

Regione Lazio

Atti della Giunta Regionale e degli Assessori

Deliberazione 11 settembre 2018, n. 492

Comune di Castel Gandolfo (Rm). Variante Generale al Piano Regolatore Generale. Deliberazione di Consiglio Comunale n. 6 del 07.04.2004. Approvazione con modifiche, prescrizioni, condizioni e raccomandazioni.

OGGETTO: Comune di Castel Gandolfo (Rm).

Variante Generale al Piano Regolatore Generale.

Deliberazione di Consiglio Comunale n. 6 del 07.04.2004.

Approvazione con modifiche, prescrizioni, condizioni e raccomandazioni.

LA GIUNTA REGIONALE

SU proposta dell'Assessore alle Politiche abitative, Urbanistica, Ciclo dei rifiuti e impianti di trattamento, smaltimento e recupero;

VISTO lo Statuto della Regione Lazio;

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

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

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

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

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

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

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

PREMESSO che il Comune di Castel Gandolfo (Rm) è dotato di un P.R.G. approvato con D.P.R. n. 17082 del 02.04.1955;

VISTA la deliberazione consiliare n. 6 del 07.04.2004 con la quale il Comune di Castel Gandolfo ha adottato la Variante Generale al P.R.G.;

PRESO ATTO che, a seguito della pubblicazione degli atti ed elaborati avvenuta ai sensi e forme di legge, sono state presentate n. 125 osservazioni entro i termini e n. 31 osservazioni fuori detti termini in ordine alle quali l'Amministrazione Comunale ha formulato le proprie controdeduzioni con deliberazioni consiliari n. 22 del 13.12.2005 e n. 13 del 26.04.2006;

CHE, successivamente, sono state presentate:

- al comune di Castel Gandolfo n. 5 osservazioni non controdedotte dall'Amministrazione comunale;

- direttamente a questa Regione n. 31 osservazioni;

CHE il Comitato Regionale per il Territorio, in sede di espressione del parere di competenza:

- ha provveduto ad una valutazione delle n. 31 osservazioni presentate direttamente a questa Regione;

- ha rimandato ad un eventuale esame da parte dell'Amministrazione comunale, in sede di controdeduzione al Voto, sia le valutazioni espresse relativamente alle n. 31 osservazioni presentate in Regione che le n. 5 osservazioni tardive presentate al Comune e non controdedotte;

RILEVATO che gli atti relativi alla Variante in questione sono stati sottoposti all'esame del Comitato Regionale per il Territorio per l'emanazione del parere di competenza, ai sensi dell'articolo 16 della legge regionale 22.12.1999 n. 38;

VISTO il voto n. 252/1 reso nella seduta del 08.06.2017, allegato alla presente deliberazione di cui costituisce parte integrante quale Allegato "A", con il quale il predetto Comitato ha ritenuto la Variante in oggetto sia meritevole di approvazione con le modifiche e le raccomandazioni nello stesso riportate, da introdursi d'ufficio ai sensi dell'art. 3 della legge 6 agosto 1967, n. 765, nonché nel rispetto delle prescrizioni riportate nei pareri espressi dalle Amministrazioni competenti;

VISTA la nota n. 46101 del 26.01.2018 con la quale lo stesso C.R.p.T. ha trasmesso al Comune di Castel Gandolfo copia del suddetto voto n. 252/1 del 2017 invitandolo a formulare, in merito alle modifiche apportate, le proprie controdeduzioni ai sensi del citato articolo 3 della L. 765/67;

VISTA la deliberazione consiliare n. 25 del 30.04.2018 con la quale il Comune di Castel Gandolfo ha “ratificato il Voto del C.R.p.T. n. 252/1 del 08/06/2017 accettando le modifiche in esso contenute” ed ha, inoltre, “ritenuto di non voler procedere all’esame delle cinque osservazioni pervenute fuori termine e non controdedotte, nonché all’esame delle trentuno osservazioni pervenute direttamente alla Regione Lazio”;

VISTA la nota n. 97355 del 16.07.2007 con la quale il Dipartimento Economico e Occupazionale, Direzione Regionale Agricoltura, Area 03 – Ufficio Usi Civici e Diritti Collettivi ha espresso “... parere favorevole alla proposta di Variante Generale al Piano Regolatore Generale del Comune di Castel Gandolfo (Roma) a condizione che sia integralmente sostituito l’art. 68 delle Norme Tecniche di Attuazione, allegate alla proposta di P.R.G., con l’articolo di seguito riportato:

AREE DI DEMANIO E PRIVATE GRAVATE DA USI CIVICI.

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

- a) Le terre assegnate, in liquidazione dei diritti di uso civico e di altri diritti promiscui, in proprietà esclusiva alla generalità dei cittadini residenti nel territorio di un Comune o di una Frazione anche se imputate alla titolarità di detti Enti;
- b) Le terre possedute da Comuni o Frazioni soggette all’esercizio degli usi civici e comunque oggetto di dominio collettivo delle popolazioni;
- c) Le terre possedute a qualunque titolo da Università ed Associazioni agrarie comunque denominate;
- d) Le terre pervenute agli Enti di cui alle precedenti lettere a seguito di scioglimento di promiscuità, permuta con altre terre civiche, conciliazioni regolate dalla legge 10.06.1927 n. 1766, scioglimento di Associazioni agrarie, acquisito ai sensi dell’art. 22 della citata legge 1766/27;
- e) Le terre pervenute agli Enti medesimi da operazioni e provvedimenti di liquidazione o estinzione di usi civici comunque avvenute;
- f) Le terre private gravate da usi civici a favore della popolazione locale per i quali non sia intervenuta la liquidazione ai sensi della legge 1766/27.

“Le terre di demanio collettivo appartenenti al Comune non possono essere interessate da edificazione o da utilizzazione non compatibile con la gestione collettiva delle stesse ai fini agro-silvo-pastorali. Non sono utilizzabili per il conseguimento di eventuali lotti minimi, imposti dallo strumento urbanistico per l’edificazione, anche ove si ipotizzi che la stessa sia posizionata all’esterno della parte sottoposta a vincolo essendo tali aree interessate solo dalle indicazioni contenute nella legge 1766 del 1927”.

“Qualora, ai fini di un ordinato sviluppo urbanistico del Comune, vengano interessati terreni appartenenti al demanio civico, gestiti direttamente dal Comune, con previsioni di opere pubbliche, si dovranno attivare le procedure autorizzative di cui all’art. 12 della Legge n. 1766 del 16.06.1927”. Parimenti per le terre destinate a servizi privati di uso pubblico, di iniziativa e gestione privata, si dovranno attivare le procedure autorizzative di alienazione, ai sensi dell’art. 39 del R.D. 26/02/1928, ed art. 10 della L.R. n. 6 del 27/01/2005”.

“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 all’ articolo 8 della Legge regionale n. 6 del 27/01/2005”.

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

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

“Per i terreni, invece, di natura privata gravati da diritti civici, le norme contenute nel presente piano, si applicano ad avvenuta liquidazione degli usi civici in conformità delle disposizioni di cui all’art. 7 della Legge n. 1766 del 16.06.1927, ovvero art. 4 della Legge regionale n. 6 del 27/01/2005”.

“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”.

“Pertanto la proposta urbanistica di cui trattasi, per quanto attiene alle prescrizioni di cui alle leggi sopra richiamate, può avere libero corso.”;

VISTA la nota n. 227845 del 19.12.2007 con la quale l’Area “2S/05” Difesa del Suolo della Direzione Regionale Ambiente e Cooperazione tra i Popoli ha espresso *parere favorevole*, ai sensi dell’art. 13 della legge 64/74, della Legge regionale 38/99, della D.G.R. 2649/99 *alla Variante Generale al PRG del Comune di Castel Gandolfo (Rm), con le seguenti prescrizioni che dovranno essere recepite nell’atto d’approvazione dello Strumento Urbanistico e nelle Norme Tecniche di Attuazione:*

- *E’ vietata l’edificazione nelle aree con contorno e righettato interno rosso riportate nella Planimetria Generale di zonizzazione (tav. P1) del 29 marzo 2004 a firma dell’Ing. Anacleto Fini e dell’Arch. Maurizio Battisti, in quanto ricadenti in aree, in parte già indicate nella carta dell’idoneità territoriale a scala 1:10.000 a firma del geol. Riccardo Gini come zone non idonee all’edificazione, e in parte perché interessate da processi geomorfologici attivi o quiescenti, da versanti troppo acclivi, od ancora perché a ridosso di scarpate morfologiche (vedi carta geomorfologica alla scala 1:10.000 a firma del geol. Riccardo Gini); in tali aree:*
 - *Per l’edificato esistente sono consentite solo opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione senza aumento di cubatura o spostamento dell’area di sedime; dovrà inoltre essere avviato un processo di verifica sullo stato degli edifici ivi esistenti con valutazione delle condizioni statiche dell’edificato e delle fondazioni, da eseguire anche attraverso una campagna di indagini geognostiche e geotecniche sull’area di fondazione; dovrà inoltre essere verificata la stabilità del sito e la sicurezza dell’edificato in rapporto ad eventuali fenomeni di crollo, ribaltamento scivolamento e creeping;*
 - *Per le zone F2 ricadenti all’interno della cinta del Lago di Albano, è consentita solo la realizzazione di parcheggi a raso, senza escavazioni (escluso lo scotico superficiale); il fondo dovrà rimanere permeabile, compatibilmente con le norme di salvaguardia degli acquiferi vulcanici;*
 - *Sono consentiti interventi di ingegneria naturalistica tesi a stabilizzare il territorio ed a rallentare fenomeni deformativi del suolo;*
- *E’ vietata l’edificazione in ogni altra area indicata con quadrettato rosso (zona non idonea all’edificazione) nella carta dell’idoneità territoriale a scala 1:10.000 a firma del geol. Riccardo Gini, non ricomprese nelle zone sopracitate;*
- *Nelle aree indicate con contorno e righettato interno nero nella Planimetria generale di zonizzazione (tav. P1) del 29 marzo 2004 a firma dell’Ing. Anacleto Fini e dell’Arch. Maurizio Battisti, ogni edificazione dovrà essere eseguita con fondazioni su pali, da dimensionare sulla base di indagini geognostiche e geotecniche specifiche;*
- *Nelle aree indicate con contorno e righettato interno blu nella Planimetria generale di zonizzazione (tav. P1) del 29 marzo 2004 a firma dell’Ing. Anacleto finì e dell’Arch. Maurizio Battisti, (zona R in località laghetto), dovranno essere eseguite verifiche sullo stato degli edifici ivi esistenti, con valutazione delle condizioni statiche dell’edificato e delle fondazioni, da eseguire anche attraverso una campagna di indagini geognostiche e geotecniche sull’area di fondazione; dovrà essere verificata la stabilità del sito e la sicurezza dell’edificato in rapporto ad eventuali fenomeni di scivolamento e creeping; la possibilità di nuova edificazione o di ampliamenti delle*

cubature dovrà essere subordinata alla presentazione di un piano attuativo nel quale dovranno essere analizzate nel dettaglio le condizioni statiche degli edifici, la stratigrafia geotecnica del terreno (sulla base di specifiche indagini geognostiche e geotecniche) e le condizioni di equilibrio nei confronti dei fenomeni di scivolamento e di creeping (eseguita su più sezioni di calcolo);

- *In ogni altra area indicata con triplo righettato obliquo marrone (zona B idonea all'edificazione con particolare prescrizioni) nella carta dell'idoneità territoriale a scala 1:10.000 a firma del geol. Riccardo Gini, siano rispettate le prescrizioni ivi riportate:

 - *Per gli edifici esistenti o ricadenti in zona R (recupero urbanistico), zona B, zona C, si rende necessario avviare un'indagine conoscitiva sull'assetto statico funzionale con particolare riguardo alla verifica periodica di stabilità dell'insieme struttura – terreno. I tecnici incaricati dovranno acquisire la necessaria documentazione tecnica prodotta in fase di progettazione ai sensi della L. 64/74 e D.M. LL.PP. 11.03.1988 e succ. mod. e int.; dovranno essere predisposte indagini estese ad un intorno significativo e finalizzate alla verifica della stabilità delle strutture di fondazione o alla verifica tecnica di eventuali opere di messa in sicurezza presenti; in caso di interventi di ristrutturazione e/o demolizione con ricostruzione, dovranno essere prescritte indagini geotecniche e verifiche di stabilità atte a garantire la stabilità dell'intervento da realizzare e delle zone circostanti, da sottoporre a verifica del Genio Civile;*
 - *Per le zone di nuova edificazione sono necessarie indagini geognostiche e geotecniche preliminari che dovranno servire di base a piani di attuazione, in modo da verificare destinazioni d'uso e distribuzione dell'edificato, in concordanza con caratteristiche geotecniche del sottosuolo e stabilità dell'area; il fattore di amplificazione "S" dovrà essere calcolato attraverso studi di microzonazione sismica;**
- *In ogni altra area indicata con doppio righettato obliquo fucsia (zona A idonea all'edificazione con particolari prescrizioni) nella carta dell'idoneità territoriale a scala 1:10.000 a firma del geol. Riccardo Gini, siano rispettate le prescrizioni ivi riportate:

 - *Per gli edifici esistenti, prima di interventi di ristrutturazione, di recupero e di ampliamenti, sono necessarie approfondite campagne di indagini tese ad accertare le caratteristiche geotecniche del sottosuolo; con pendenze superiori a 30° è obbligatoria l'analisi della stabilità, la verifica di tenuta di eventuali opere di contenimento esistenti e l'indicazione di eventuali opere di messa in sicurezza dell'edificato;*
 - *Per le zone di nuova edificazione sono necessarie indagini geognostiche e geotecniche preliminari che dovranno servire per una idonea progettazione delle fondazioni e per la verifica di stabilità dell'area da presentare al Genio Civile; il fattore di amplificazione "S" di cui alle Norme tecniche sulle costruzioni (D.M. 14.09.2005) dovrà assumere i valori massimi previsti;**
- *Siano mantenute fasce di sicurezza a ridosso dei corsi d'acqua come indicato dal geologo nella carta dell'idoneità territoriale allegata alla relazione geologica;*
- *Nelle zone idonee all'edificazione (righettato fitto obliquo viola) nella carta dell'idoneità territoriale a scala 1:10.000 a firma del geol. Riccardo Gini, siano rispettate le prescrizioni ivi riportate; siano inoltre eseguite approfondite indagini geognostiche e geotecniche di laboratorio per la caratterizzazione di dettaglio dei terreni fondazionali e per la scelta delle fondazioni;*
- *Siano osservate le indicazioni del progettista Dr. Agr. Fabrizio Dezzi;*
- *Nel caso di interventi di piantagione di essenze arboree ed arbustive, siano utilizzate specie compatibili dal punto di vista fitoclimatico ed edafico;*
- *In generale dovranno essere salvaguardate, per quanto possibile, tutte le essenze arboree di interesse naturalistico e paesaggistico con particolare riferimento agli esemplari vetusti;*
- *Nelle aree destinate a verde pubblico siano privilegiati aspetti naturali della vegetazione, creando piccoli boschi e cenosi arbustive ed aree aperte in continuità ecologica e paesaggistica con gli ambienti circostanti;*

- *Tutti gli elementi di vegetazione lineare, siepi, filari arborei, vegetazione lungo i fossi dovrà essere salvaguardata e ricostituita nei casi in cui presenta forme di degrado, utilizzando tecniche di Ingegneria Naturalistica;*
- *Nelle eventuali edificazioni previste in vicinanza di formazioni boscate dovranno essere tutelate le zone di mantello (margini del bosco) soprattutto nella fase di apertura dei cantieri;*
- *Nella fase di attuazione del Piano (piani attuativi) si consiglia l'elaborazione di specifici progetti di sistemazione del verde tra loro organicamente legati per dare una fisionomia unitaria al verde urbano;*
- *Si consiglia l'utilizzo del materiale di risulta dello scotico per ricoprire piste ed aree di cantiere con terreno vegetale al fine di accelerare il recupero ambientale;*
- *La realizzazione dei parcheggi nelle aree peri-lacuali dovrà salvaguardare la capacità filtrante del suolo prevedendo pertanto tipi di pavimentazioni (betonelle et. al.) opportune ed inoltre dovranno essere piantumate essenze arboree e/o arbustive per un corretto inserimento paesaggistico dei parcheggi;*
- *La realizzazione delle opere potrà avvenire solo a condizione che sia mantenuto l'equilibrio esistente tra terreni ed assetto idrogeologico;*
- *Ogni intervento dovrà essere eseguito in conformità con la normativa vigente in tema di costruzioni in zone sismiche e con le indicazioni delle circolari sopra citate;*

VISTA la nota n. 606 del 24.10.2008 con la quale l'Azienda USL Roma H, Dipartimento di Prevenzione, Servizio Igiene e Sanità Pubblica, Distretto H/2, ha espresso, ai fini igienico sanitari di competenza, parere di massima favorevole subordinato alle seguenti condizioni:

- *Dovrà essere assicurato lo sviluppo della rete fognaria con recapito dei reflui ad impianto di depurazione autorizzato e di capacità recettiva e depurativa adeguata. Per tali opere si impone il rispetto del D.Lgs. 152/2006 e s.m. e del Piano di Tutela delle Acque della Regione Lazio.*
- *Deve essere garantito il corretto convogliamento delle acque meteoriche nella rete delle acque chiare, riducendo al massimo la possibilità di fenomeni di ruscellamento e danni conseguenti, in occasione di precipitazioni atmosferiche intense.*
- *Deve essere garantita l'adeguata fornitura dell'acqua destinata al consumo umano, secondo il D.Lgs. 02/02/01, n. 31.*
- *Pur riservandosi questo Servizio di entrare nel merito specifico delle singole strutture qualora venga richiesto parere igienico sanitario ai sensi del D.Lgs. 380/01, si raccomanda in sede di progettazione definitiva il rispetto del DM del 05/07/1975, del TULLSS 1265/1934, del Regolamento Edilizio Comunale e della normativa vigente in merito alle strutture sportive previste con particolare riferimento al DM del 10/09/86, all'Accordo Stato-Regioni del 16/01/2003 ed alle norme CONI per l'impiantistica sportiva.*
- *In tema di inquinamento acustico si raccomanda, nell'ambito delle specifiche competenze, il rispetto della normativa vigente con particolare riferimento alla legge 447 del 1995 ed alla legge regionale 18 del 2001, con maggiore attenzione a quanto riguarda il risanamento acustico nonché il piano di zonizzazione acustica del territorio.*
- *Si raccomanda il rispetto del Piano di Risanamento della Qualità dell'Aria, della Regione Lazio.*

VISTA la nota n. 20561 del 13.11.2008 con la quale il Responsabile del Procedimento, Area Tecnica del Comune di Castel Gandolfo ha precisato che “... la Variante Generale al P.R.G. non prevede edificazione diretta e/o pianificazione esecutiva nella zona di territorio, tra l'altro unica, classificata come zona R4 dal P.A.I.”;

VISTA la nota n. 18169 del 27.09.2016 con la quale il Responsabile del Procedimento del Comune di Castel Gandolfo ha comunicato che la Variante Generale in oggetto “...non è da assoggettare a verifica di assoggettabilità a VAS, ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs. 152/2006, come da DGR 169 del 05/03/2010 (punto 1.3.7 q e 1.3.9 delle linee guida allegate alla predetta DGR 169/2010), in quanto adottata in data antecedente al D.Lgs. 4/2008”;

PRESO ATTO che con nota 18740 del 05.10.2016, il Comune di Castel Gandolfo ha richiesto alla Soprintendenza Archeologica del Lazio il parere di competenza;
 CHE, (come si evince dalla nota n. 4118 del 02.03.2017 del Comune di Castel Gandolfo) l'Amministrazione comunale, non ricevendo entro il termine di 90 giorni il richiesto parere o comunicazioni in merito, ha ritenuto acquisito, per decorrenza dei termini di legge ai sensi della L. 241/90 art. 17bis, il parere di cui alla sopra citata nota n. 18740/2016;
 RITENUTO di condividere e fare proprio il parere del C.R.p.T. reso con Voto n. 252/1 del 08.06.2017 che costituisce parte integrante della presente deliberazione quale Allegato "A";

DELIBERA

Per le motivazioni espresse in premessa, che formano parte integrante e sostanziale della presente deliberazione, di approvare la Variante Generale al Piano Regolatore Generale vigente adottata dal Comune di Castel Gandolfo (Rm) con deliberazione consiliare n. 6 del 07.04.2004, secondo i motivi, con le modifiche e le raccomandazioni contenuti nel parere del Comitato Regionale per il Territorio reso con voto n. 252/1 del 08.06.2017, che costituisce parte integrante della presente deliberazione quale Allegato "A", ed in conformità con le prescrizioni e le condizioni di cui ai pareri in premessa riportati nonché a quelli delle altre amministrazioni competenti per materia acquisiti nel corso del procedimento.

