzo</p> <p>Variazione richiesta: della zona avente destinazione "B3g" in zona "E1" e conseguente variazione della zona "E1" in zona "B3g"</p>	<p>Si propone l'accoglimento dell'osservazione</p>
11	<p>Proponente: Sig.ra Troia Nicolina</p> <p>Variazione richiesta: ampliamento della zona "B3c" inerente la p.lla n. 199 del foglio n. 7, per una superficie massima di mq 96, quale recupero dell'area occupata per la realizzazione della strada comunale denominata Via Pitzuio, lato valle.</p>	<p>Si propone l'accoglimento dell'osservazione</p>
12	<p>Proponente: Sigg.ri Callori Benedetto e Callori Giorgio</p> <p>Variazione richiesta: terreno distinto in catasto al foglio n. 8, p.lla n. 88, da zona "E1" a zona "B3" .</p>	<p>Si propone l'accoglimento dell'osservazione</p>



Non risultano presentate osservazioni direttamente alla Regione.

Il Comitato in merito alle osservazioni:

Ritiene di condividere l'accoglimento da parte del Comune delle osservazioni classificate con il n. 4, n. 6, n. 8, n. 9, n. 10, n. 11

Ritiene di non condividere l'accoglimento del Comune relativamente alle seguenti osservazioni per le motivazioni a ciascuna riferite:

- **Osservazione n. 1:** l'intervento ricade nell'ambito della fascia di inedificabilità di m. 200 dal Cimitero.
- **Osservazioni n. 2 e n. 12:** entrambe le osservazioni, oltre a risultare prive di ogni riferimento cartografico alla scala di riferimento degli elaborati della presente Variante, che consentano l'esatta ubicazione delle aree su cui si richiedono gli interventi, non definiscono le consistenze in termini di superfici e volumi con riferimento alle classificazioni di zonizzazione. Dal punto di vista urbanistico gli interventi, di tipo puntuale, non risulterebbero relazionarsi in coerenza con il previsto assetto zonizzativo del Piano.
- **Osservazione n. 3:** L'intervento richiesto ricade nella fascia di rispetto riferita alla S.S. n.411 Sublacense;
- **Osservazione n. 5:** La norma dell'art. 28 della L. 166 del 1.08.2002, in merito alla edificabilità delle zone limitrofe alle aree cimiteriali, non prevede genericamente la riduzione della zona di rispetto da 200 m fino al limite di 50 m., ma consente, con il ricorso alla procedura di autorizzazione della ASL, qualora non sia possibile provvedere altrimenti, la costruzione di nuovi cimiteri o l'ampliamento di quelli esistenti ad una distanza inferiore ai 200 m. dall'abitato.

In definitiva è il Cimitero che può avvicinarsi al centro abitato, ma non può essere prevista una espansione dell'abitato verso il cimitero.

La norma sopra richiamata prevede la possibilità che il Consiglio Comunale, previa adozione della procedura di autorizzazione della ASL, possa dare esecuzione ad un'opera pubblica o all'attuazione di un intervento urbanistico, autorizzando l'ampliamento di edifici preesistenti o la costruzione di nuovi edifici. Pertanto il Comune potrà ricorrere alla procedura sopra richiamata in relazione a specifici interventi.

- **Osservazione n. 7:** Non condivide la possibilità dell'incremento generalizzato del 15% del volume delle costruzioni esistenti nella "A2", da destinare a sevizi, sia per la consistente e documentata presenza di volumetrie non residenziali, sia per la necessità di ricorrere a Piano



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio

Attuativo, prima dell'esecuzione di ogni intervento diverso dalla manutenzione ordinaria e straordinaria.

In merito alle richieste formulate al Consiglio dall'Ass.re all'Urbanistica, inserite nella relazione sulle osservazioni facente parte integrante della Delibera di Consiglio n. 14/2004 di controdeduzione, riguardanti: a) la destinazione da zona agricola a zona artigianale dell'area su cui ricade un fabbricato condonato a Falegnameria, b) inserire nelle NTA all'art. 52 il seguente comma: "è possibile rilasciare permesso di costruire su lotti residui derivanti da zone convenzionate e realizzate. Detti lotti interclusi non dovranno avere superficie superiore a 5.000 mq",

il Comitato rileva che

tali richieste non risultano formulate con la procedura dei tempi e dei modi propria delle osservazioni e ritiene, a chiarimento di quanto richiesto, che:

- con riferimento al punto a): con il condono viene sanato il fabbricato con la specifica destinazione d'uso, mentre rimane ferma la zonizzazione "agricola" su cui il fabbricato ricade;
- con riferimento al punto b): per lotto intercluso si deve intendere di norma un lotto avente una superficie non superiore a mq 1.500 così come disciplinato dalla normativa prevista dalla L.R. 28/80 e s.m.i..

Tutto quanto sopra premesso e considerato

rilevato che

le modifiche sopra riportate e proposte, ai sensi dell'art. 3 della L. 765 del 06.08.1967, non comportano innovazioni tali da mutare le caratteristiche essenziali del PRG in esame ed i relativi criteri di impostazione, il **Comitato** è del

PARERE

- che la variante al Piano Regolatore Generale del Comune di Arcinazzo Romano, con esclusione della frazione denominata "Altipiani", adottata dal Consiglio Comunale con Delibera n. 19 del 8.07.2003, sia meritevole di approvazione con le modifiche, integrazioni e prescrizioni di cui ai precedenti considerato, da introdursi d'ufficio ai sensi dell'art.3 della legge n.765 del 6.08.1967;
- che le osservazioni presentate debbano essere decise come sopra riportato.

F.to Il Segretario del C.R.p.T.
(arch. Lucio Zoppini)

F.to Il Presidente del C.R.p.T.
(ing. Patrizio Cuccioletta)