Le osservazioni sono decise in conformità a quanto riportato nell'Allegato "A" del presente provvedimento e nella D.C.C. n. 25/2018 del Comune di Castel Gandolfo.

La Variante è vistata dal Dirigente dell'Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata: Roma Capitale e Città Metropolitana di Roma Capitale della Direzione Regionale per Le Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica nei seguenti elaborati:

- Tav. A1 Analisi Territoriale: Inquadramento territoriale;
- Tav. A2a Analisi Territoriale: Ricognizione dei vincoli paesaggistici;
- Tav. A2b Analisi Territoriale: Ricognizione dei vincoli monumentali;
- Tav. A2c Analisi territoriale: Sistema vincolistico – Vincolo idrogeologico;
- Tav. A2d Analisi Territoriale: Sistema vincolistico – Piano di assetto del Parco suburbano dei Castelli Romani;
- Tav. A3 Analisi Territoriale: Trasposizione del P.T.P. n. 9 su base aerofotogrammetrica;
- Tav. A4 Analisi Territoriale: Aerofotogrammetria del territorio comunale;
- Tav. A5 Analisi territoriale: Caratteri e consistenza dell'edificato – Individuazione Z.T.O. ai sensi del D.M. 1444/68;
- Tav. 6A1 Attestazione terre di Demanio civico ai sensi L.R. 03.01.1986 n. 1;
- Tav. 6A2 Attestazione terre di Demanio civico ai sensi L.R. 03.01.1986 n. 1 – Relazione;
- Tav. P1 Progetto del Piano: Planimetria generale di zonizzazione;
- Tav. P2 Progetto del Piano: Viabilità e parcheggi di P.R.G.;
- Tav. P3 Progetto del Piano: Norme Tecniche di Attuazione;
- Tav. P4 Progetto del Piano: Relazione;
- Tav. P5 Planimetria generale su base catastale
- Tav. P6 Norme Tecniche di Attuazione – Testo coordinato con le osservazioni controdedotte;
- Elaborato denominato: "Studio urbanistico finalizzato all'elaborazione del nuovo P.R.G. del comune di Castel Gandolfo";
- Elaborato denominato: "Testo della Relazione Geologica finale";

- Elaborato denominato: “Tabulato dei pozzi utilizzati per la costruzione della carta delle linee isofreatiche, Relazione finale;
- All. 1: Carta dell’uso del suolo;
- All. 2: Indagine vegetazionale;
- All. 2c: Carta della classificazione agronomica dei terreni;

e nel seguente elaborato di cui al parere, in premessa riportato, n. 227845 del 19.12.2007 della Direzione Regionale Ambiente e Cooperazione tra i Popoli, Area “2S/05” Difesa del Suolo:

- Tav. P1 Progetto del Piano: Planimetria generale di zonizzazione;

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

Il presente provvedimento non comporta impegno di spesa.

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



COMITATO REGIONALE PER IL TERRITORIO
Voto n.252/I dell'8 giugno 2017

Relatore
 Ing. Leandro Cigarini

ALLEGATO A

OGGETTO: Comune di CASTEL GANDOLFO (RM)
 Variante Generale al PRG - DCC n.6 del 07/04/2004.
 Approvazione regionale ai sensi dell'art.10 L.1150/42.

IL COMITATO

Vista la nota n.3282 del 05/03/2007, assunta al protocollo con il n.40294 del 07/03/2007, con la quale il Comune di Castel Gandolfo ha qui trasmesso gli atti e gli elaborati tecnici relativi alla variante indicata in oggetto.

Esaminati gli atti e sentito il Relatore nelle sedute del Comitato del 01/06/2017 e del 08/06/2017, giusto verbali rispettivamente n.251/3 e 252.

PREMESSO CHE

Il Comune di Castel Gandolfo è dotato di PRG, approvato con DPR 17082/55.

La variante generale al PRG del Comune di Castel Gandolfo è stata adottata con DCC n.6 del 07/04/2004, ed è stata presentata, per esame e parere, alla Regione Lazio per la sua approvazione con nota n.3282 del 05/03/2007, acquisita al protocollo con n.40294 del 07/03/2007.

Preso atto che la data di adozione della variante in esame, avvenuta con DCC n.6 del 07/04/2004, è antecedente alla data di pubblicazione del PTPG, avvenuta nel supplemento n.45 del BUR Lazio n.9 del 06/03/2010, si procede in base al combinato disposto degli artt.9 e 10 della L.1150/42, dell'art.67 comma 2bis della LR 38/99, della ex LR 43/77 art.15, abrogato in regime di piena applicazione della citata LR 38/99, secondo i criteri e le modalità per l'esercizio delle funzioni delegate alla Provincia contenute, in ultimo, nella DGR n.551 del 25/11/2011.

Con la medesima DCC veniva contestualmente revocata l'originaria adozione della variante generale al PRG, già avvenuta con DCC n.50 del 28/12/2000.

Le motivazioni della rinnovata adozione sono state sinteticamente:

- adeguamento documentale;
- adeguamento delle NTA per le subentrate indicazioni del DPR 380/2001;
- adeguamento di coerenza alle osservazioni al PTP, all'epoca in fase di redazione, che il Comune avrebbe successivamente inoltrato ai sensi dell'art.23 della LR 24/98, riclassificazione da agricola a residenziale di un ambito in località Mole, riconoscendo la compromissione delle aree e la dotazione delle urbanizzazioni sia primarie che secondarie;
- riclassificazione da commerciale ad agricola di ambito in località Pavona, riconoscendo la presenza di una fascia di rispetto del vicino corso d'acqua.

Avverso la adozione della variante sono state presentate al Comune centoventicinque osservazioni nei termini e trentuno fuori termine.

Alle suddette osservazioni il Comune ha rispettivamente controdedotto con DCC n.22 del 13/12/2005 e DCC n.13 del 26/04/2006.

Sono, inoltre, pervenute al Comune cinque osservazioni fuori termine non controdedotte dallo stesso.

Sono, infine, pervenute trentuno osservazioni fuori termine direttamente alla Regione, la quale non procede con le conseguenti valutazioni, esercitando tale facoltà ai sensi di legge, rinviando le stesse alla eventuale verifica comunale, come precisato nelle relative considerazioni.

In data 20/03/2007, e successivamente il 13/11/2008, il Comune ha provveduto ad integrare secondo le richieste inoltrate dall'ufficio.

In data 19/11/2008, l'Area di Supporto Amministrativo ha trasmesso la variante, integrata come sopraindicato, alla competente Area Tecnica per l'istruttoria.

L'esame tecnico ha riscontrato la necessità di alcuni approfondimenti delle analisi proposte che hanno comportato ulteriori richieste di approfondimento che il Comune ha parzialmente provveduto a soddisfare, con ulteriori documenti, in ultimo con sua nota n.2168 del 31/01/2013.

Sono stati trasmessi i seguenti atti amministrativi:

- DCC n.6 del 06/04/2004 di adozione;
- copia degli atti di deposito e degli atti di pubblicazione e relative certificazioni e copia del registro delle osservazioni;
- osservazioni ricevute e controdedotte dal Comune, in unico esemplare originale;
- DCC n.22 del 13/12/2005 e DCC n.13 del 26/04/2006 di controdeduzione comunale alle osservazioni pervenute;
- DCC n.34 del 28/11/2006 di approvazione dell'analisi del territorio in relazione agli usi civici;
- attestazione relativa ai suddetti gravami sui terreni privati, ai sensi dell'art.3 c.3 LR 1/86;

Gli elaborati tecnici adottati ed oggetto di approvazione sono:

- Studio urbanistico finalizzato all'elaborazione del nuovo PRG del Comune di Castel Gandolfo.
- Studio Geologico finalizzato all'elaborazione del nuovo PRG del Comune di Castel Gandolfo, facente anch'esso parte dello Studio urbanistico, costituito da relazione geologica finale, tabulato dei pozzi utilizzati per la costruzione delle linee isofreatiche e tre allegati indicati con all.1, all.2 e all.2c.
- Tavole di analisi territoriale:
 - A1 inquadramento territoriale
 - A2a ricognizione dei vincoli paesaggistici
 - A2b ricognizione dei vincoli monumentali
 - A2c sistema vincolistico – vincolo idrogeologico
 - A2d sistema vincolistico – Piano di Assetto del Parco suburbano dei Castelli romani
 - A3 trasposizione del PTP n.9 su base aerofotogrammetrica
 - A4 erofotogrammetria del territorio comunale
 - A5 caratteri e consistenza dell'edificato – individuazione Z.T.O. ai sensi DM 1444/68
 - A6.1 attestazione terre di demanio civico ai sensi della LR 03/01/86 n.1
 - A6.2 attestazione terre di demanio civico ai sensi della LR 03/01/86 n.1 – relazione.
- Tavole di progetto:
 - P1 planimetria generale di zonizzazione 1:5.000
 - P2 viabilità e parcheggi di PRG 1:5.000
 - P3 norme tecniche di attuazione (NTA)
 - P4 relazione
- Tavole di progetto allegate alle DCC 22/05 e 13/06, di controdeduzione alle osservazioni:
 - P5 zonizzazione modificata a seguito dell'esame delle osservazioni
planimetria generale di zonizzazione su base catastale 1:5.000 –

- P6 norme tecniche di attuazione (NTA) testo coordinato con le osservazioni controdedotte.

Ad integrazione della originaria istanza sono pervenuti i seguenti documenti ed elaborati di analisi:

- Con nota n.16687 del 29/09/2011, pervenuta con prot. n.428231 del 04/10/2011, tavole di approfondimento e di aggiornamento:
 - Elaborato integrativo 1
 - P5 zonizzazione, modificata a seguito dell'esame delle osservazioni con indicazione della perimetrazione, della superficie territoriale e della volumetria aggiuntiva delle aree interessate dalle osservazioni accolte con DCC 22/05 e 13/06.
 - Elaborato integrativo 2
 - PI planimetria generale di zonizzazione, integrata delle tabelle indicanti le superfici territoriali delle varie zone omogenee e dei servizi pubblici, nonché le rispettive volumetrie insediabili secondo quanto previsto nel Piano adottato.
 - Elaborato integrativo 3
 - PI planimetria generale di zonizzazione, modificata a seguito delle osservazioni accolte con individuazione delle varie zone omogenee e dei servizi pubblici nonché delle volumetrie complessivamente insediabili.
- Con nota n.2168 del 31/01/2013, pervenuta con prot. n.43798 del 01/02/2013, ulteriori tavole di approfondimento e di sovrapposizione con i vincoli paesaggistici:
 - Elaborato integrativo 4
 - tavola generale su base catastale con le seguenti indicazioni
 - ambiti puntuali di oopp
 - zone di programmi integrati ex LR 22/97
 - zone speciali del *Patto delle Colline Romane*
 - aree percorse dal fuoco L.353/2000
 - Elaborato integrativo 5
 - tavola generale di zonizzazione su base catastale, modificata a seguito delle osservazioni, sovrapposta alle tavv. A29 e A30 del PTPR.
 - Elaborato integrativo 6
 - tavola generale di zonizzazione su base catastale, modificata a seguito delle osservazioni, sovrapposta alle tavv. B29 e B30 del PTPR.
 - Elaborato integrativo 7
 - tavola generale di zonizzazione su base catastale, modificata a seguito delle osservazioni, sovrapposta alle tavv. C29 e C30 del PTPR.
 - Elaborato integrativo 6
 - tavola generale di zonizzazione su base catastale, modificata a seguito delle osservazioni, sovrapposta alle tavv. E1 e E3 del PTP n.9.

Stato della Pianificazione Generale

Il territorio allo stato attuale risulta pianificato dall'originario PRG approvato con DPR 02/04/1955.

Il territorio è suddiviso in Zone all'interno delle quali gli interventi sono disciplinati dal Regolamento Edilizio approvato insieme al PRG.

Sinteticamente le aree classificate sono concentrate ad est della via Appia in prossimità dell'antico nucleo abitato ed intorno all'invaso lacustre, prevedendo aree di espansione edilizia e servizi, nonché zone puntuali per piccole industrie.

Ad ovest della via Appia il territorio veniva indicato come zona agricola.

L'originario PRG è stato sottoposto ad alcune varianti parziali, come indicato nella relazione Tav.P4, allegata alla variante in esame, alla quale si rimanda per la loro descrizione.

Stato della pianificazione attuativa e delle varianti

Le principali varianti all'originario PRG, anche per il tramite di strumenti attuativi in variante, sono elencati nella relazione Tav.P4, allegata alla variante in esame, alla quale si rimanda per la loro descrizione.

È garantita la legittimità degli interventi effettuati in conformità del PRG, legittimi o legittimati, e delle sue varianti.

Le varianti urbanistiche, anche se derivanti da progetti in variante al PRG, adottate posteriormente alla adozione della variante generale in esame e definitivamente approvate, sono fatte salve, nei termini indicati nei corrispondenti atti di approvazione e nel rispetto della disciplina di tutela paesaggistica, risultando l'attuazione delle più recenti volontà ed indirizzi amministrativi espressi dal consiglio comunale.

A titolo indicativo e non esaustivo le varianti ultimamente adottate ed approvate in parziale corrispondenza a previsioni già contenute nella variante generale in esame, sono:

- Programma integrato di intervento LR 22/97 I Platani
Adottato DCC 24 07/08/2013 approvato DGR 103 11/03/2016
- Piano di Zona Legge 167/62 Le Mole
Adottato DCC 22 11/12/2014 approvato DGR 331 16/06/2016
- Programma integrato di intervento LR 22/97 Gli Ulivi
Adottato DCC 4 31/03/2015 approvato DGR 610 18/10/2016

Abusivismo edilizio

Il Comune ha provveduto con DCC 85 del 08/07/1982, DCC 263 del 29/12/1983 e DCC 364 del 24/07/1984 alla perimetrazione dei nuclei spontanei ai sensi della LR 28/80.

Con la stessa DCC 263 del 29/12/1983 il Comune adotta anche la variante speciale ai sensi della LR 28/80.

La variante adottata avvenuta è stata oggetto delle valutazioni regionali che ne ha verificato i contenuti in sede di Comitato tecnico per il territorio (CRpT) nella seduta del 23/03/1990.

Il CRpT ha ritenuto la proposta meritevole di approvazione con alcune prescrizioni che il Comune, ricevuto il voto n.290/1 del 23/03/1990, ha controdedotto, accettando le modifiche, con DCC 31 del 26/06/1991 trasmessa alla RL con nota n.9334 del 09/10/1991.

La Variante generale al PRG in esame, conferma in gran parte nell'ambito della zonizzazione le originarie perimetrazioni dei nuclei abusivi, le quali ai sensi della LR 28/80 esplicano in generale l'efficacia dell'art.1 della LR stessa, ed in particolare dell'art.4 ove coincidente con la variante speciale già oggetto di adozione e di conseguente valutazione regionale, pur senza addivenire alla definitiva approvazione, risultando attualmente superata e sostituita dalla approvazione della presente variante generale al PRG e dalle relative considerazioni.

Pareri acquisiti ed attestazioni

- **In relazione alla geomorfologia ed idrogeologia del territorio comunale**

Parere favorevole con prescrizioni ai sensi dell'art.89 DPR 380/01 e della D.G.R. n.2649/99, espresso dalla Direzione Regionale Ambiente della Regione Lazio, prot. D2/2S/05/227845 Fascicolo 2832/A13 del 19/12/2007.

Nota comunale integrativa prot. n.20561 del 13/11/2008, pervenuta con prot. n.200366 del 13/11/2008, contenente l'attestazione relativa alle criticità idrogeologiche previste nel Piano Stralcio di Assetto Idrogeologico (PAI), indicante che nelle zone di rischio R4 non è prevista edificazione.

In relazione alla tutela dei Laghi di Albano e Nemi e degli acquiferi dei Colli Albani il Comune, con nota n.19604 del 17/10/2016, ha provveduto alla richiesta del parere dell'ufficio regionale competente in materia di risorse idriche e bilancio idrogeologico come prescritto dalla DGR 445/2009.

- **In relazione alla presenza di usi civici**

Parere favorevole, ai sensi dell'art.7 della L.R. n.59/1995, condizionato alla modifica delle NTA del PRG con l'inserimento della disciplina specifica, espresso dalla Direzione Regionale Agricoltura della Regione Lazio, prot.97355/D3/3D/03 del 16/07/2007.

Attestazione comunale, resa ai sensi dell'art.3 c.3 LR 1/86, prot. n.17994 del 05/12/2006 relativa alle terre private gravate da usi civici e ai terreni di demanio civico.

DCC n.34 del 28/11/2006 di approvazione dell'analisi del territorio.

- **In relazione agli aspetti igienico sanitari**

Parere igienico sanitario favorevole con prescrizioni espresso dalla Azienda Sanitaria Locale RMH, prot. n.606 del 24/10/2008.

Non appare specificatamente richiamata alcuna deroga all'applicazione dell'art.338 del TULLS 1265/34 in merito alla fascia di inedificabilità del Cimitero che, pertanto, è da intendersi estesa alla sua estensione complessiva di 200 m.

- **In materia di tutela ambientale**

Aree naturali protette

Il Comune di Castel Gandolfo ha richiesto il parere sulla variante generale al PRG adottata al Parco Regionale del Castelli Romani con nota n.4960 del 12/10/2006, il quale ha ricordato con nota n.5145 del 19/10/2006 che la competenza alle valutazioni in materia di aree naturali protette sono demandate all'esame della variante in sede di comitato regionale per il territorio da parte dell'Area regionale competente.

Il Comune ha pertanto provveduto a rinnovare la richiesta con nota 18168 del 27/09/2016 inoltrando copia della variante generale adottato per le valutazioni che potranno essere effettuate ai sensi dell'art.8 della LR 29/97 dal Parco dei C.R. corrispondente all'Area regionale competente, come precedentemente segnalato dallo stesso.

SIC e ZPS

Parte del territorio comunale è designato come SIC, sito di importanza comunitario, per la protezione degli habitat naturali e parte come ZPS, zona di protezione speciale, per la conservazione degli uccelli selvatici.

Il Comune non ha richiesto alcuna valutazione d'incidenza, prevista dall'art.5 del DPR 08/09/97 n.357, ai sensi della direttiva 92/43/CEE Habitat.

Le nuove proposte zonizzative introdotte all'interno di ambiti designati come SIC e/o ZPS dovranno, pertanto, mantenere la vigente classificazione agricola ovvero, se diversa, lo stato dei luoghi come legittimamente esistenti e consolidati.

Si rinvia alla fase attuativa la valutazione d'incidenza, prevista dall'art.5 del DPR 08/09/97, se dovuta, al fine di poter modificare lo stato dei luoghi.

VAS

L'adozione della variante in esame ha assunto esecutività nei termini di cui al D.Lgs 267/2000, a seguito della DCC n.6 del 07/04/2004.

Si prende atto che la adozione risulta antecedente alla pubblicazione del D.Lgs 03/04/2006, n.152 (G.U. n.88 del 14/04/06), la cui piena entrata in vigore è stata comunque stabilita con successivo D.Lgs 16/01/2008, n.4 (G.U. n.24 del 29/01/08).

Il Comune ha trasmesso la nota n.18169 del 27/09/2016, pervenuta per conoscenza con prot. n.501410 del 10/10/2016, con la quale è stata data comunicazione all'Autorità competente in materia di valutazione ambientale strategica, dei motivi di esclusione dalle procedure di valutazione ambientale, come previsto al punto 1.3.9 dell'allegato alla DGR 169/2010.

- **In materia di tutela e valorizzazione di beni archeologici**

Il Comune ha provveduto alla richiesta del parere preliminare della competente Soprintendenza Archeologica con nota n. 18740 del 05/10/2016.

- **In relazione alla disponibilità attuale dei servizi pubblici**

Il fabbisogno di servizi pubblici previsti nella variante generale è parzialmente garantita dalla effettiva disponibilità di parte di essi, come comunicato dal Comune con nota n.20296 del 25/10/2016.

- **In relazione alla delega delle competenze urbanistiche alla Provincia**

Si rileva che la variante generale risulta adottata antecedentemente alla pubblicazione del PTPG avvenuta in data 06/03/2010.

La competenza della Amministrazione Provinciale di Roma, di cui alla LR 38/99 in materia di varianti generali adottate ai sensi della L.1150/42 nei termini di cui sopra, è delegata nei limiti dei criteri e delle modalità di cui alla DGR 551/2011, continuando ad applicarsi le leggi urbanistiche previgenti alle procedure in corso.

Con nota n.18750 del 05/10/2016 il Comune ha provveduto ad inoltrare alla Città Metropolitana di Roma Capitale copia della variante generale adottata richiedendo il parere di compatibilità, limitatamente alla delega prevista per gli atti adottati prima della pubblicazione del PTPG.

La Città Metropolitana di Roma Capitale, con nota n.134932 del 11/10/2016 ha riscontrato l'istanza comunale rinviando alla seduta del Comitato Regionale per il Territorio le proprie determinazioni in merito alle verifiche di competenza.

✓ **DATI GENERALI**

Castel Gandolfo, detto anche *Castello*, comune di 9.037 abitanti della provincia di Roma, è sito nell'area dei Castelli Romani, tra la zona collinare dei Colli Albani e la pianura dell'Agro Romano, ad una quota di 426 m slm.

La città è nota per la presenza della residenza estiva dei Papi, nell'area extraterritoriale dello Stato Pontificio, ed è anche sede di ville e villini di pregio edificati a partire dal XVII secolo.

Quasi tutto il tratto costiero del Lago di Albano, la cui gestione in particolare in merito agli aspetti della navigazione è gestita dall'Ente Acque Interne della [provincia di Roma](#), ricade all'interno del territorio comunale, incluso lo Stadio Olimpico di Canottaggio del CONI.

L'originario centro urbano si trova ad ovest del lago in posizione sopraelevata. Si distinguono per il loro successivo sviluppo la fascia perimetrale lacustre, la località Le Mole ad ovest dell'originario centro e a sud ovest la località Pavona.

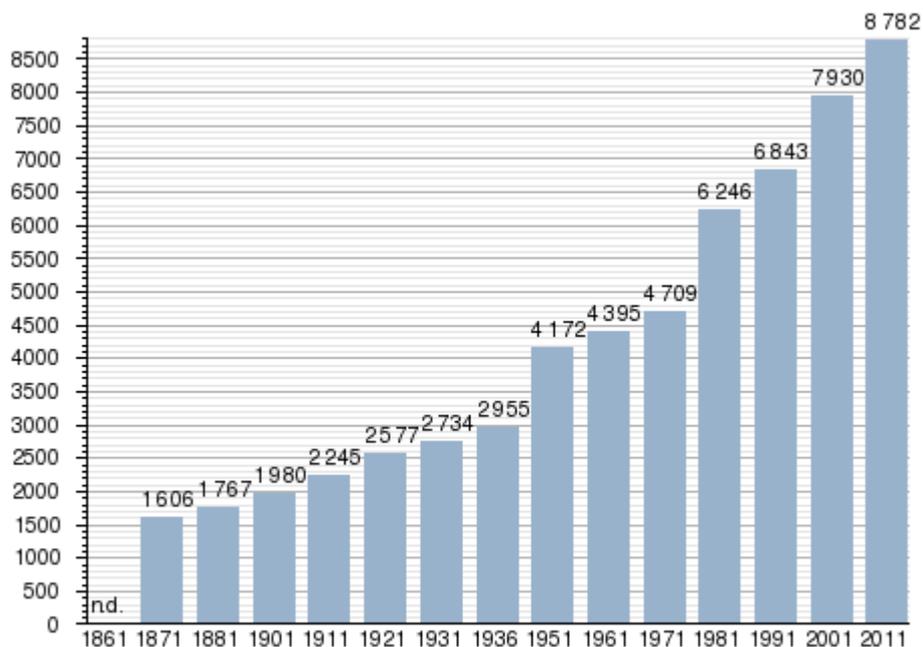
Le acque del lago alimentavano attraverso un emissario artificiale le mole per il grano in località Le Mole, e in località Pavona si rileva la presenza di un invaso bonificato denominato Laghetto di Turno.

Il territorio è ricco di luoghi di interesse archeologico e artistico nonché di rilevanza naturalistica, includendo anche parte dell'area naturale protetta del Parco regionale dei Castelli Romani.

L'estensione del territorio comunale è di circa 14,7 Km² (1.470 ettari), con una densità abitativa di circa 614 ab/Km².

L'evoluzione demografica presa a base della proposta progettuale, mantiene credibili gli andamenti assunti per la determinazione dei fabbisogni utilizzabili per dimensionare lo sviluppo residenziale decennale, considerata la popolazione del 2001 a 7.930 abitanti, e quella raggiunta nel 2014 pari a 9.037 abitanti.

Andamento demografico storico - Evoluzione Residenti



Il progetto ha assunto come popolazione residente quella determinata, con il dato del censimento del 2001, stabilita in 7.930 abitanti.

– Consistenza: dati statistici.

I dati statistici dei censimenti disponibili non indicano la presenza di fenomeni di coabitazione o particolare vetustà del patrimonio edilizio e pertanto il fabbisogno residenziale è indirizzato all'ottimistico incremento demografico, ritenendo che lo stesso possa essere favorito dall'effetto volano che la variante al PRG fornisce per lo sviluppo del territorio.

Secondo i dati disponibili in fase progettuale il comune ha espresso una valutazione delle volumetrie residenziali esistenti sul territorio.

La superficie complessiva rilevata ufficialmente dall'istat nel 1991 assommava a mq.240.272. Essa, riferendosi alla superficie utile residenziale, determina una superficie lorda di mq.276.312 (SL = 1,15 SU) che comprensiva delle superfici accessorie (20%) equivale una cubatura di mc 1.106.147. Alla cubatura statistica del 1991 è stata sommata la cubatura realizzati nel successivo decennio, stimata dall'U.T.C. in mc. 175.800 corrispondenti a 1500 stanze.

Complessivamente la volumetria residenziale, statisticamente determinata, ammonta pertanto a mc. 1.281.947.

– Consistenza: dati rilevati.

Le analisi territoriali poste a base della variante generale, hanno rilevato le volumetrie esistenti sul territorio. Tale indagine, compiuta con il metodo di calcolo per estrusione (area del fabbricato per altezza) ha determinato un volume vuoto per pieno che, al fine di determinare il volume urbanisticamente significativo, è stato depurato di uno scarto valutato nell'ordine del 20%, definendo la citata volumetria ragguagliata.

La tabella che segue mostra i dati riferiti alle singole zone omogenee.

Rilievo delle volumetrie esistenti

ZONE DI P.R.G.	SOTTO ZONE DI P.R.G.	SUPERFICIE TERRITORI ALE MQ.	VOLUMETRIA ESISTENTE VxP MC.	VOLUMETRIA ESISTENTE RAGG. MC.	DI CUI RESIDENZIALE MC. (70%)	VANI N°
A	A1	90.160	308.014	246.411	172.488	1.437
	A2	135.251	238.102	190.482	133.337	1.111
	A3a	19.464	26.181	20.945	14.662	122
	A3b	8.323	9.740	7.792	5.454	45
TOTALI		253.198	582.037	465.630	325.941	2.715
B	BI PAVONA	396.753	745.301	596.241	417.369	3.478
	BI CENTRO	162.755	298.721	238.977	167.284	1.394
	BI LAGO	27.203	13.062	10.450	7.315	61
	B2	104.511	54.996	43.997	30.798	257
TOTALI		691.222	1.112.080	889.665	622.766	5.190
C	CI PAVONA	224.060	0,00	0,00	0,00	0,00
	CI CENTRO	30.890	0,00	0,00	0,00	0,00
	C2 LE MOLE	152.238	0,00	0,00	0,00	0,00
	C3	43.462	16.830	13.464	9.425	79
TOTALI		450.650	16.830	13.464	9.425	79
R		412.664	277.611	222.089	155.462	1.296
G		775.059	47.150			
E	E1		76.445	61.156	42.809	357
	E3	666.115	132.774	106.219	74.353	620
	E4	91.762	7.332	5.866	4.106	34
	E5	941.109	46.182	36.946	25.862	216
TOTALI		1.698.986	262.733	210.187	147.130	1.227
H		88.703	11.921	9.537	6.676	56

TOTALI	4.370.482	2.310.362	1.810.572	1.267.400	10563
---------------	------------------	------------------	------------------	------------------	--------------

Il confronto tra i dati statistici e i dati rilevati mostra una sostanziale coerenza.

Obiettivi e previsioni di PRG correlate

L'antico impianto antropico del territorio lacustre ha favorito la concentrazione dell'attuale insediamento abitativo intorno al lago, nella parte ad est della Via Appia fino ai tempi moderni in conformità alle più recenti pianificazioni urbanistiche. Il territorio posto a ovest della Via Appia ha, invece, costituito la spontanea espansione avvenuta con i più recenti interventi, sia in conformità alle regole pianificatorie in zona agricola che con abusi edilizi oggetto di successiva legittimazione ovvero di programmi di recupero previa perimetrazione in nuclei legittimabili.

La variante generale rivede, riorganizzando l'assetto di aree marginali all'impianto consolidato del centro abitato e parzialmente della fascia lacustre, in particolare per le zone che prevedono interventi non residenziali.

La stessa provvede a stabilire regole applicabili al contesto di più recente espansione con la zonizzazione delle aree già compromesse nel tentativo di contemperare lo sviluppo del territorio e la sua tutela.

Il consumo del suolo è rilevante ma è costituito anche dalle aree già compromesse, in modo legittimo o legittimabile, in particolare nella parte del territorio che non risulta paesaggisticamente vincolato.

Particolare rilevanza, nella redazione della variante al PRG, ha assunto la volontà dell'Amministrazione già espressa negli indirizzi contenuti nella DCC n.50/2000, di cui la variante mantiene i principi formatori aggiornando i bisogni e le conseguenti interventi.

Lo sviluppo sostenibile del territorio deve bilanciare la salvaguardia delle molteplici risorse ambientali, architettoniche, archeologiche e culturali del territorio.

La previsione di PRG correlata agli obiettivi generali si concretizza nella modifica e nell'ampliamento della zonizzazione riconoscendo primariamente la situazione esistente, permettendo contestualmente l'introduzione di nuovi elementi per un ordinato sviluppo del territorio, nel rispetto della prevalente vocazione di dettaglio.

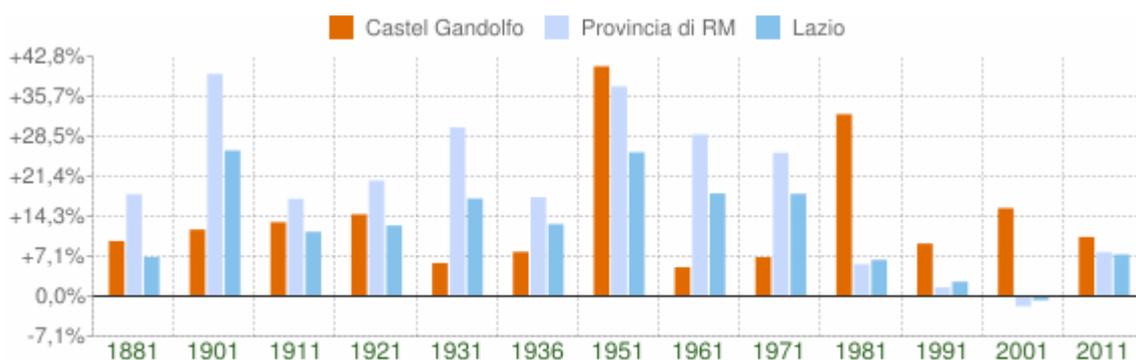
La Variante pertanto intende limitare la nuova espansione che non sia reputata sostenibile, provvedendo alla riconferma delle zonizzazioni vigenti mantenendo indici e destinazioni d'uso, stabilendo la saturazione ovvero la possibilità di completamento con un processo di riqualificazione urbana.

✓ **Fabbisogno residenziale e relativa capacità insediativa**

Il fabbisogno che la proposta intende soddisfare ha tenuto conto delle dinamiche demografiche, che alla data di progetto indica in 7.930 abitanti la popolazione residente ed in 15,9 % l'incremento registrato nel decennio 1991 2001.

Tale andamento è stato confermato nei tempi più recenti che indicano un ultimo dato ufficiale di 8.780 abitanti nel 2011 con il 10,70 % di crescita, ed un dato attuale di popolazione pari a circa 9.000 con la conferma della costante crescita.

Il Comune di Castel Gandolfo indica una tendenza di crescita superiore a quella della media provinciale, che è quindi da considerare confermata anche a livello regionale.



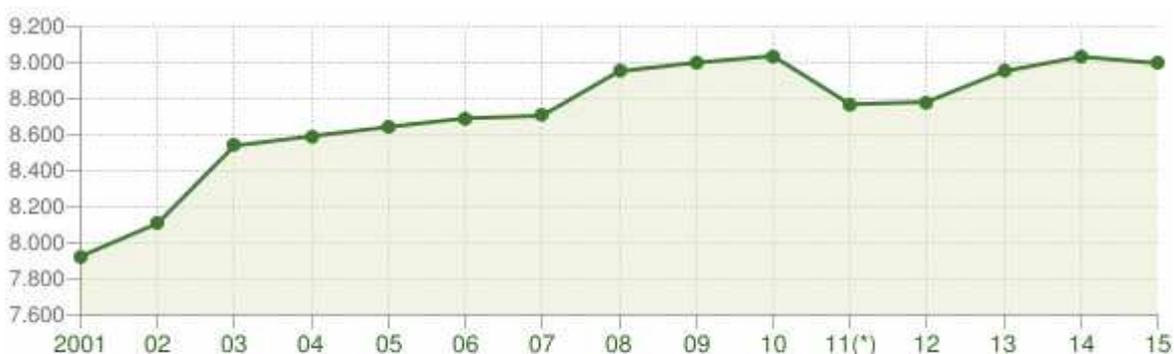
Variatione percentuale della popolazione ai censimenti

COMUNE DI CASTEL GANDOLFO (RM) - Dati ISTAT - Elaborazione TUTTITALIA.IT



Popolazione residente ai censimenti

COMUNE DI CASTEL GANDOLFO (RM) - Dati ISTAT - Elaborazione TUTTITALIA.IT



Andamento della popolazione residente

COMUNE DI CASTEL GANDOLFO (RM) - Dati ISTAT al 31 dicembre di ogni anno - Elaborazione TUTTITALIA.IT

(*) post-censimento

Il dimensionamento deve contemperare il principio della sostenibilità con le tendenze economiche, in relazione alle dinamiche demografiche.

È necessario, quindi, tenere presente la capacità di stimolo nei confronti della crescita che una variante al PRG deve essere in grado di assicurare, con la conseguente ottimistica attesa di crescita che tende a sovrastimare la previsione determinabile dai dati storici.

La variante ha pertanto ipotizzato un incremento lineare che al 2015 avrebbe portato a 9.821 abitanti (pari a $7.930 \times 1,159 / 10 \times 15$), che corrisponde ad una previsione di crescita decennale di circa il 12%, inferiore al limite del 30% di cui alla citata LR.

La proposta adottata è quindi nei limiti indicati dalla LR 72/75.

Nella eventualità di un discostamento rilevante dai citati limiti, gli organi regionali sono autorizzati a proporre interventi correttivi e quindi, non sono auspicabili le modifiche alla proposta adottata, derivanti dall'accoglimento di osservazioni, che amplificano il dimensionamento residenziale senza ulteriori relativi approfondimenti ed analisi della crescita.

✓ **Standard minimi e servizi pubblici riferiti agli insediamenti residenziali**

In relazione agli standard a carattere generale di PRG, si rileva una previsione dimensionata sulla popolazione di saturazione stabilita in circa 9.200 abitanti.

Tenuto anche conto dello stato attuale dei servizi, che sono individuati se già disponibili nella tavola di zonizzazione, la localizzazione è distribuita tra i vari agglomerati insediativi, in parte confermando e potenziando le funzioni già predisposte sul territorio.

I servizi pubblici si distinguono pertanto in servizi stabiliti a livello generale classificando direttamente gli spazi individuati come zone F, ai sensi del DI 1444/68, con quelli previsti ad integrazione dei primi, sempre in virtù del citato decreto, costituiti dalle aree da cedere e destinare per i servizi pubblici locali in fase di attuazione delle sottozone ad intervento indiretto, secondo le prescrizioni delle rispettive NTA.

Le aree classificate in Zona F per i servizi pubblici previste nel PRG sono in gran parte conferma di precedente previsione, sia generale che attuativa, e già disponibili, la cui destinazione specifica è indicata con apposita numerazione e riportato nella legenda della tavola di zonizzazione.

In sintesi, a titolo meramente descrittivo, rinviando agli elaborati di progetto ogni valenza prescrittiva, i servizi sono stati progettati come di seguito indicato.

✓ **A livello generale, indicati nella tavola di zonizzazione di PRG:**

Sottozona F1	aree per attrezzature generali e di quartiere	80.721 mq
Sottozona F2	aree per parcheggi	52.962 mq
Sottozona F3	aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport	170.826 mq
Sottozona F4	aree per attrezzature ed impianti tecnologiche	25.822 mq
Zona F	aree servizi pubblici (art.3 DI 1444/68)	330.331 mq

In generale nella zona F l'attuazione delle previsioni avviene con l'intervento pubblico, a seguito della acquisizione delle aree private che non siano diversamente già nella disponibilità del Comune, normalmente previo esproprio ai sensi del DPR 327/01 ovvero previa cessione convenzionata ai sensi dell'art.49 delle NTA di PRG.

Pertanto, la classificazione di zona F, nella quale sia consentita esclusivamente l'attuazione di iniziativa pubblica, comporta comunque l'imposizione sulle aree private del vincolo preordinato all'esproprio secondo i dettami del DPR 327/01.

La disciplina dell'art.49 delle NTA di PRG stabilisce che le suddette aree, ove non già nella disponibilità della A.C., potranno essere acquisite, oltre che con le procedure espropriative previste per legge, attraverso cessioni bonarie, previa convenzione, che consentano alla proprietà di mantenere il 15% dell'area, sulla quale la stessa potrà edificare, con un indice di 0,1 mc/mq, strutture che siano comunque di pubblico interesse, ancorché private, quali alberghi, piccole strutture di vendita, pubblici esercizi, servizi privati che dovranno essere a loro volta dotati dei relativi standard ai sensi di legge.

✓ Ad integrazione locale, derivante dalla attuazione indiretta:

sottozona B2 Pavona	389 vani x 18 mq/vano	7.002 mq
sottozona C1 Pavona	40% della ST (224.060 mq)	89.624 mq
sottozona C2 Pavona	40% della ST (30.890 mq)	12.356 mq
<u>sottozona C2 Le Mole</u>	<u>761 vani x 18 mq/vano</u>	<u>13.698 mq</u>
totale		122.680 mq

✓ La verifica conduce alle seguenti conclusioni:

- Il **fabbisogno standard** riferito a 9.200 ab è di **165.600 mq**, in base alla dotazione di 18 mq/ab.
- I servizi pubblici generali previsti dal PRG nelle Zone F corrispondono ad aree estese per **330.331 mq**, che forniscono una dotazione di 36 mq/ab alla popolazione di saturazione di 9.200 ab. Ai suddetti servizi si sommano quelli realizzabili sulle aree reperibili dalla attuazione indiretta del PRG per ulteriori **122.680 mq**, che presumibilmente costituiranno i servizi a livello locale. Pertanto i servizi pubblici complessivamente previsti corrispondono ad aree per totali **453.011 mq**, che potrebbero soddisfare il teorico fabbisogno di (453.011 mq / 18 mq/ab =) 25.167 abitanti con dotazione standard. Le aree da destinare ai servizi pubblici generali sono parzialmente già nella disponibilità del Comune per circa **143.484 mq**, corrispondenti a circa il 43% di quelle previste nella variante in esame (330.331 mq). Come servizi integrativi sono, inoltre, disponibili parcheggi privati ad uso pubblico per circa 3.343 mq localizzati lungo Via del Mare, in località Pavona Stazione.

Quantitativamente le aree per i servizi pubblici, in parte già esistenti e nella disponibilità del Comune ed in parte da realizzare, risultano nel loro complesso sufficienti a garantire il soddisfacimento dei minimi previsti dalla legge.

Qualitativamente la previsione può essere considerata ammissibile, valutando positivamente il tentativo di concentrare i servizi più importanti a livello generale e di frazionare e localizzare quelli necessari alle attività di quartiere.

Le attività scolastiche, non specificatamente indicate, sono principalmente realizzate nelle sottozone FI.

Si ritiene opportuno chiarire che le eventuali aree la cui destinazione sia di pubblica utilità ma nelle quali sia prevista l'attuazione di iniziativa privata, affiancata o meno dalla possibilità dell'intervento pubblico, non sono computate al fine del soddisfacimento degli standard, anche se costituiscono completamento della dotazione generale di servizi. In tali zone l'intervento privato può essere garantito da convenzioni con il Comune, mentre l'eventuale iniziativa pubblica non potrà prescindere dalla disponibilità delle aree, acquisibile eventualmente con procedure non coattive. Classificazioni di tale natura non comportano, pertanto, la costituzione del vincolo preordinato all'esproprio.

✓ **Proposte per le attività non residenziali**

Il PRG prevede, lo sviluppo delle attività produttive in virtù delle istanze provenienti dalle forze imprenditoriali locali, tenendo in conto la sostenibilità delle conseguenti trasformazioni, limitando le previsioni ad attività di tipo sportivo, che maggiormente si addicono ai criteri formatori dello sviluppo del territorio, anche in considerazione della naturale vocazione che per tradizione e per naturale propensione si relaziona con la presenza del lago e di ampi spazi già destinati alla pratica del golf.

Non sono previste aree proprie per le attività industriali e artigianali, auspicando che almeno il piccolo artigianato, ove compatibile, possa comunque essere localizzato nelle parziali previsioni non residenziali degli strumenti attuativi prevalentemente residenziali.

✓ **Viabilità ed infrastrutture**

Le zone residenziali e non residenziali sono servite dalla rete esistente, costituita longitudinalmente dalla via dei Laghi da est, dalla via Appia che attraversa il centro abitato, la via Nettunense che attraversa la località Pavona, trasversalmente dalla via Colonnelle/via del Mare, e dalla viabilità comunale secondaria, in discrete condizioni ma da sottoporre a interventi di potenziamento per rafforzare il sistema di connessione trasversale.

L'esistente viabilità comunale è ritenuta in gran parte sufficiente a garantire il collegamento alle principali arterie previo adeguamento e ristrutturazione della viabilità trasversale. Nuovi tracciati sono previsti di natura secondaria e sono in particolare previsti in località Pavona. La tavola di zonizzazione indica con tratto variabile i due diversi interventi.

Sono già operativi sul territorio:

il depuratore comunale, in località Le Mole, che dovrà farsi carico anche degli incrementi dovuti al nuovo sviluppo residenziale fino alla sua prevista delocalizzazione;

il pozzo e il serbatoio in località Cappuccini, che sarà affiancato da un altro serbatoio, di futura realizzazione, in località Madonna di Coccio;

il cimitero comunale.

Le infrastrutture sono localizzate e si intendono circondate dalle relative fasce di rispetto, ove previste per legge, ancorché non indicate nelle tavole di PRG.

All'interno delle fasce l'edificazione è comunque sottoposta a divieti, limitazioni o a particolari prescrizioni, secondo le normative applicabili, e tali prescrizioni devono essere riportate nelle NTA di PRG:

- | | |
|----------------------------|---|
| <i>cimitero</i> | <p>fascia di rispetto raggio 200 m
 art.338 del TULLSS, R.D. n.1265 del 1934
 art.57 del Reg. di polizia mortuaria, D.P.R. n.285 del 1990.
 La riduzione della fascia finalizzata all'ampliamento del cimitero e gli eventuali interventi ammessi in deroga potranno essere approvati previo espletamento delle procedure previste nel TULLSS.</p> |
| <i>pozzi e sorgenti</i> | <p>fascia di rispetto raggio 200 m - art.94 D.Lgs 152/06
 DGR 445 del 16/06/2009 limitatamente alle corrispondenti prescrizioni</p> |
| • <i>Depuratori</i> | <p>fascia di rispetto raggio 100 m
 Delibera 04/02/1977 Comitato dei Ministri
 per la Tutela delle Acque dall'inquinamento - all.4 - pto 1.2</p> |
| • <i>Strade</i> | <p>fascia di rispetto variabile fuori dei centri abitati
 DPR 16 dicembre 1992, n. 495 - Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada e D.M. 1404/68 ove applicabile</p> |
| • <i>Linee ferroviarie</i> | <p>fascia di rispetto profondità 30 m - art.49 DPR 11/07/1980 n.753</p> |
| • <i>Elettrodotti</i> | <p>fascia di rispetto da stabilire con il calcolo semplificato</p> <p>(Dpa: distanza di prima approssimazione) introdotto con Decreto del Direttore Generale per la Salvaguardia Ambientale del 29/05/2008 "Approvazione della metodologia di calcolo per la determinazione delle fasce di rispetto per gli elettrodotti", (S.O. n. 160 alla G.U. n. 156 del 05.07.2008). D.I. 21/03/1988 n.449 e D.M. 16/01/1991</p> |

- *Corsi d'acqua del reticolo idrografico non riconosciuti come corsi d'acqua pubblica*

fascia di rispetto profondità 10 m dalla sponda - stabilita dal RD 523/1904

✓ **VINCOLI**

✓ **Tutela paesistica**

L'ambito paesaggistico è regolamentato dal P.T.P. n.9 vigente, approvato con la L.R. n.24/98, e sottoposto alla disciplina transitoria dettata dalla adozione del P.T.P.R. in regime di salvaguardia, avvenuta con DGR 556 del 25/07/2007 e DGR 1025 del 21/12/2007, la cui approvazione è stata sottoposta al consiglio regionale con DGR DEC6 08/03/2016.

Per l'ammissibilità della proposta in corrispondenza dei vincoli paesaggistici le previsioni zonizzative di PRG al di fuori della vigente zonizzazione di PRG che individua le aree soggette alla trasformazione secondo le corrispondenti classificazioni, sono soggette alla valutazione di ammissibilità in base alle prerogative di cui all'art.27 bis della L.R. n.24/98, secondo la disciplina del PTP vigente, che appunto riguarda le aree agricole vincolate paesaggisticamente.

Sono comunque fatte salve le eventuali modifiche derivanti dall'accoglimento di osservazioni ai sensi dell'art.23 della LR 24/98.

Il regime di salvaguardia, relativamente alle varianti zonizzative delle aree agricole vincolate, si applica nel rispetto dell'art.63 delle NTA del PTPR adottato nel periodo della sua validità.

Le eventuali situazioni di inammissibilità dalla proposta sono segnalate nelle considerazioni che seguono e danno corso alle conseguenti modifiche d'ufficio alla zonizzazione come riportate nell'apposito paragrafo della presente relazione.

La tavola A2A della variante in esame non risulta esaustiva dei vincoli paesaggistici efficaci e quindi è da ritenersi non vincolante laddove non riporta i vincoli non graficizzati ma comunque efficaci per legge.

Sinteticamente i principali vincoli paesaggistici operanti sul territorio sono di seguito così rilevati.

Beni d'insieme D.Lgs. n.42/04, art.134 c.1 lett.a

Il territorio comunale risulta sottoposto a tutela paesaggistica per individuazione di aree di notevole interesse pubblico in virtù di specifici provvedimenti, corrispondenti al DM 28/08/1959 relativo alla Zona lungo le pendici dei Colli Albani nonché al DM 25/05/1985 che vincolava alla inedificabilità.

Il decreto interessa la porzione ovest del territorio comunale che racchiude in centro abitato originario ed il Lago. Gli estremi del decreto coincidono con via di Santa Fumia in prossimità del Fosso di Vallerano ed il limite comunale a est.

Il PTP n.9, in corrispondenza del vincolo, in forma sintetica e meramente indicativa, prevede vari livelli di tutela:

Zona 6 zone compromesse (art.22 nta PTP), che risultano essere di scarso pregio paesistico classificate al minimo livello di tutela come stabilito dalla DGR 601/2006, da valutare in concertazione.

La modesta porzione in corrispondenza del limite ovest del decreto.

Zona 4 aree agricole non compromesse con modesto valore paesaggistico e ambientale (art.20 nta PTP), che risultano essere di scarso pregio paesistico, classificate al minimo livello di tutela, come stabilito dalla DGR 601/2006, e da valutare in concertazione.

La porzione dal limite ovest del decreto alla via Appia.

Zona 8 aree boscate non compromesse (art.24 nta PTP), che risultano essere di elevato pregio paesistico, non classificate al minimo livello di tutela, come stabilito dalla DGR 601/2006.

La porzione da via Appia, a ovest fino viale Antonio Costa, a est, dal confine comunale, a nord, fino a via Ercolano, a sud.

Zona 2 aree edificate sature e di completamento (art.18 nta PTP), che risultano essere di scarso pregio paesistico, classificate al minimo livello di tutela, come stabilito dalla DGR 601/2006.

La porzione da via Appia, a ovest, fino al centro storico, a est, da viale Antonio Costa, a nord, fino alla ferrovia, a sud.

Zona 4 aree agricole non compromesse con modesto valore paesaggistico e ambientale (art.20 nta PTP), che risultano essere di scarso pregio paesistico, classificate al minimo livello di tutela, come stabilito dalla DGR 601/2006, e da valutare in concertazione.

La porzione da via Appia, a ovest, fino al confine comunale, a est, dalla ferrovia, a nord, fino al confine comunale a sud.

Zona 1 centri storici (art.17 nta PTP), che risultano essere di scarso pregio paesistico, classificate al minimo livello di tutela, come stabilito dalla DGR 601/2006, e da valutare in concertazione.

Il centro storico.

Zona 8 aree boscate non compromesse (art.24 nta PTP che rinvia alla disciplina di tutela del corrispondente bene diffuso art.8), che risultano essere di elevato pregio paesistico, non classificate al minimo livello di tutela, come stabilito dalla DGR 601/2006.

La porzione a est del centro storico in sua corrispondenza fino all'area extraterritoriale Vaticana.

Zona 2 aree edificate sature e di completamento (art.18 nta PTP), che risultano essere di scarso pregio paesistico, classificate al minimo livello di tutela, come stabilito dalla DGR 601/2006.

La porzione esterna intorno al lago, ed alcune parti compromesse sia sulla costa che interne.

Zona 13 protezione delle coste dei laghi (art.29 nta PTP che rinvia alla disciplina di tutela del corrispondente bene diffuso art.5), che risultano essere di elevato pregio paesistico, non classificate al minimo livello di tutela, come stabilito dalla DGR 601/2006.

La porzione intorno al lago non compromessa e non già classificata in zona 2.

In corrispondenza delle aree interessate alle discipline di Zona 8 e di Zona 13, le nuove previsioni zonizzative, introdotte dalla variante in esame, da zona agricola classificano le aree per la trasformazione edilizia non sono ammissibili ma lo sono quelle che conformi alla disciplina di tutela propongono servizi pubblici da realizzare con le limitazioni di cui alla stessa disciplina. Nelle proposte di modifica d'ufficio alla zonizzazione non sono quindi previste riclassificazioni.

In corrispondenza delle previsioni urbanistiche derivanti alla conferma delle zonizzazioni del vigente PRG, non costituenti quindi varianti zonizzative, ancorché eventualmente sottoposte a nuova classifica o disciplina di NTA, e interessate dalle Zone 1, 2, 4 e 6, sono ammissibili in quanto fatte salve in applicazione del combinato disposto dell'art.62 delle NTA di PTPR adottato e delle limitazioni sovraordinate contenute nella disciplina di tutela paesaggistica in quanto comunque conformi.

In corrispondenza delle nuove previsioni zonizzative, interessate dalle Zone 1, 2, 4 e 6, sono ammissibili in applicazione dell'art.27 bis della LR 27/98 e dell'art.63 NTA del PTPR adottato, ma sono sottoposte alle limitazioni sovraordinate della disciplina di tutela paesaggistica.

Il PTPR adottato, in corrispondenza del vincolo, dispone l'applicazione della disciplina di tutela, d'uso e valorizzazione dei paesaggi, che sinteticamente ed indicativamente consistono in:

Paesaggio degli insediamenti urbani (art.27 nta PTPR).

La parte del territorio comunale compromessa variamente distribuita sia nel centro abitato che parzialmente intorno al lago.

Paesaggio agrario di valore (art.25 nta PTPR)

La parte più ampia del territorio non compromessa ad esclusione della parte a nord del centro storico e delle zone intorno al lago.

Paesaggio degli insediamenti in evoluzione (art.28 nta PTPR)

La parte parzialmente compromessa o ineditata intorno al centro urbano già compromesso e corrispondente alle zone centrali della città.

Paesaggio dei centri e dei nuclei storici e relativa fascia di rispetto (art.29 nta PTPR)

Il centro storico originario di Castel Gandolfo e zone adiacenti per 150 m.

Paesaggio naturale (art.21 nta PTPR)

Diffusamente esteso a nord del centro storico e intorno al lago, generalmente corrispondente alle aree boscate.

In modo concentrato in aree boscate distribuite nel territorio.

Paesaggio naturale di continuità (art.23 nta PTPR)

Diffusamente esteso a nord del centro storico e intorno al lago, generalmente in prossimità di aree boscate.

Beni diffusi D.Lgs. n.42/04, art.134 c.1 lett.b

Modesto rilievo riveste la presenza del vincolo in corrispondenza dei corsi d'acqua e per la protezione della costa dei laghi, ai sensi del D.Lgs. n.42/04 art.142 c.1 lett.c).

A titolo indicativo si rileva che alcune previsioni zonizzative, tenuto conto anche delle aree classificate in controdeduzione alle osservazioni, sono sottoposte ai seguenti vincoli:

- Fascia di tutela di 150 m per la protezione delle acque pubbliche (c058_0247), e di 300 m per la protezione delle coste dei laghi (b058022_137), intorno il Lago di Albano o Castel Gandolfo nonché nella zona Laghetto, le quali per la gran parte interessano aree agricole del bacino lacustre principale. Sono parzialmente interessate alcune aree compromesse e già classificate e zonizzate per le trasformazioni nel PRG vigente, per le quali la variante conferma le previsioni vigenti. In tali fasce ricadono alcune nuove aree, di modeste dimensioni, classificate per i servizi generali di interesse pubblico, in particolare da destinare a parcheggi intorno al bacino lacustre principale, nonché modesti ridimensionamenti delle aree già previste nel vigente PRG.
- Fascia di tutela di 150 m da entrambe le rive del Fosso di Vallerano di Rio Pietroso e della Torre (c058_0246), emissario del Lago di Albano e affluente del Tevere, la quale interessa le zonizzazioni di PRG, disponendo generalmente la classificazione agricola come classificati nel PRG vigente, e riclassificati maniera molto limitata in corrispondenza dell'estremo est del campo da golf, classificato come G2, zona destinata agli impianti sportivi privati.
- Fascia di tutela di 150 m da entrambe le rive per un primo tratto e dalla riva destra del Fosso di Rudicelli (c058_0258), la quale interessa le zonizzazioni di PRG, disponendo generalmente la classificazione agricola come classificati nel PRG vigente, e riclassificati parzialmente in maniera concentrata con la classificazione BI per il completamento, in corrispondenza di via Nettunense nuova e via delle Rose, aree già riconosciute come insediamento urbano nel PTPR.
- Fascia di tutela circolare con raggio di 150 m intorno alle Sorgenti San Leonardo e Sforza Cesarini (c058_0248), localizzata in prossimità della sponda del lago nel quadrante nord ovest, la quale interessa le zonizzazioni di PRG, disponendo generalmente la classificazione agricola come classificati nel PRG vigente, e riclassificati parzialmente a nord dei laghetti, in corrispondenza dei aree

compromesse e riclassificate B1 e B2 per il completamento, con i corrispondenti servizi classificati F3 spazi pubblici attrezzati per il gioco e lo sport.

In corrispondenza delle fasce di tutela dei corsi d'acqua e per la protezione dei laghi, i perimetri di nuova classificazione del PRG in esame, corrispondenti alle zone compromesse ed urbanizzate possono essere ammesse nei limiti del combinato disposto delle norme derogatorie previste dalla L.R. n.24/98, dalle N.T.A. del P.T.P. n.9, dalle N.T.A. del P.T.P.R. adottato, in regime di salvaguardia, fatte salve le eventuali modifiche derivanti dall'accoglimento di osservazioni ai sensi dell'art.23 della L.R. summenzionata relativamente al livello di tutela.

La limitazione alle modifiche ed alla nuova edificazione su aree compromesse riconosciute come insediamenti urbani nel PTPR vige sino alla approvazione dello stesso.

Alcune previsioni sono sottoposte al vincolo derivante dalla presenza dei **aree boscate** ai sensi del D.Lgs. n.42/04 art.142 c.1 lett.g).

Nel territorio comunale in corrispondenza delle aree boscate, ogni eventuale nuova zonizzazione risulterebbe inammissibile senza specifica dichiarazione ai sensi dell'art.10 della L.R. n.24/98.

In corrispondenza di eventuali modeste sovrapposizioni, poste ai margini delle nuove zonizzazioni ovvero al loro interno ma appartenenti alla medesima proprietà fondiaria, le aree devono comunque essere considerate inedificabili e non assommabili alla superficie territoriale o fondiaria della zona omogenea di appartenenza, pur conservandone la classificazione solo per opportuna continuità urbanistica.

Ampie e diffuse aree boscate sono concentrate nella zona di Villa Torlonia, a nord di via Ercolano fino al confine comunale nord, dove la variante mantiene la classificazione agricola.

L'area intorno al Lago è anch'essa interessata diffusamente dalla presenza delle aree boscate, dove la variante mantiene la classificazione agricola per la maggiore estensione, classificando le aree già interessate dal vigente PRG confermandone, a volte ampliandone le previsioni di sviluppo.

Alcune delle previsioni urbanistiche a carattere edificatorio o per servizi di pubblica utilità ricadono in terreni appartenenti al demanio civico ed in altri di natura privata gravate da diritto d'uso e come tali risultano sottoposti al vincolo paesaggistico per gli **usi civici** ai sensi del D.Lgs. n.42/04 art.142 c.1 lett.h), come risulta nel parere regionale espresso in merito alla variante, n.97355 del 16/07/2007.

In corrispondenza di aree gravate da usi civici e classificate e comunque interessate da previsioni di carattere edificatorio non si ritiene necessario disporre ulteriori limitazioni oltre alla prescrizione già contenuta nel parere regionale, che prevede l'inserimento di uno specifico articolo nelle NTA di PRG in applicazione della normativa prevista dalla LR 6/2005.

Viene proposta apposita modifica alle NTA, con la integrazione dell'art.68, come riportato nell'apposito paragrafo della presente relazione.

Nel territorio sono presenti alcune **aree di interesse archeologico** ai sensi del **D.Lgs. n.42/04 art.142 c.1 lett.m)** localizzate in beni puntuali già individuati che in alcuni punti si sovrappongono a nuove proposte zonizzative ed altre ad aree mantenute agricole,

Sono presenti in modo diffuso aree di interesse archeologico introdotte dal PTPR che impongono il relativo vincolo ricognitivo di piano ai sensi dell'**art.134 c.1 lett.c) del DLgs 42/04**.

In questa fase è stato richiesto ma non è stato acquisito parere preliminare della competente Soprintendenza.

Si prende atto che la quasi totalità dei vincoli archeologici di varia natura sono concentrati nella parte del territorio comunale che si trova a est della Via Appia che corrisponde alle zone già interessate dalle previsioni di sviluppo del vigente PRG.

In corrispondenza dei beni archeologici, gli interventi di nuova costruzione e di ampliamento ricadenti in area sottoposta a vincolo archeologico, dovranno prevedere il preventivo parere della competente Soprintendenza archeologica ai sensi dell'art.13 della L.R. n.24/98.

Pertanto in relazione alle previsioni edificatore ricadenti nelle aree vincolate, le stesse vengono considerate proponibili in sede di variante generale al PRG a condizione che la loro attuazione sia confermata dal parere favorevole della Soprintendenza archeologica che dovrà essere ottenuto preventivamente in sede di parere paesaggistico in sede di attuazione indiretta ovvero di autorizzazione paesaggistica per gli interventi diretti.

Viene proposta apposita modifica alle NTA, come riportato nell'apposito paragrafo della presente relazione.

Parchi e riserve

Parte del territorio comunale risulta interessata dalla tutela di legge per la presenza di un'area naturale protetta.

Le aree risultano all'interno del perimetro del parco suburbano dei Castelli Romani istituito con LR 13/01/1984 n.2 ed adottato con DCS del Parco n.1 del 31/03/1998, risultando sottoposte alla disciplina di "protezione dei parchi e delle Riserve Naturali" di cui all'art.7 delle NTA di PTP art.37 NTA PTPR.

Nell'area interessata dalla protezione del parco vigono le misure di salvaguardia della specifica legge istitutiva LR 2/84, nonché quelle di carattere generale di cui alla LR 29/97, ove applicabili.

L'ambito vincolato corrisponde al bacino del lago, la fascia costiera ed i territori agricoli tra la Via Appia e Via Ercolano, a partire da villa Torlonia verso nord fino al confine con Marino.

Le previsioni sia agricole che per le trasformazioni sono sottoposte alle limitazioni delle misure di salvaguardia fino all'approvazione del Piano di assetto del Parco.

La variante in esame sono sottoposte alle valutazioni dell'organo regionale competente in materia di aree naturali protette, ai sensi dell'art.8 della LR 29/97, che esprime l'eventuale nulla osta in sede di comitato regionale per il territorio (CRpT).

Il Comune ha provveduto ad inoltrare copia della variante generale in esame al Parco dei Castelli Romani che rispondeva nei termini di cui al precedente capoverso.

Il Comune rinnovando la trasmissione della variante alla Direzione regionale Ambiente, nell'ambito della quale sono più recentemente confluiti gli enti di tutela delle aree protette, ha inteso ribadire la richiesta del contributo che la stessa Direzione esprime in sede di discussione della variante nella seduta del CRpT.

Le aree oggetto di pianificazione generale che rientrano nel perimetro del Parco regionale sono aree che in gran parte sono classificate come agricole, sottozona E5 per la parte a nord di villa Torlonia fino ai confini comunali adeguando la classificazione del vigente PRG che individuava in tale ampio ambito una zona classificata per l'espansione residenziale per villette con parco privato, sottozona E3, E4 ed E5 per le parti del bacino lacustre che confermano le vigenti previsioni,

Beni tipizzati D.Lgs. n.42/04, art. 134 c.1 lett.c

Il PTPR adottato con DGR 556/07 e DGR 1025/07, introduce alcuni vincoli ricognitivi di Piano.

Viene introdotto il vincolo di area vasta definita come Area agricola identitaria della campagna romana e delle bonifiche agrarie. Il vincolo vige per legge ed in misura di salvaguardia in corrispondenza dello stesso valgono i livelli di tutela di PTP e la disciplina dei paesaggi del PTPR.

La zona interessata è l'ambito che nel vigente PRG è classificato agricolo, incluso tra la l'estremità est della parte urbanizzata lungo la via Nettunense ed il Fosso di Vallerano di Rio Pietroso e della Torre (c058_0246).

Il PTP classifica l'ambito:

in Zona 6, zone compromesse (art.22 nta PTP), che risultano essere di scarso pregio paesistico classificate al minimo livello di tutela come stabilito dalla DGR 601/2006, da valutare in concertazione, la fascia che contorna l'area di gioco del campo di golf;

in Zona 3, aree agricole con rilevante valore paesistico ambientale (art.19 nta PTP), che risultano essere di elevato pregio paesistico, non classificate al minimo livello di tutela, come stabilito dalla DGR 601/2006, corrispondente all'area da gioco del campo da golf.

Il PTPR definisce la tutela del paesaggio agrario di continuità (art.26 nta PTPR) in corrispondenza della fascia esterna al campo di golf, e del paesaggio agrario di rilevante valore (art.24 nta PTPR).

Le classificazioni delle aree sottoposte al vincolo introdotto dal PTPR sono relative alla classificazione in zona propria dell'attività golfistica distinguendo, rispettivamente rispetto alle due suddette tutele, tra il contorno parzialmente compromesso e trasformabile e l'area di gioco non compromessa.

Nell'area di gioco del campo di golf, inoltre, il PTPR rileva la presenza dei laghetti all'interno del percorso, e valutandoli quali invasi a carattere perenne, li riconosce come beni paesaggistici da tutelare e quindi intorno ad essi, per 300 m, viene disposto il vincolo di tutela dei laghi, secondo la disciplina dell'art.6 della LR 24/98 relativo alla protezione delle coste dei laghi.

Il PTPR adottato, inoltre, introduce il bene paesaggistico tipizzato relativo all'insediamento urbano ed territorio contermini, con il relativo vincolo per la **tutela del centro storico** che si sovrappone alle aree già classificate nel vigente PRG.

Non si distinguono, nel perimetro sottoposto a tutela, nuove previsioni introdotte dalla variante generale al PRG, avendo classificato le aree già destinate alle trasformazioni e mantenendo agricole le aree non incluse nello sviluppo urbano originario.

Sono quindi ritenute ammissibili sia le previsioni che riguardano le aree interne alla perimetrazione del centro storico, le quali confermano l'edificazione consolidata corrispondente in alla zona omogenea A, nonché le zone di completamento e le zone di espansione adiacenti.

In corrispondenza del vincolo l'attuazione delle previsioni zonizzative sono soggette al regime di salvaguardia secondo le limitazioni degli artt.29 e 43 delle NTA del PTPR adottato.

✓ **Tutela ambientale – Vas, SIC / ZCS e ZPS**

Considerate la data di adozione della variante in esame, risalente al 07/04/2004, si prende atto che il Comune non ha sottoposto direttamente autorità competente il progetto per la procedura di VAS, valutazione ambientale strategica, di cui al D.Lgs 03/04/06 n.152 come modificato dai D.Lgs 16/01/2008 n.4 e D.Lgs 29/09/2010 n.8.

Il Comune, in base alla data di adozione, ha effettuato in proprio la valutazione di assoggettabilità a VAS come accertato dalla comunicazione, citata in premessa, presso l'autorità regionale competente in materia, redatta in relazione ai criteri di esclusione dalle procedure di valutazione ambientale, in ottemperanza al punto 1.3.9 dell'allegato alla DGR 169/2010.

Si rileva che il Lago di Castel Gandolfo, o Lago di Albano, è inserito nella rete Natura 2000 della Regione Lazio essendo individuato come sito di importanza comunitaria e zona di protezione speciale, ZCS/ZPS IT 6030038.

È inoltre individuata, tra il Lago e l'inclave territoriale dello Stato della Città del Vaticano, in località Miralago una zona SIC IT6030039.

Non risulta attivata in forma preventiva sulle previsioni generali di PRG la procedura di valutazione d'incidenza, e pertanto le eventuali classificazioni urbanistiche comportanti trasformazioni edilizie, eventualmente adottate, o derivanti dall'accoglimento di osservazioni, risulterebbero non ammissibili.

Esaminate le previsioni urbanistiche della variante in esame, non si ravvisa la necessità di proporre riclassificazioni, ma piuttosto limitazioni alla trasformazione sottoponendo gli interventi alla valutazione d'incidenza in fase attuativa, secondo le modalità di cui all'art.5 del DPR 08/09/97 n.357, ai sensi della direttiva 92/43/CEE Habitat, come di seguito specificato.

La ZCS/ZPS corrisponde al bacino del lago e non riguarda direttamente le previsioni della pianificazione urbanistica che sono comunque interessate dalla fascia delle zone limitrofe adiacenti al sito protetto, separate da questo dall'arenile. L'attuazione delle previsioni di PRG quasi completamente agricole, e destinate ai servizi sportivi nei due impianti esistenti, dovranno comunque tenere in debito conto l'adiacenza al SIC pur non soggiacendo direttamente agli obblighi della valutazione d'incidenza di cui all'art.5 del DPR 357/97.

Il SIC in località Miralago interessa un breve tratto della costa del Lago, verso il confine con Albano Laziale, si sovrappone alle previsioni di PRG che individuano zone agricole E2, che non prevedono trasformazioni edilizie ma nel quale qualunque intervento diretto in attuazione delle potenzialità di cui alla LR 38/99, dovranno essere sottoposti alla preventiva valutazione d'incidenza di cui all'art.5 del DPR 357/97.

Una modesta porzione di territorio al confine con il Comune di albano Laziale è classificato dalla variante in esame come zona satura di verde privato H intorno ad un edificio esistente, dove l'attuazione ai sensi delle NTA del PRG risulta limitata alle ristrutturazione comunque da sottoporre alla preventiva valutazione d'incidenza di cui all'art.5 del DPR 357/97.

Viene proposta apposita modifica alle NTA, come riportato nell'apposito paragrafo della presente relazione.

✓ **Aspetti geomorfologici e vegetazionali - DGR n.2649/99**

Il Comune di Castel Gandolfo è classificato tra i Comuni sismici, ai sensi della DGR n.387/09, in zona 2 sottozona B. La Regione Lazio, con il provvedimento citato nella premessa, ai soli fini dell'art.89 del DPR n.380/01, ex art.13 Legge 64/74, e della DGR n.2649 del 18/05/99, ha espresso parere favorevole riguardo al PRG in esame subordinatamente all'osservanza delle prescrizioni indicate nello stesso parere, che si intende qui interamente richiamato.

Si confermano, per quanto di competenza, le prescrizioni contenute nel citato parere regionale. In particolare si ritiene che le prescrizioni riguardanti la eventuale non idoneità di alcune aree per limitazioni geomorfologiche, siano prevalenti sulle proposte urbanistiche corrispondendo a zone di inedificabilità o di limitazione alla trasformazione edilizia a prescindere dalla zonizzazione, ancorché agricola.

Sono fatte salve le indicazioni e gli obblighi riferiti alla Microzonazione sismica del proprio territorio di cui alla DGR 454/2010 e sue modifiche ed integrazioni.

Per le considerazioni urbanistiche che ravvisano un più corretto disegno conformativo, le classificazioni destinate alle trasformazioni edilizie che vengono mantenute senza riproporne la riclassificazione a zone agricole, che nel limite delle destinazioni risulterebbero comunque edificabili, che ricadono in aree non idonee alla edificazione per rischio geomorfologico, come indicate nelle tavole della "carta idoneità territoriale", si ritengono comunque prevalenti le considerazioni geomorfologiche, introducendo la esplicita inedificabilità riferita ad ampliamenti e nuove costruzioni, consentendo il solo mantenimento degli edifici e delle strutture esistenti, che potranno essere sottoposti agli interventi di cui all'art.3 c.l lett.a, b, c del DPR 380/01, con le limitazioni indicate nella relazione geologica confermate dal relativo parere regionale.

Le tavole allegate al parere regionale reso ai sensi dell'art.89 del DPR 380/01, introducono dei segni sulla tavola di zonizzazione sulle aree non idonee alla edificazione corrispondenti alle analisi già graficizzate nelle tavole della "carta idoneità territoriale".

Le aree non idonee sono individuate intorno al Lago per la porzione acclive del cratere vulcanico, nonché per l'area Laghetto intorno al campo da golf.

Si ravvisa, in particolare la ammissibilità, delle classificazioni proposte in corrispondenza delle zone a servizi F intorno al Lago che corrispondono alle esistenti aree sportive sature FI ed ai parcheggi a raso F2, considerata la natura consolidata ed urbanizzata, il grado di compromissione, prescrivendo la rigorosa limitazione degli interventi previsti. In tali zone si prende obiettivamente atto della decadenza della vocazione agricola, vigente classificazione urbanistica, e della contestuale necessità di impedire ogni ulteriore modifica dello stato dei luoghi sia come ampliamenti che come nuova edificazione, fatti salvi i consolidamenti strutturali e di sicurezza.

Analogamente le classificazioni ammissibili nella zona intorno al Laghetto, sottozona FI per il verde pubblico, sottozona G2 per il campo di golf esistente, marginalmente le sottozone B2 di completamento

residenziale e R di recupero, saranno comunque limitate nella loro attuazione in conformità alle prevalenti prescrizioni del parere geomorfologico.

Le tavole del parere, in particolare le tavole della carta di idoneità territoriale, allegate allo studio geologico, riportano le indicazioni di limitazione all'edificazione o le prescrizioni per l'attuazione delle previsioni di PRG distinguendo in zone idonee con prescrizioni e zone idonee.

Per le proposte zonizzative destinate alle trasformazioni edilizie che risultano effettuate nel rispetto delle indicazioni di idoneità geomorfologica graficizzate nelle specifiche tavole della carta della idoneità territoriale ed in quella di zonizzazione PI allegate al parere di compatibilità geomorfologica ai sensi dell'art.89 del DPR 380/01 (ex art.13 L64/74), non si ritiene necessario proporre alcuna ulteriore limitazione o riclassificazione a zona agricola.

Le prescrizioni vegetazionali, del citato parere evidenziano la necessità del rispetto assoluto delle aree boscate e delle vegetazioni ripariali in particolare dove le previsioni zonizzative le lambiscono.

Si ritiene comunque che le limitazioni di ammissibilità di tipo paesaggistico, in merito alla tutela delle aree boscate garantiscano, anche il rispetto vegetazionale.

Ritenendo comunque prevalenti sulle classificazioni urbanistiche di zona le considerazioni geomorfologiche che impongono limitazioni alla edificazione, per il corrispondente livello di idoneità dell'area, si ritiene opportuno proporre apposita modifica alle NTA, come riportato nell'apposito paragrafo della presente relazione.

✓ **Assetto idrogeologico - PAI**

Gli aspetti idrogeologici inerenti la compatibilità delle previsioni di PRG e le aree a rischio idrogeologico, esondazioni e frane, sono stati evidenziati dagli studi geologici di progetto, che evidenziano, come attestato con nota 20561 del 03/11/2008, la esclusione in tali aree di nuove previsioni edificatorie sia ad intervento diretto che da piano preventivo.

Stante comunque la presenza di aree a rischio di cui al piano stralcio di assetto idrogeologico ancorché in aree già zonizzate nel vigente PRG o in aree agricole, le eventuali trasformazioni dovranno rispettare le norme di piano con il preventivo parere idraulico nei casi previsti.

Le limitazioni alle trasformazioni dovute al rispetto delle aree a rischio sono prevalenti rispetto ad ogni altra indicazione di tipo urbanistico.

CONSIDERAZIONI

Il PRG comprende tutte le aree già perimetrate nel vigente PRG.

La variante generale al PRG propone il completamento delle vigenti previsioni nel centro urbano e un nuovo assetto del territorio, previa zonizzazione ai sensi del DI 1444/68, prevedendo delle zone periferiche con prevalente uso residenziale, i servizi pubblici, le attività turistico ricettive.

Non sono consapevolmente previste aree produttive ritenute escluse dalla generale vocazione territoriale, fatte salve le varianti puntuali di cui al Patto delle Colline Romane che prevedono interventi non residenziali.

Si rileva la conferma della perimetrazione del centro storico principale, nonché la perimetrazione di altre aree classificate in modo analogo e individuate in corrispondenza dei complessi storici periferici.

Il Lago ed il suo bacino sono gli elementi maggiormente caratterizzanti il territorio di Castel Gandolfo Bacino. La Variante ne preserva le caratteristiche di elevato pregio ambientale limitando le nuove previsioni urbanistiche alla dotazione di parcheggi a raso.

È previsto il completamento del tessuto antropizzato, nato diversamente nell'arco temporale degli ultimi sessant'anni, nel centro abitato ad est della Via Appia, già classificato nel vigente PRG, in località Le Mole, a ovest della Via Appia, ed in località Pavona, ad ovest del campo di golf, che viene classificato anch'esso in modo proprio.

Elemento di particolare rilevanza nell'assetto del territorio è rivestito dalla presenza della residenza papale, che ancorché enclave extraterritoriale non soggetto alle previsioni urbanistiche, ne costituisce obbligatorio confronto.

Il territorio agricolo che è individuato nel vigente PRG nel rispetto della originaria vocazione, è ora limitato nella sua interezza nella sola parte nord del territorio comunale, oltre Villa Torlonia, anch'esso elemento di particolare pregio culturale dal punto di vista storico architettonico.

Il tessuto urbano creatosi in forma più o meno aggregata e derivante dalla realizzazione di edifici prevalentemente residenziali è stato realizzato conformemente all'originario PRG ed alle sue varianti in particolare relative alla località Pavona ed alla località Ibernese dove è stato approvato un piano di zona.

La relazione allegata alla variante generale in esame richiama in ordine cronologico le varianti al PRG, puntuali e parziali, che negli anni sono intervenute ed alla quale si rinvia per brevità di narrativa.

Il tessuto urbano regolarmente edificato ha subito anche delle modifiche nate realizzando abusivamente alcuni interventi, in particolare in località Le Mole che ha prodotto alcuni nuclei che sono stati perimetrati ai sensi della LR 28/80 e relativamente ai quali nel 1983 è stata adottata una variante che non ha concluso l'iter di approvazione come indicato in premessa.

Quindi di fatto sinteticamente si ravvisa come la classificazione proposta in fase di adozione, nonché relativa agli accoglimenti di osservazioni, riconosca l'edificazione esistente, prevalentemente residenziale, prevedendo il completamento e in Zona C l'espansione, in particolare in località Le Mole e a nord ovest della località Pavona ai confini con il comune di Marino, nonché la dotazione di servizi in modo diffuso.

Consumo del suolo e capacità insediativa (con i dati di progetto)

Il consumo del suolo, derivante dalla conferma delle vigenti previsioni di PRG confermate e delle nuove previsioni, si attesta in fase di adozione a circa 253.198 mq del centro storico saturo, 1.555.500 mq per destinazioni prevalentemente residenziali e circa 333.500 mq per destinazioni non residenziali e di servizio. L'accoglimento di alcune delle osservazioni pervenute aggiungono circa 343.000 mq per destinazioni residenziali.

Quindi l'adozione prevede la zonizzazione per la trasformazione dei suoli comunque classificati e destinati, diversi cioè dalla zona agricola, di circa 2.142.198 mq, che aumentano a circa 2.485.198 mq con l'accoglimento di alcune osservazioni.

Il consumo del suolo, inclusivo delle osservazioni accolte, riguarda in totale 246 ettari circa, sui 1.470 ettari di estensione comunale, pari a circa il 16,7 %, valore apparentemente elevato a causa della esiguità del territorio comunale.

L'incremento residenziale stabilito nel PRG localizzato nella nuova edificazione in corrispondenza di aree libere e negli adeguamenti dell'edilizia esistente, si sviluppa in modo rilevante nelle C e nelle zone R

Le previsioni da destinare in modo preferenziale al PEEP sono soddisfatte in sottozona C2, oltre a quanto già realizzato in loc. Ibernese riclassificato in sottozona B1, soddisfano il fabbisogno decennale in linea con la vigente normativa nazionale in materia dettata ancora dalla Legge 167/62.

La capacità insediativa, che comprende le potenzialità residue del vigente PRG nonché quella delle nuove previsioni, corrisponde ad una nuova volumetria di 311.686 mc di cui 153.118 residenziale.

L'accoglimento di alcune osservazioni incrementano la capacità con ulteriori 64.442 mc di cui 61.241 mc residenziali.

Pertanto il dimensionamento della aggiuntiva capacità insediativa atta al soddisfacimento del fabbisogno residenziale, che il progetto determina in base alla dotazione di 120 mc/ab comporta, nella versione adottata un incremento di $153.118/120 = 1.276$ ab. nuovi insediabili, con un ulteriore crescita di $61.241/120 = 537$ ab. nuovi insediabili per l'accoglimento delle osservazioni pari a complessivi 1.813 nuovi abitanti.

In relazione popolazione residente di progetto pari a 7.930 abitanti comporta una popolazione di saturazione di PRG di circa $7.930 + 1.276 = 9.206$ ab. secondo le previsioni adottate, e di circa $7.930 + 1.276 + 537 = 9.737$ ab. secondo le previsioni ampliate con l'accoglimento delle osservazioni.

Tali previsioni comportano rispettivamente un incremento della popolazione residente del 16 % circa e del 23 % circa.

Verifica del dimensionamento (con i dati aggiornati)

Il progetto basato sui dati assunti in fase d'adozione rispetta il vincolo dettato dalla LR 72/75, la quale, all'art.4, che per l'incremento di popolazione prevede il limite del 30% di quella già residente, salvo che sussistano documentate situazioni di fatto che impongano previsioni più ampie.

Attualizzando i dati alla realtà insediativa del 2016 che rilevano una popolazione di 8.967 abitanti si riscontra come le previsioni adottate nel 2004 siano coerenti con gli andamenti reali e con lo sviluppo del territorio che ha esaurito le capacità del vigente PRG, anticipando per circa la metà l'incremento previsto, che in mancanza di un più preciso studio dell'eventuale fenomeno di trasferimento di residenti nelle abitazioni già esistenti e incremento della coabitazione, non riduce la capacità insediativa nuova ma quella che derivava dal residuo del vigente PRG.

Preso atto dei valori di progetto, effettuando la sintesi di quanto premesso e considerato, per le verifiche proprie di questa analisi si ritiene di analizzare l'ipotesi più gravosa sia per l'incremento di popolazione, che deve essere aggiunto al dato demografico attuale, sia per la dotazione procapite che garantisca il maggior reperimento di servizi pubblici di cui al decreto interministeriale 1444/68 (100 mc/ab), rilevando che:

all'incremento massimo ipotizzabile di $153.118 + 61.241 = 214.359$ mc,

corrispondono $214.359 / 100 = 2.144$ abitanti nuovi insediabili,

con una popolazione di saturazione di PRG pari a $8.967 + 2.144 = 11.111$ abitanti,

per un incremento del 24% rispetto alla popolazione residente attuale di 8.967 ab., e del 27% rispetto alla popolazione di progetto.

Il dato di verifica attualizzato rispetta i limiti della LR 72/75 sia in relazione alla popolazione di progetto che attuale.

Per gli aspetti non residenziali non si ravvisa tra gli obiettivi della variante la volontà di definire specificatamente, con classificazioni proprie, nuovi insediamenti turistico residenziali per la realizzazione di edilizia turistico residenziale o alberghiera, di cui all'art.8 della LR 72/75, né aree per nuove attività produttive, come eventualmente previsto nell'art.5 dalla stessa LR che indirizza la quantificazione delle aree destinate ad insediamenti industriali.

Il dimensionamento, proposto in progetto e verificato anche con residenti attuali, è da considerare accoglibile visti la vetustà del PRG vigente, gli obiettivi di sviluppo posti alla base della variante, le ridotte dimensioni del comune, l'elevato richiamo del territorio nei confronti del settore abitativo.

Quindi, fatte salve le modifiche proposte, si ritiene che nel suo insieme la variante il PRG sia stato adottato in modo compatibile con la normativa nazionale e regionale in particolare tenuto conto dei seguenti rilevanti elementi:

- le modeste dimensioni del Comune;
- l'andamento demografico, comunque tendenzialmente crescente;
- gli obiettivi posti a base della variante;

- la zonizzazione concentrata intorno alle aree già compromesse;
- la nuova cubatura di obiettivamente e relativamente limitata entità.

✓ **Classificazione del territorio**

Il PRG in esame, prevede la seguente zonizzazione del territorio comunale, di cui vengono brevemente descritti la tipologia e i principali parametri, con finalità meramente descrittiva e non prescrittiva, rinviando la prescrittiva disciplina del governo del territorio alle NTA ed alle tavole di zonizzazione, considerando per entrambe le relative modifiche derivanti dall'accoglimento comunale delle osservazioni, ove condivise dalla Regione.

Si ritiene opportuno ribadire che a prescindere dalle indicazioni della disciplina di zona, nelle aree vincolate paesaggisticamente, ricordando in particolare quelle ricadenti all'interno dell'area naturale protetta, quelle boscate ove vincolate ai sensi della LR 24/99 come "bosco", bene tutelato per legge, e quelle nella fascia di tutela del lago, le limitazioni paesaggistiche sono comunque prevalenti su ogni indicazione urbanistica.

- **Zone Residenziali** per una estensione di circa 253.198 mq (circa 25,3 Ha) del centro storico e 1.554.536 mq (circa 155 Ha) per il completamento, l'espansione ed il recupero, ai quali si aggiungono circa 343.000 mq (34 Ha) per l'accoglimento di alcune osservazioni.

Zona A centro storico, con le caratteristiche di cui al DI 1444/68, considerata satura e nella quale sono consentiti solo interventi minori in assenza del preventivo strumento attuativo. L'attuazione è in generale disciplinata negli artt. da 24 a 32 delle NTA, che stabiliscono il piano urbanistico attuativo quale strumento preventivo, in assenza del quale è ammessa, per intervento diretto, la sola manutenzione ordinaria e straordinaria.

La zona A include il centro principale di origine medioevale prevedendo la sottozona A1, i centri secondari di impianto ottocentesco prevedendo la sottozona A2 e la gli edifici isolati prevedendo la sottozona A3 con la medesima disciplina della A2.

Zona B completamento, con le caratteristiche di cui al DI 1444/68, in cui la prevalente destinazione residenziale, affiancata alla possibilità di attività non residenziali in misura percentuale minoritaria, risulta associata ad un elevato grado di urbanizzazione sia che risulti completo sia che risulti da integrare anche attraverso azioni di recupero in un contesto comunque urbano.

La attuazione della zona avviene, con la disciplina contenuta negli artt. da 33 a 38 NTA, per intervento diretto, secondo parametri stabiliti per tre sottozone:

sottozona B1, zona di completamento satura, ad intervento diretto, con l'assetto derivante dalla realizzazione delle previsioni del vigente PRG, in cui oltre agli interventi di conservazione e miglioramento dell'esistente sono consentite nuove costruzioni nel rispetto dei parametri originari;

sottozona B2, zona di completamento con ridimensionamento viario ed edilizio, localizzata nelle aree semicentrali di Pavona, prevalentemente residenziale ad intervento indiretto con piano attuativo, $I_t = 0,80$ mc/mq, limitando le destinazioni delle nuove costruzioni residenziali al 40%, commerciali al 30 %, per servizi privati al 30%. La norma dettata nell'art 37 prevede delle limitazioni alle varianti comunque consentite dalla LR 22/97 con la proposizione di programmi integrati d'intervento.

sottozona R, zone di recupero urbanistico ai sensi della LR 28/80, che comprende sia le aree già perimetrate ai sensi della LR richiamata che altre di pari caratteristiche urbanistiche, accumulate dal decadimento della originaria vocazione agricola, da sottoporre a recupero urbanistico con il reperimento dei servizi pubblici carenti. L'attuazione è prevista con strumento attuativo esteso alla zona perimetrata nelle Planimetrie di PRG.

Per il condivisibile accoglimento di una osservazione che ha modificato l'originaria previsione di un possibile incremento del 10% vietando comunque nuove volumetrie residenziali, lo strumento attuativo può prevedere in incremento volumetrico del 25% rispetto all'edificato esistente (legittimo o legittimato o legittimabile nell'ambito delle procedure di sanatoria), del quale 2/3 da destinare al residenziale e 1/3 al non residenziale.

Zona C zone di trasformazione urbanistica, espansione con le caratteristiche di cui al DI 1444/68, suddivisa in tre sottozone tutte attuabili previo strumento urbanistico preventivo che oltre a stabilire l'entità e la destinazione degli insediamenti deve provvedere a fornire ove carenti i servizi pubblici e le infrastrutture in genere.

Sottozona C1 zone di trasformazione urbanistica di tipo misto. Disciplinata dall'art.40 delle NTA. Zone per l'espansione a destinazione mista con volumetria residenziale nella misura massima del 30% in volume, con possibilità di commerciale e artigianale nella misura massima del 35% e servizi privati limitati al minimo del 35%. Comprende le aree dove il reperimento dei servizi è associato alla perequazione.

In tale sottozona l'intervento edilizio segue lo strumento attuativo comunque denominato esteso alla sottozona, nel quale la trasformazione garantisce il reperimento dei servizi pubblici mediante l'assegnazione perequativa della potenzialità edificatoria, suddividendo la sottozona in comparti, ai sensi dell'art.23 della L.1150/42.

Il 60% della superficie territoriale è ceduta gratuitamente al Comune, concentrando l'edificazione sul restante 40%, ove saranno compresi i servizi di pertinenza e la viabilità interna. I principali parametri sono $I_t = 0,60$ mc/mq, $H_{max} = 13,50$ m.

Sottozona C2 zone di trasformazione urbanistica a prevalente destinazione residenziale. L.167/1962. Disciplinata dall'art.41 delle NTA.

Zone per l'espansione residenziale, con un massimo del 20% in volume da destinare al non residenziale. Comprende le previsioni di cui alla Legge 167/62 per l'edilizia economico popolare, senza che questo vincoli in modo esclusivo la sottozona, diventando già imposizione del vincolo espropriativo.

In tale sottozona l'intervento edilizio segue lo strumento attuativo comunque denominato esteso ad una superficie territoriale minima di un ettaro, con i seguenti principali parametri: $I_t = 0,60$ mc/mq, $H_{max} = 7,50$ m.

Sottozona C3 zone residenziali estensive (art.56 LR 38/99). Disciplinata dall'art.42 delle NTA. Zone prevalentemente residenziali, considerate sature, in cui l'intervento edilizio segue lo strumento del piano di lottizzazione convenzionata alla sottozona con i parametri dell'art.56 della LR 38/99, stabilendo: $I_t = 0,05$ mq/mq, $H_{max} = 7,50$ m, superficie lotto minimo = 5.000 mq.

La disciplina delle sottozone C3, che corrisponde a zone in realtà previste in fase di formazione di PUCG è comunque ammissibile nella variante generale al PRG, ancorché il testo non sia esattamente conforme alle indicazioni della LR 38/99 che però non risultano obbligatorie.

- **Zona Turistico Residenziale** non sono state specificatamente previste zone omogenee destinate ad accogliere interventi di tipo turistico ai sensi dell'art.8 della LR 72/75, con residenze e strutture alberghiere, che sono invece consentite nelle classificazioni destinate ai servizi privati G ovvero nelle aree definite zone speciali, derivanti dalla approvazione di progetti in variante, come quelli del Patto territoriale, o dove esistono attività già legittimamente edificate e destinate alle diverse attività ricettiva anche in zona agricola, ancorché derivanti da legittimazione.
- **Zone Produttive** non sono state specificatamente previste zone omogenee specifiche per l'attività produttiva legata alla destinazione artigianale, industriale, commerciale, Come indicato dal DM 144/68 nelle zone D, che sono invece consentite, in quota parte, nelle classificazioni non esclusivamente residenziali delle zone B, C ovvero nelle zone destinate ai servizi privati G incluse le attività commerciali, ovvero nelle aree definite zone speciali, derivanti dalla approvazione di progetti in variante, come quelli del Patto territoriale o dove esistono attività già legittimamente edificate e destinate alle diverse attività produttive, ancorché derivanti da legittimazione.
- **Zone agricole**

Zona E zone a prevalente conformazione naturale del territorio, riferita al territorio non diversamente zonizzato, caratterizzate anche da particolari valori paesaggistici ed ambientali, generalmente ad uso agricolo nel quale gli interventi di trasformazione sono legati alla conduzione dei fondi per l'esercizio dell'attività principale e di quelle ad essa connesse. Sono quindi zone agricole ai sensi del DI 1444/68 attuabili con le procedure di cui alla LR 38/99.

La zona è regolamentata dagli artt. da 43 a 48 delle NTA, i quali dettano la disciplina per le trasformazioni ammissibili in zona agricola.

La disciplina non appare redatta conformemente ai principi della LR 38/99 che prevedrebbe la suddivisione in sottozone stabilite in base ad apposito studio pedologico ai fini della definizione delle unità aziendale minime e ottimali.

Pertanto gli articoli che disciplinano le trasformazioni in zona agricola devono intendersi integrati dai dettami della LR 38/99 (artt.54 ÷ 58), in particolare per quanto non eventualmente trattato, comunque prevalente in caso di immotivato contrasto, con adeguata modifica alle NTA.

La Variante suddivide il territorio agricolo in cinque sottozone, caratterizzate dalla prevalente vocazione con omogenee caratteristiche economiche agrarie e forestali.

Anche e particolarmente per le zone agricole come già sopra ricordato in generale, le trasformazioni conformi alla disciplina urbanistica sono comunque limitate dal rispetto della disciplina di tutela paesaggistica.

Sottozona E1 agricola normale, con la disciplina dell'art.44 delle NTA, in cui le trasformazioni sono regolamentate nei limiti e con parametri per le strutture abitative e produttive dettate dall'art.55 della LR 38/99.

Sottozona E2 agricola boscata, con la disciplina dell'art.45 delle NTA, in cui le trasformazioni sono regolamentate, previo piano di utilizzazione aziendale, nei limiti dettati dall'art.57 della LR 38/99.

Sottozona E3 aree di sponda del lago, con la disciplina dell'art.46 delle NTA, nelle quali pur confermando la vocazione e la prevalentemente classificazione agricola, viene riconosciuta la presenza di strutture legittime, legittimate o legittimabili, aventi destinazione d'uso varie non residenziali. Le strutture esistenti sono considerate fatte salve, mantenibili e limitatamente modificabili. Viene, così, prevista la possibilità di incrementi volumetrici una tantum per adeguamenti igienico sanitari fino al 5%, limitando al 25% quelli eventualmente proponibili ai sensi dell'art.8 del DPR 160/10. Le altre trasformazioni sono regolamentate nei limiti e con parametri per le strutture abitative e produttive dettate dall'art.55 della LR 38/99.

Sottozona E4 spiaggia, con la disciplina dell'art.45 delle NTA, in cui si prevede di disciplinare con il PRG aree comunque da sottoporre al Piano di Utilizzazione degli arenili (PUA).

Si ritiene opportuno ribadire che le aree demaniali, ad ogni titolo, non soggiacciono alla programmazione urbanistica di PRG in quanto aree, oltre che inalienabili, non trasformabili, neanche nei limiti di cui alla LR 38/99. Pertanto queste ultime sono utilizzabili a scopi turistici ricreativi secondo le indicazioni del PUA che costituisce atto regolamentare per la concessione e la installazione delle attrezzature necessarie, nel rispetto della tutela paesaggistica.

Sottozona E5 parchi, riserve naturali e aree con accentuati caratteri di naturalità, con la disciplina dell'art.46 delle NTA, in cui le trasformazioni sono limitate dall'applicazione delle norme di salvaguardia in attesa del piano di assetto del Parco.

Si ritiene necessario modificare le NTA per confermare la obbligatorietà dell'autorizzazione ambientale e paesaggistica.

– **Zone per attrezzature ed impianti di interesse generale**

Sono classificate con questa indicazione sia le aree reperite per il soddisfacimento del fabbisogno standard di servizi pubblici, già nella disponibilità comunale o da acquisire, zone F, sia quelle trasformabili per iniziativa privata, riservandosene anche la disponibilità, zone G, che costituiscono integrazione dei servizi di interesse comune.

Le zone H per il verde privato, e le zone speciali non sono computabili tra quelle che a qualsiasi titolo possano di per se essere considerate servizi pubblici o collettivi e non possono essere intese come zone omogenee F ai sensi del DI 1444/68.

Le zone speciali assumono la classificazione omogenea propria dei singoli progetti approvati in variante al PRG.

Zona F Aree per servizi pubblici, disciplinata dall'art.49 delle NTA, zona omogenea ai sensi del DI 1444/68, nella quale sono previste le attrezzature e gli impianti pubblici di interesse generale. La zona è suddivisa in sottozone alcune delle quali partecipano al soddisfacimento dei minimi da garantire per decreto (standard) altre si aggiungono a questi ad integrazione dei servizi generali e di quartiere.

La classificazione delle aree in zona F, sottozone F1, F2, F3 ed F4, costituisce imposizione del vincolo preordinato all'esproprio, ove l'area non sia già nella disponibilità pubblica, e la norma, modificata con l'accoglimento di relativa osservazione, prevede la acquisizione alternativa previa cessione bonaria e gratuita del 70% dell'area omogeneamente classificata a fronte della possibilità di edificare una volumetria non residenziale realizzabile sul restante 30%, stabilita dall'indice perequativo, calcolato sull'intera area, di 0,17 mc/mq, che approssimativamente corrisponde ad un massimo di **31.764** mc circa, nell'ipotesi che siano oggetto di questa procedura tutte le aree per i servizi pubblici non ancora disponibili, pari ad una superficie massima di (330.331 – 143.484) mq = 186.847 mq di zona F.

Sottozona F1 per attrezzature generali e di quartiere, disciplinata dall'art.50 delle NTA, destinata alla realizzazione di servizi di generico interesse comune e in modo specifico per l'istruzione, attuabile per intervento diretto attraverso l'approvazione del progetto della opera pubblica che ne definisce l'esatta destinazione tra quelle consentite. Gli indici di zona sono $I_f = 2$ mc/mq, $H_{max} = 12,50$ m e superficie minima per parcheggi di pertinenza = 10 mq/100 mc.

Sottozona F2 destinata a parcheggi pubblici, disciplinata dall'art.51 delle NTA, specificatamente indicati nella tavola di zonizzazione. La dotazione dei nuovi parcheggi è determinata dalla applicazione del DI 1444/68 e dall'art.7 delle NTA di PRG.

Sottozona F3 per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport, disciplinata dall'art.52 delle NTA, nelle aree così classificate sono consentite le costruzioni che integrano la destinazione specifica. La costruzione può essere affidata a privati previa concessione garantendo l'uso pubblico, attuabile per intervento diretto, con i seguenti indici: per impianti sportivi coperti e scoperti $U_f = 0,20$ mq/mq – per campi da calcio $U_f = 0,30$ mq/mq – per altri usi ammissibili $U_f = 0,02$ mq/mq.

Sottozona F4 aree per attrezzature e impianti tecnologici, disciplinata dall'art.53 delle NTA, per la realizzazione o l'ampliamento del cimitero, impianti delle reti di distribuzione dei servizi, e loro manufatti, incluse le stazioni di raccolta e trattamento dei rifiuti. Attuabile per intervento diretto, con i seguenti indici: $U_f = 0,45$ mq/mq, $H_{max} = 7,50$ m e aree a parcheggio per almeno 0,20 mq/mq.

Zona G aree per servizi privati d'uso pubblico, disciplinata dall'art.54 delle NTA, trattasi di zona riconducibile alle zone omogenee F di cui al DI 1444/68, introdotta per classificare, ove possibile, in modo proprio le aree già utilizzate per servizi privati di pubblico interesse. Sono aree sature in cui è ammessa la ristrutturazione per intervento diretto ma senza incremento di consistenza delle costruzioni legittime o legittimate.

La zona è divisa in:

Sottozona G1 Servizi privati, quali gli impianti carburanti e le attività commerciali, disciplinata dall'art.55 delle NTA. Sono confermate le legittime consistenze edilizie senza previsione di ampliamento sia in superficie che in volume, modificabili nel rispetto delle destinazioni ammesse indicate ai punti 2 e 3 dell'art.6 delle NTA, rispettivamente attività commerciali, e servizi, attività direzionali, turistiche.

Sottozona G2 impianti sportivi privati, disciplinata dall'art.56 delle NTA, è la classificazione propria delle aree già destinate all'esistente campo da golf. Gli edifici legittimi o legittimati possono essere sottoposti a ristrutturazione senza previsione di ampliamento sia in superficie che in volume. Le aree a verde sono sottoposte alla manutenzione con interventi di ingegneria naturalistica ove comportanti la sistemazione del terreno.

Zona H verde privato, disciplinata dall'art.57 delle NTA, sono classificate H le aree da considerare sature, che sono caratterizzate dalla perdita della vocazione agricola sia per le modeste dimensioni che per l'ubicazione in ambito urbano. La previsione di un indice edificatorio consente di realizzare solo per uso residenziale ampliamenti o eventualmente nuove costruzioni, con $I_t = 0,01$ mc/mq, oltre le costruzioni legittime o legittimate che sono fatte salve e che possono essere sottoposte a ristrutturazione, senza previsione di ampliamento sia in superficie che in volume se non residenziali.

Le aree a verde sono sottoposte alla manutenzione con interventi di ingegneria naturalistica ove comportanti la sistemazione del terreno. Oltre l'attività agricola è consentita l'utilizzazione per attività sportiva all'aperto con fondo erboso o in terra stabilizzata. La possibilità d'uso riconduce le aree alle zone omogenee E di cui al DI 1444/68, ovvero F, in base allo stesso decreto, ove dovesse risultare prevalente il previsto uso per attività sportiva all'aperto.

La potenzialità edificatoria residenziale proporzionata alla modesta estensione delle aree classificate in zona H, estese secondo adozione per circa 9.537 mq e modestamente variata in sede di accoglimento di alcune osservazioni e comunque a discapito di aree già diversamente classificate come zone residenziali, risulta irrilevante rispetto al dimensionamento generale del PRG e non annoverata in questo.

Zona speciale, disciplina dall'art.58 delle NTA, indicano quelle aree che sono sottoposte alla procedura di approvazione, in variante al PRG, degli interventi facenti parte del complesso Patto Territoriale delle Colline Romane.

I progetti definitivamente approvati e sottoposti ad accordo di programma costituiscono di fatto la specifica classificazione e destinazione d'uso. Le aree dei progetti che dovessero risultare non approvati devono essere considerati zone H e sottoposte alla disciplina dall'art.57 delle NTA.

✓ **Verifica standard e servizi pubblici**

La dotazione di aree per i servizi pubblici soddisfa il relativo fabbisogno, che viene determinato in base alle dotazioni standard sulla previsione insediativa complessiva prevista nella variante generale al PRG in esame.

Le aree destinate alla realizzazione dei servizi pubblici sono classificate come zone F le quali, laddove non ci sia già la disponibilità, sono generalmente oggetto di apposizione del vincolo preordinato all'esproprio ai sensi dell'art.9 del DPR 327/01.

In alternativa la variante in esame prevede previa cessione bonaria e gratuita del 70% dell'area omogeneamente classificata a fronte della possibilità di edificare una volumetria non residenziale realizzabile sul restante 30%, stabilita dall'indice perequativo, calcolato sull'intera area, di 0,17 mc/mq.

Oltre alle zone F le Zone G servizi privati d'uso pubblico pur costituendo integrazione di dotazione di servizi ai sensi del DI 1444/68, non partecipano direttamente alla verifica del soddisfacimento del fabbisogno minimo definito dallo standard normativo.

Nella descrizione del dimensionamento è stato il metodo della valutazione che tiene conto sia della popolazione attuale e non di progetto, sia dell'accoglimento delle osservazioni, le quali incrementano la volumetria realizzabile, sia la più corretta dotazione da utilizzare nella fase di verifica pari a 100 mc/ab:

Verifica

- popolazione attuale 8.967 ab
- incremento massimo ipotizzabile di cubatura a saturazione di PRG
153.118 (da progetto adottato) + 61.241 (da oss accolte) = 214.359 mc
- nuovi abitanti insediabili $214.359 / 100 = 2.144$
- popolazione a saturazione di PRG
- $8.967 + 2.144 = 11.111$ abitanti
- fabbisogno di servizi pubblici standard
 $11.111 \text{ ab} \times 18 \text{ mq/ab} = 199.998 \text{ mq}$
- servizi pubblici generali previsti dal PRG nelle Zone F 330.331 mq
- servizi pubblici reperibili dalla attuazione indiretta 122.680 mq
- servizi pubblici complessivamente previsti 453.011 mq
- i servizi calcolati potrebbero soddisfare il teorico fabbisogno di $453.011 \text{ mq} / 18 \text{ mq/ab} = 25.167$ abitanti con dotazione standard.

Verifica quantitativa soddisfatta.

Verifica qualitativa soddisfatta tenendo conto della concentrazione dei servizi generali e del frazionamento dei servizi locali derivanti dalla attuazione indiretta.

I servizi pubblici, sono in parte già esistenti e nella disponibilità del Comune per circa 143.484 mq ed in parte da realizzare, risultano nel loro complesso sufficienti a garantire il soddisfacimento dei minimi previsti dalla legge.

✓ Verifica di compatibilità con i vincoli

La descrizione dei vincoli è contenuta nella premessa, e la relativa ammissibilità delle previsioni urbanistiche di PRG adottate è valutata come di seguito riportato.

Le previsioni del PRG appaiono in gran parte rispettose e compatibili con i vincoli paesaggistici prevedendo interventi conformi alla disciplina di tutela, ovvero ammissibili in deroga con l'applicazione dell'art.63 delle NTA del PTPR in combinato disposto con l'art.27bis della LR 24/98.

Località Bacino del lago, interamente vincolata, si rileva la conferma delle classificazioni in analogia al vigente PRG con alcune modeste modifiche ed alcune nuove previsioni in corrispondenza di aree libere per il reperimento strategico dei parcheggi pubblici.

La conferma della classificazione vigente, nella sua natura, risulta conforme ai dettami di cui all'art.62 delle NTA del PTPR.

Inoltre considerata la parziale compromissione dei luoghi classificati e la natura pubblica dei servizi, che come ampliamento delle infrastrutture esistenti rende ammissibile l'eccezionale deroga ai limiti più restrittivi, le zone previste sono compatibili con il livello di tutela, ancorché di elevato valore, costituito dalla sovrapposizione di diversi vincoli.

In località centro urbano, interamente vincolata, si rileva la conferma delle classificazioni in analogia al vigente PRG con alcune modeste modifiche ed alcune nuove previsioni in corrispondenza di aree libere per l'adeguamento dei servizi pubblici:

la zona A del centro storico,

la zona a servizi del centro urbano localizzati nelle vicinanze del centro storico e suddivisa in diverse aree, la zona di completamento saturo BI in gran parte derivante dalle previgenti previsioni di PRG in località Ibernesi, ex Piano di Zona.

L'accoglimento di una osservazione (la n.68) introduce una nuova previsioni non conforme al livello di tutela derivante dal combinato disposto del PTP vigente e del PTPR adottato.

L'applicazione della deroga di cui all'art.63 delle NTA del PTPR e dell'art.27bis della LR 24/98, in zona 3 di PTP e nel paesaggio agrario di valore del PTPR che segnala anche un'area boscata, si ritiene non ammissibile per le aree inedificate classificate in **zona C2**, considerato anche che solo in loro corrispondenza il Comune non ha proposto adeguamenti né ai sensi dell'art.23 della LR 24/98 né osservazione al PTPR adottato.

La conferma della classificazione vigente, nella sua natura, risulta conforme ai dettami di cui all'art.62 delle NTA del PTPR.

Le nuove previsioni sono compatibili con il livello di tutela, con l'eccezione della suddetta zona C2.

Località le Mole, interamente vincolata, si rileva la nuova classificazione di un ampio ambito variamente classificato, in corrispondenza sia di aree compromesse che e di aree libere.

Il vasto comprensorio è stato oggetti di proposta di modifica del PTP ai sensi dell'art.23 della LR 24/98 nonché di osservazione al PTPR per la porzione più a sud interessata dalla zona C2.

la zona di espansione residenziale C2,
le aree compromesse come zone di recupero R,
l'area saturo classificata come verde privato H,
la zona di valenza storica A2,
la zona agricola diffusa tra le classificazioni su descritte.

La zona di espansione residenziale C2 corrisponde in gran parte all'area sottoposta a Piano di Zona ai sensi della Legge 167/62 già approvata con DGR 331 16/06/2016.

Le altre aree corrispondono alle aree compromesse, interessate da livelli di tutela compatibili con le trasformazioni previste sia per il PTP, fatte salve le osservazioni accolte ai sensi dell'art.23 della LR 24/98, e del PTPR che recepisce in via transitoria le osservazioni al PTP accolte, adeguato in fase di approvazione.

Le classificazioni descritte sono conformi alle previsioni di tutela in quanto tutte rientranti nell'accoglimento della osservazione al PTP accolta ai sensi dell'art.23 della LR 24/98 58022_P04/P06. L'accoglimento della osservazione rende conforme la proposta urbanistica, con la conferma che verrà dall'adeguamento del PTPR, previsto con la sua approvazione ai sensi della LR 24/98, che introdurrà anche le modifiche derivanti dalle osservazioni dirette.

Alcune delle osservazioni pervenute al Comune in tale area non rientrando nella suddetta osservazione al PTP sono state respinte per incompatibilità con il vincolo ove veniva richiesta la classificazione da zona agricola a zona di recupero o comunque destinata alla trasformazione essendo terreni non edificati o comunque compromessi.

L'ambito del Piano di zona è stato oggetto di specifica osservazione al PTPR (012088022_CM0004_01_02_P), in particolare in corrispondenza della zona C2 con gli ampliamenti derivanti dall'accoglimento di alcune osservazioni.

In località Laghetto, parzialmente vincolato con l'adozione del PTPR che introduce le aree agricole delle bonifiche agrarie, nonché il vincolo derivante dalla presenza dei laghetti riconosciuti come beni tutelati per legge.

La conferma della classificazione vigente, nella sua natura, risulta conforme ai dettami di cui all'art.62 delle NTA del PTPR.

Le nuove previsioni sono compatibili con il livello di tutela paesaggistica con le limitazioni derivanti dalla corrispondente disciplina di PTP e di PTPR.

In località Pavona, non vincolata dal punto di vista paesaggistico non rientra nelle presenti considerazioni di compatibilità.

In definitiva su tutto il territorio comunale sottoposto a tutela dei beni diffusi e dei beni tipizzati introdotti dal PTPR, gli interventi previsti dalla zonizzazione ammissibile, effettuabili previa autorizzazione paesaggistica, devono essere limitati ed in ogni caso rispettare le prescrizioni contenute nella disciplina di tutela.

Le fasce di rispetto dei corsi d'acqua, aventi natura giuridica di acque pubbliche, le aree coperte da boschi, le aree gravate da uso civico nonché le aree di interesse archeologico possono essere utilizzate nei limiti e nelle forme rispettivamente stabiliti dagli articoli 7, 8, 10, 11 e 13 della LR 24/98 e rispettivi articoli 6, 7, 9, 10 e 12 del TC delle NTA del PTP I I e articoli 35, 36, 38, 39 e 41 e PTPR, qualunque sia la loro classificazione urbanistica.

In corrispondenza delle aree di interesse archeologico si ravvisano nuove previsioni di PRG comunque corrispondenti a zone compromesse ed urbanizzate. Ogni trasformazione è limitata alla conservazione dell'esistente ed oggetto di autorizzazione paesaggistica, con possibilità di nuova edificazione ed ampliamento, solo alle condizioni di cui all'art.13 della L.R. 24/98, che prevede l'acquisizione del parere della competente Soprintendenza Archeologica.

La eventuale presenza di aree boscate rende inattuabile qualunque nuova previsione di trasformazione di PRG, fatta salva la verifica della natura ed il perimetro delle zone boscate ai sensi dell'art.10 della LR 24/98.

Il centro storico e le adiacenze, comunque oggetto del decreto, ancorché non specifico, è vincolato dal PTPR con la relativa fascia di rispetto di 150, all'interno della quale, gli interventi programmati devono comunque conformarsi alle prescrizioni dell'art.43 delle NTA di PTPR, essendo peraltro in ricomprese nel vigente PRG.

In definitiva le previsioni proposte nel PRG risultano in generale compatibili con i livelli di tutela e quindi ammissibili fatte salve le suddette considerazioni e le conseguenti proposte di modifica alla zonizzazione o alle NTA.

✓ **ZONIZZAZIONE E PROPOSTE DI MODIFICA**

Le proposte di classificazione urbanistica una volta approvate non possono comunque costituire regolarizzazione e sanatoria ad alcun titolo di opere non legittimamente realizzate ovvero che non siano oggetto di condono edilizio.

Il riconoscimento delle situazioni di abusivismo definibile in nuclei devono essere affrontate dalla Amministrazione comunale secondo le procedure previste dalla L.R. n.28/80 negli ambiti di recupero classificati come zone R e disciplinati nell'art.38 delle NTA.

In merito agli aspetti urbanistici

Preso atto delle motivazioni, in generale si considerano ammissibili le scelte zonizzative che confermano le indicazioni di sviluppo poste a base della formazione del PRG.

Nelle aree vincolate la perimetrazione delle Zone omogenee è stata in gran parte determinata in relazione allo stato di fatto che evidenzia numerose aggregazioni residenziali e non. Tali aggregati sono riconosciuti dal PTPR con l'indicazione degli insediamenti urbani, ovvero corrispondenti alle osservazioni accolte al PTP.

Le nuove previsioni non compatibili con i livelli di tutela sono stati ricondotti alla vigente classificazione agricola, mentre la variante dispone al di fuori delle aree vincolate le trasformazioni di espansione e i nuovi servizi.

Si rileva la presenza della zonizzazione delle aree compromesse in aree di interesse archeologico diffuse sul territorio in particolare nella zona dell'originario centro abitato, dove intendendo salve le classificazioni urbanistiche proposte si ritiene necessario rivedere le NTA di PRG in modo che gli interventi sul patrimonio edilizio esistente e quelli di nuova proposizione siano comunque rispettosi dei limiti dettati dalla disciplina di tutela.

In merito alla natura geomorfologica dei luoghi ed alla difesa idrogeologica

Le scelte zonizzative individuano le aree destinate alle trasformazioni edilizie devono uniformarsi alle indicazioni di idoneità geomorfologica, e di idoneità idrogeologica di progetto, contenute nella specifica carta di idoneità territoriale della relazione geologica, con le prescrizioni contenute nel parere rilasciato dalla competente Direzione Regionale Ambiente della Regione Lazio, prot. D2/2S/05/227845 Fascicolo 2832/A13 del 19/12/2007.

In relazione alla tutela dei Laghi di Albano e Nemi e degli acquiferi dei Colli Albani il Comune, con nota n.19604 del 17/10/2016, dovrà essere ottenuto il richiesto parere dell'ufficio regionale competente in materia di risorse idriche e bilancio idrogeologico come prescritto dalla DGR 445/2009.

Si conferma, quindi, la prevalenza delle prescrizioni di inedificabilità e di limitazione alla edificazione derivanti dai diversi livelli di idoneità territoriale per rischio geomorfologico e idrogeologico, sulle prescrizioni urbanistiche delle classificazioni di Zona.

In merito agli aspetti paesaggistici

Si ritiene che le proposte siano generalmente condivisibili nel caso di aree aventi attuale destinazione diversa da quella agricola anche se vincolata, già previste nel vigente PRG.

Nel caso siano riferite ad aree attualmente agricole vincolate, fatte salve le modifiche al PTP ed al PTPR derivante dall'accoglimento delle osservazioni già proposte ai sensi dell'art.23 della LR 24/98, sono ammissibili

soltanto per l'applicazione della deroga prevista dal comma 2 dell'art.27 bis della L.R. 06/07/1998 n.24 e dell'art.63 delle NTA del PTPR.

Si ritiene quindi di non ritenere accoglibile l'osservazione n.68 che introduce rispetto alla originaria adozione la zona C2 individuata in zona Centro in prossimità delle Mura vaticane, dove oltre al mancato accoglimento di osservazioni ai piani di tutela paesaggistica, PTP e PTPR, parte risulta vincolata dalla presenza di una area boscata ai sensi dell'art.10 della LR 24/98.

Si ritiene inoltre di non ritenere accoglibile l'osservazione n.28 e l'osservazione n.115, che introducono rispetto alla originaria adozione la zona R prevista nella parte sud del territorio della zona Centro, dove l'osservazione al PTP non è stata comunque accolta.

In sintesi:

Sono da ricondurre ad aree agricole come la contermina sia la zona C2 che la zona R, localizzate in zona Centro, nella parte sud del territorio comunale.

La prima, derivante dall'accoglimento comunale, non condivisibile, dell'osservazione n.68, posta tra la Stazione ferroviaria e Viale Giovanni Paolo II, in prossimità della zona extraterritoriale della città del Vaticano, località Vicolo degli Stazi.

La seconda, derivante dall'accoglimento comunale, non condivisibile, delle osservazioni nn.28 e 115, in prossimità del confine con Albano, tra la Via Appia e la zona extraterritoriale della città del Vaticano.

In merito alla presenza di usi civici

In generale le previsioni di carattere edificatorio appaiono compatibili con le prescrizioni contenute nel parere rilasciato in materia di usi civici, ai sensi dell'art.7 della L.R. n.59/1995, condizionato alla modifica delle NTA del PRG con l'inserimento della disciplina specifica, espresso dalla Direzione Regionale Agricoltura della Regione Lazio, prot.97355/D3/3D/03 del 16/07/2007, in ottemperanza dei quale non si ritiene necessario modificare la zonizzazione di PRG, provvedendo alla integrazione delle NTA.

✓ **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE E PROPOSTE DI MODIFICA**

Viste le premesse e le precedenti considerazioni, o per le motivazioni specifiche indicate, si ritiene opportuno proporre la introduzione delle seguenti modifiche alle NTA adottate, come modificate dall'accoglimento delle osservazioni ove condivise, come indicato di seguito nelle relative considerazioni.

1) Art.2 Finalità e contenuto delle norme

Al fine di aggiornare, senza necessità di dettagliare l'aggiornamento di ogni riferimento normativo ovvero delle definizioni stabilite per legge si ritiene opportuno richiamare una volta per tutte la dinamicità degli stessi, inserendo all'inizio dell'articolo il seguente comma:

“Ogni riferimento normativo ed ogni definizione stabilita per legge e contenuta nelle presenti norme sono da intendersi riferiti alla versione aggiornata della corrispondente norma ed automaticamente aggiornati.”

2) Art.4 Edilizia esistente

Al fine di eliminare l'elenco delle leggi per riferirsi alle legittime forme di sanatoria comunque previste:

eliminare “di cui alle leggi 47/85 e 724/94” da sostituire con “ai sensi di Legge”

3) Art.5 Definizione dei parametri urbanistici ed edilizi

Vista le più recenti indicazioni provenienti dalla Conferenza Unificata Stato Regioni, del 20/10/2016, che ricercando l'uniformità delle definizioni dei parametri edilizi a livello nazionale hanno definito le linee guida per l'adeguamento dei regolamenti edilizi comunali, si ritiene doveroso richiamare con un primo capoverso la seguente indicazione:

“Le definizioni devono considerarsi integrate con quelle presenti nel Regolamento edilizio Tipo (RET), secondo le indicazioni che la Regione Lazio fornisce in virtù della DGR 839/2016, le quali risultano di fatto prevalenti ove in contrasto.”

Visto il testo che prevede la possibilità di escludere dal calcolo delle volumetrie alcuni spessori si ritiene introdurre alla fine dell'ultimo capoverso del punto 13 la seguente indicazione:

“Nei limiti di quanto indicato nell'art. 12 della LR 6/2008” ...

4) Art.6 Destinazione d'uso

Alla fine dell'elenco delle destinazioni d'uso previste di cui al secondo capoverso dell'articolato, si ritiene opportuno richiamare le più recenti prescrizioni di legge in merito ai possibili mutamenti, introducendo la seguente indicazione:

“Sono fatti salvi i principi e consentiti i mutamenti secondo le indicazioni di cui all'art.23-ter del DPR 380/01.”

Dopo il titolo Attività commerciali e direzionali aggiungere:

“Sono fatte salve e prevalenti le indicazioni di cui alla LR 33/99.” ...

5) Art.8 Categorie e definizioni degli interventi

Aggiungere all'inizio dell'articolato le seguente indicazione:

"Sono fatte salve e prevalenti le indicazioni di cui al DPR 380/01." ...

6) Art.9 Modalità di attuazione del Piano.

In relazione alla possibilità di monetizzare le opere di urbanizzazione inserire il termine che evidenzia la eccezionale eventualità e non sicuramente la normalità modificando l'ultima frase dell'articolato che recita "... alla corresponsione del controvalore in denaro così come stabilito da apposite deliberazioni consilari." con:

"... alla eccezionale corresponsione del controvalore in denaro se e come stabilito da apposite deliberazioni consilari."

7) Art.10 Intervento edilizio diretto

Eliminare l'inutile e superato richiamo alle varianti non sostanziali eliminando l'ultimo capoverso dell'articolato:

"Gli interventi di cui all'art.8 della LR 36/87 ai sensi della legge 28 febbraio 1985 n.47."

8) Art.12 Formazione dei Piani attuativi

È necessario che la definizione degli abitanti insediabili negli interventi prevalentemente residenziali, almeno per il dimensionamento del fabbisogno standard (minimo) di servizi pubblici sia definita in base al parametro di cui all'art.3 del Decreto interministeriale 1444/68 modificando, nel penultimo capoverso dell'articolato, il seguente parametro:

"120 mq/ab"

in *"100 mq/ab"*

9) Capo IV – Condizioni di attuabilità degli interventi – Riferimenti per il regolamento edilizio.

Al fine di richiamare la prevalenza delle limitazioni alle trasformazioni del territorio derivanti dalle tutele operanti in prossimità delle infrastrutture, con i principali dettami di settore, si propone di introdurre alla fine del Capo IV il seguente articolo:

" Art.23 bis – Infrastrutture vincoli e tutele.

Le infrastrutture devono intendersi circondate dalle relative fasce di rispetto anche se non esplicitamente graficizzate, all'interno delle quali l'edificazione è sottoposta a divieto, limitazione o a particolari condizioni, secondo le prescrizioni normative applicabili, che a titolo non esaustivo riguardano le seguenti fattispecie:

cimitero - fascia di rispetto raggio 200 m, art.338 del TULLSS, R.D. n.1265 del 1934, art.57 del Reg. di polizia mortuaria, D.P.R. n.285 del 1990. L'eventuale riduzione della fascia finalizzata all'ampliamento del cimitero e gli eventuali interventi ammessi nella fascia in deroga potranno essere approvati previo espletamento delle procedure previste nel TULLSS;

pozzi e sorgenti - fascia di rispetto raggio 200 m, art.94 D.Lgs 152/06;

depuratore - fascia di rispetto raggio 100 m, Delibera 04/02/1977 Comitato dei Ministri, per la Tutela delle Acque dall'inquinamento - all.4 - pto 1.2;

strade - fascia di rispetto variabile fuori dei centri abitati, DPR 16 dicembre 1992, n. 495 - Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada e D.M. 1404/68;

linea ferroviaria - fascia di rispetto profondità 30 m, art.49 del DPR 11/07/1980 n.753;

elettrodotto - fascia di rispetto da stabilire con il calcolo semplificato (Dpa: distanza di prima approssimazione) introdotto con Decreto del Direttore Generale per la Salvaguardia Ambientale del 29/05/2008 "Approvazione della metodologia di calcolo per la determinazione delle fasce di rispetto per gli elettrodotti", (S.O. n. 160 alla G.U. n. 156 del 05.07.2008). D.I. 21/03/1988 n.449 e D.M. 16/01/1999."

10) Art.25 Norme generali di Zona A – interventi ammessi

Preso atto che le zone A sono individuate in ambiti più ampi di quelli riconosciuti come insediamenti storici del PTPR, si ritiene opportuno richiamare le limitazioni derivanti dalla tutela paesaggistica inserendo alla fine dell'articolato la seguente indicazione:

"Gli interventi descritti nella disciplina di PRG sono attuabili con le limitazioni di cui alle prevalenti norme di tutela paesaggistica applicabile all'area vincolata."

11) Art.29 Prescrizioni per la progettazione degli interventi in Zona A

In relazione alla modifica dell'art.29 a seguito della osservazione n.21 Moscatelli Matteo in merito alla trasformazione dei sottotetti, che potranno essere effettuati nel limite della legge regionale che ne disciplina l'utilizzo anche previa modifiche nel rispetto delle limitazioni paesaggistiche nonché della limitazione degli interventi diretti in assenza di piano attuativo del centro storico, eliminando l'intera lettera l) aggiunta in controdeduzione.

"Nella zona A nell'attesa della redazione del Piano Attuativo sono possibili interventi di demolizione e ricostruzione del tetto ... conformemente a quanto disposto dalla L.10/91"

Eliminare la ripetizione degli interventi descritti negli ultimi due capoversi dell'articolato

"Gli interventi ammessi dagli strumenti urbanistici attuativi, ... superfetazioni aggiunte in epoca recente le quali non potranno essere oggetto di restauro o trasformazione"

12) Art.31 Sottozona A2 – Aree di espansione storica del vecchio centro

In relazione alla modifica dell'art.31 a seguito della osservazione n.5 di Azzurra 2 Srl (12877 del 30/04/20049 che prevede il recupero del 10% delle volumetrie esistenti, non ritenendo necessario stabilire tale opportunità in sede di PRG, demandando ogni proposta alla progettazione dello strumento attuativo, si ritiene di eliminare l'ultimo capoverso dell'articolato, aggiunto in controdeduzione:

"In sede di formazione del Piano particolareggiato con le destinazioni d'uso previste per le zone A."

13) Art.43 Zona E – Zone a prevalente conformazione naturale

L'articolo, che detta la disciplina generale e di principio degli interventi in zona agricola deve contenere un primo

“La disciplina del presente articolo generale e delle sottozone E1, E2, E3, E4, E5, deve ritenersi integrato dal testo della normativa regionale in materia di edificazione in zona agricola, introdotto dalla LR 22/12/1999 n.38 e sostituito dai dettami del Titolo IV Capo II della stessa LR laddove si dovessero riscontrare carenze o contrasti.”

14) Art.47 Sottozona E4 Spiaggia – Parte del territorio destinate ad usi agricoli

L'articolo, che detta la disciplina degli interventi intorno al lago sull'arenile deve indicare la sua limitazione essendo riferito alle aree demaniali, introducendo un primo capoverso:

“Le aree demaniali, ad ogni titolo, non soggiacciono alla programmazione urbanistica di PRG in quanto aree, oltre che inalienabili, non trasformabili, neanche nei limiti di cui alla LR 38/99. Pertanto queste ultime sono utilizzabili a scopi turistici ricreativi secondo le indicazioni del PUA che costituisce atto regolamentare per la concessione e la installazione delle attrezzature necessarie, nel rispetto della prevalente tutela paesaggistica.”

15) Art.62 Vincolo cimiteriale

Si propone di inserire alla fine dell'art.62 il testo sotto indicato:

“La fascia di rispetto ha un raggio di 200 m come indicato nell'art.338 del TULLSS, R.D. n.1265 del 1934 nell'art.57 del Regolamento di polizia mortuaria, D.P.R. n.285 del 1990.

La fascia di rispetto è urbanisticamente classificata per gli interventi disciplinati dal presente articolo ed ogni nuovo intervento all'interno della stessa, sia finalizzato all'ampliamento del cimitero che ad altri eventuali interventi ammissibili, anche in deroga, potranno essere abilitati con il preventivo espletamento delle procedure previste nel TULLSS.”

16) Art.65 bis - Aree di interesse archeologico

Per sancire la rilevanza delle aree di interesse archeologico ampiamente diffuse nel territorio comunale si ritiene opportuno ribadire gli obbligo di legge che ad ogni buon fine così diventano anche specifica norma di PRG, introducendo nella parte che tratta delle zone vincolate il presente sintetico articolato:

“Art.65 bis Aree di interesse archeologico.

Nelle parti del territorio comunque classificate dal PRG e sottoposte a vincolo archeologico, sia per i beni individuati con apposito provvedimento che per quelli tipizzati introdotti dal PTPR, gli interventi devono essere autorizzati ai sensi dell'art.146 del D.Lgs 42/04 previo specifico parere per le nuove costruzioni e gli ampliamento, della competente Soprintendenza archeologica ai sensi dell'art.13 della LR 24/98, le cui conseguenti eventuali limitazioni prevalgono sulle indicazioni di Zona”

17) Art.65 ter - Aree di attenzione geomorfologica

Per sancire la prevalenza delle limitazioni geomorfologiche dovute alle caratteristiche del territorio, in relazione alle prescrizioni urbanistiche, si ritiene opportuno introdurre nella parte che tratta delle zone vincolate il presente sintetico articolato:

Art.65 ter Aree di attenzione geomorfologica

“Le aree indicate nella carta della idoneità territoriale di cui al parere rilasciato dalla competente Direzione Regionale Ambiente della Regione Lazio, prot. D2/2S/05/227845 Fascicolo 2832/A13 del 19/12/2007 sono sottoposte alle relative limitazioni alla edificabilità.

Le prescrizioni di inedificabilità e di limitazione alla edificazione, derivanti dai diversi livelli di idoneità territoriale per rischio geomorfologico e idrogeologico, sono prevalenti sulle prescrizioni urbanistiche delle classificazioni di Zona.

In fase di attuazione del PRG, si rispetteranno le indicazioni derivanti dallo “studio di livello I di micro zonazione sismica”, validato dalla Regione Lazio.”

18) Art.65 quater - Aree di interesse comunitario (SIC) e zone di protezione speciale ZPS

Si ritiene opportuno richiamare le considerazioni relative alla protezione delle aree SIC e ZPS inserendo il presente articolo:

“Art.65 quater Aree di interesse comunitario (SIC-ZCS) e zone di protezione speciale ZPS

Gli interventi all'interno della ZCS IT6030038 “Lago di Albano” ed alla ZPS IT6030038 “Lago di Albano” o localizzati in aree limitrofe ai citati siti di interesse comunitario, che abbiano potenziali effetti sulle componenti ambientali oggetto di salvaguardia ai sensi delle direttive comunitarie n. 147/2009/UE e n. 92/43/CEE, dovranno essere sottoposti alla procedura di valutazione di incidenza ai sensi dell'art. 5 del DPR 357/97 e ss. mm. ii.”

Si ritiene opportuno richiamare le considerazioni relative al territorio comunale sottoposto ai vincoli paesaggistici ed ambientali a protezione del Parco dei Castelli Romani inserendo il seguente articolo:

“Art.65 quinquies – Aree naturali protette – Parco dei Castelli Romani.

Parte del territorio comunale risulta interessata dalla tutela di legge per la presenza di un area naturale protetta, ai sensi dell'art.134 c.1 lett.b) DLgs 42/04, risultando all'interno del perimetro del Parco dei Castelli Romani, istituito con LR 13/01/1984 n.2, il cui perimetro è stato adottato con DCS del Parco n.1 del 31/03/1998.

Nelle aree interessate dal vincolo del Parco vigono le misure di salvaguardia della specifica legge istitutiva LR 2/84, nonché quelle di carattere generale di cui alla LR 29/97, ove applicabili.

Le previsioni che comportano modifiche del territorio sono sottoposte alle limitazioni delle misure di salvaguardia fino all'approvazione del Piano di assetto del Parco, che provvederà a disciplinare gli interventi di ogni natura.

Gli interventi ricadenti nelle aree oggetto di pianificazione generale, che rientrano nel perimetro del Parco regionale, sia in corrispondenza della zona agricola che delle aree destinate alla trasformazione edilizia sono sottoposti alla prevalenti norme di tutela paesaggistica previa parere e autorizzazione paesaggistici, rispettivamente per gli atti di pianificazione attuativa e per gli interventi diretti, ai sensi della prevalente disciplina per la “protezione dei parchi e delle Riserve Naturali” di cui agli artt. 9 della LR 24/98, 7 delle NTA di PTP e 37 delle NTA di PTPR.

Il rilascio di concessioni od autorizzazioni, relativo ad interventi, impianti ed opere all'interno del Parco regionale dei Castelli Romani, è sottoposto altresì a preventivo nulla osta dell'ente di gestione ai sensi dell'art. 28 della legge regionale 6 ottobre 1997, n. 29, e successive modifiche ed integrazioni”.

19) Art.68 – Regime urbanistico dei terreni di uso civico

Anche in ottemperanza del parere favorevole, ai sensi dell'art.7 della L.R. n.59/1995 espresso dalla Direzione Regionale Agricoltura della Regione Lazio, prot.97355/D3/3D/03 del 16/07/2007, si propone l'integrazione dell'adottato testo dell'art.68 sostituendo l'ultimo comma con il seguente testo:

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

- a) *le terre assegnate, in liquidazione dei diritti di uso civico e di altri diritti promiscui, in proprietà esclusiva alla generalità dei cittadini residenti nel territorio di un Comune o di una Frazione anche se imputate alla titolarità di detti Enti;*
- b) *le terre possedute da Comuni o Frazioni soggette all'esercizio degli usi civici e comunque oggetto di dominio collettivo delle popolazioni;*
- c) *le terre possedute a qualunque titolo da Università ed Associazioni agrarie comunque denominate”;*
- d) *le terre pervenute agli Enti di cui alle precedenti lettere a seguito di scioglimento di promiscuità, permuta con altre terre civiche, conciliazioni regolate dalla legge 10.06.1927 n° 1766, scioglimento di Associazioni agrarie, acquisto ai sensi dell'art. 22 della citata legge 1766/27;*
- e) *le terre pervenute agli Enti medesimi da operazioni e provvedimenti di liquidazione o estinzione di usi civici comunque avvenute;*
- f) *le terre private gravate da usi civici a favore della popolazione locale per i quali non sia intervenuta la liquidazione ai sensi della legge 1766/27.*

Le terre di demanio collettivo appartenenti al Comune non possono essere interessate da edificazione o da utilizzazione non compatibile con la gestione collettiva delle stesse ai fini agro-silvo-pastorali. Non sono utilizzabili per il conseguimento di eventuali lotti minimi, imposti dallo strumento urbanistico per l'edificazione, anche ove si ipotizzi che la stessa sia posizionata all'esterno della parte sottoposta a vincolo essendo tali aree interessate solo dalle indicazioni contenute nella legge 1766 del 1927.

Qualora, ai fini di un ordinato sviluppo urbanistico del Comune, vengano interessati terreni appartenenti al demanio civico, gestiti direttamente dal Comune, con previsioni di opere pubbliche, si dovranno attivare le procedure autorizzative di cui all'art. 12 della Legge n° 1766 del 16.06.1927.

Qualora, sempre ai fini di un ordinato sviluppo edificatorio, la previsione di destinazione ad uso edificatorio di natura residenziale, turistica, commerciale, artigianale o industriale, riguardi terreni di demanio collettivo, non edificato, sia esso gestito direttamente dal Comune o in possesso di occupatori, esse potranno essere oggetto di Concessione Edilizia, a seguito della loro alienazione che dovrà avvenire nei modi e termini di cui agli articolo 8 della Legge regionale n° 6 del 27/01/2005.

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

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

Per i terreni, invece, di natura privata gravati da diritti civici, le norme contenute nel presente piano, si applicano ad avvenuta liquidazione degli usi civici in conformità delle disposizioni di cui all'art. 7 della Legge n° 1766 del 16.06.1927, ovvero art. 4 della Legge regionale n° 6 del 7/01/2005.”.

20) Art.69 – Indirizzi per la formazione del nuovo regolamento edilizio

Al primo capoverso e necessario premettere la seguente prescrizione:

“Le indicazioni che seguono sono da intendersi integrate ed eventualmente sostituito ove in contrasto con le indicazioni impartite dalla Regione Lazio che recepisce con specifica DGR gli indirizzi di cui allo schema di Regolamento edilizio tipo (RET) approvato, d’Intesa tra il Governo, le Regioni e i Comuni, ai sensi dell’art. 4, comma 1 sexies del DPR 06/06/2001, n. 380 nella seduta del 20/10/2016 della Conferenza Unificata.”.

OSSERVAZIONI

Sono state presentate al Comune centoventicinque osservazioni nei termini e trentuno fuori termine, controdedotte con DCC n.22 del 13/12/2005 e DCC n.13 del 26/04/2006.

Le cinque osservazioni pervenute al Comune fuori termine che non sono state controdedotte dallo stesso e si ritiene possano essere prese in considerazione.

Sono, infine, pervenute trentuno osservazioni fuori termine direttamente alla Regione, la quale procede alla loro valutazione preliminare, esercitando la facoltà ai sensi di legge di rinviare le stesse alla eventuale verifica comunale in controdeduzione alle presenti considerazioni.

Le considerazioni regionali sulle osservazioni tendono al rispetto dei limiti d'intervento previsti dall'art.10 della Legge n.1150/42, prendendo atto delle motivazioni alle controdeduzioni comunali espresse nelle DCC di controdeduzioni e negli allegati, verificato anche il rispetto della coerenza di comportamento in relazione alle diverse richieste, fatti salvi i limiti imposti dalle normative sovraordinate, si ritiene di concordare per le motivazioni contenute nelle DCC 22/05 e 13/06, con le valutazioni comunali di accoglimento, di parziale accoglimento e di rigetto, con le seguenti eccezioni motivate, in base alle precedenti considerazioni, come segue.

- Non si concorda con l'accoglimento, proponendone il parziale rigetto, dell'osservazione **fuori termine n.30** (17227 del 29/11/2005) Moscatelli Matteo, controdedotta con la DCC 22/2005, in relazione alla modifica dell'art.29 delle NTA di PRG in merito alla trasformazione dei sottotetti, che potranno essere effettuati nel limite della legge regionale che ne disciplina l'utilizzo anche previa modifiche nel rispetto delle limitazioni paesaggistiche nonché della limitazione degli interventi diretti in assenza di piano attuativo del centro storico.
 - Non si concorda con l'accoglimento, proponendone il rigetto, dell'osservazione **fuori termine n.5** di Azzurra 2 Srl (12877 del 30/04/2004) controdedotta con la DCC 22/2005, in relazione alla modifica dell'art.31 delle NTA di PRG, che prevede il recupero del 10% delle volumetrie esistenti, non ritenendo necessario stabilire tale opportunità in sede di PRG, demandando ogni proposta alla progettazione dello strumento attuativo.
 - Non si concorda con l'accoglimento, proponendone il rigetto, dell'osservazione **n.68** Stefani Giorgio, (10750 del 26/06/2004) controdedotta con la DCC 22/2005, per incompatibilità con la tutela paesaggistica, paesaggio agrario di valore di PTPR, in area non compromessa e non suscettibile in sede di Piano regolatore Generale di una idonea valutazione della deroga di cui all'art.63 delle NTA del PTPR, non esplicitamente richiesta dal Comune, trattandosi di un'area parzialmente vincolata dalla presenza di una zona boscata e in gran parte segnalata nel paesaggio agrario di valore, che nel rispetto della disciplina di cui alle NTA di PTPR non consente le previste trasformazioni edilizie di aree non compromesse in corrispondenza di una osservazione ai sensi dell'art.23 della LR 24/98 respinta dalla Regione con DCR.
- Non si concorda con l'accoglimento, proponendone il rigetto, delle osservazioni **n.28**, Baglioli + altri (10633 del 24/06/2004) e **n.115**, Puri + altri (1083 del 28/06/2004), controdedotte con la DCC 22/2005, per incompatibilità con la tutela paesaggistica, paesaggio agrario di valore di PTPR, in area non suscettibile in sede di Piano regolatore Generale di una idonea valutazione della deroga di cui all'art.63 delle NTA del PTPR, non esplicitamente richiesta dal Comune, ma in corrispondenza di una osservazione ai sensi dell'art.23 della LR 24/98 respinta dalla Regione con DCR.


Osservazioni Variante P.R.G. nei termini D.C.C. n. 22 del 13.12.2005

N	Protocollo		Nome	F.	Mapp.	Z.t.o. adottata	Z.t.o. proposta	Z.t.o. Controdotta	Note	Ambito	Det.	Superficie interessata dalle osserv. Accolte mq	Volumetri a aggiuntiva mc	Di cui residenz. le mc	Vani
	n°	Data													
1	7588	06/05/2004	Salvioni Massimo	8	302, 730	EI	Ristrutt. manufatto			M	NO				0
2	7938	11/05/2004	Salvioni Massimo	8	302, 730	EI	Ristrutt. manufatto			M	NO				0
3	8539	21/05/2004	Sassaroli Giovanni e Zinni Silvana	8	625, 1018 (EX 629), 627a, 1019 e 1020	EI	R	R		M	SI	2.974	*		0
4	8540	21/05/2004	Sassaroli Paolo e Alessandro	8	626, 630 e 631	EI	R	R		M	SI	2.149	*		0
5	8749	25/05/2004	Ombres Renzo	8	624 e 628	EI	R	R		M	SI	472	*		0
6	8906	27/05/2004	Ombres Renzo	8	624 e 628	EI	R	R		M	SI	5.892	943	943	8
7	9420	04/06/2004	Limiti Lucia e Galli Anna Rita	14	87	EI	C3	C3		P	SI	5.304	*		0
8	9685	08/06/2004	Nardi Flavio	15	706	EI	R	R		P	SI	7.741	*		0
9	9687	08/06/2004	Moroni Sandro ed altri	15	24, 49, 53 e 67	EI	Edificaz. Residenziale	EI-R		M	PA				0
10	9827	10/06/2004	Ghenzi Carlo Alberto, Pietro e Alessandro	9	60	EI	R	R		M	NO				0
11	9847	10/06/2004	Ferretti Gustavo e Petitta Domenico			EI	C3	R	Collegata all'Oss.24 FT	M	PA	10.554	*		0
12	9895	11/06/2004	Fantozzi Antonio	14	691	EI	C3	C3		P	SI	806	129	129	1
13	10273	17/06/2004	Dezzi Emiro		123, 124, 125	R	R If=0,30	R		M	PA				0
14	10274	17/06/2004	Colagrossi Mario	8	594	EI	Zona Produttiva Artigianale			M	NO				0
15	10275	17/06/2004	Dezi Alfiero			R	R If=0,30	R		M	PA				0
16	10362	21/06/2004	Manzetti Franco	4	181 e 182	F2	E3	E3		C	SI				0
17	10363	21/06/2004	Gavini Giovanna ed Altri	15	93, 489, 490 e 491	F3	B2	B2		P	SI	4.950	3.960	1.584	13

18	10469	22/06/2004	Crescenzi Antonietta e Ferrelli Rita	15	774	B2 - F3	Tutta B2	B2		P	SI	283	226	90	0,75
19	10470	22/06/2004	Carducci Silvio				Modifica N.T.A. Art.46, Comma I	Modifica N.T.A. Art.46, Comma I		C	SI				0
20	10479	22/06/2004	Cerocchi Luigi	14	790, 791 e 792	EI	C3	C3 fino a 150 mt dal fosso- EI		P	PA	7.693	1.231	1.231	10
21	10569	23/06/2004	Dal Lago Maria Luciana	8	281, 282, 283, 284, 285, 286, 287 e 419	R - C2	Destin. con finalità formative-religiose e aumento cubatura	H	Collegata alle Oss.13FT e 29 FT	M	PA				0
22	10571	23/06/2004	Aglieta Giovanni e Checchi Anna Lena	15	381, 382, 462 e 463	EI	R	R		M	SI	8.454	*		0
23	10573	23/06/2004	Massimi Donato	10	11	F2	Servizi privati			C	NO				0
24	10575	23/06/2004	Martinelli Gabriella	8	210, 211, 212, 213, 214 e 476	EI	R If= 0,40 -C2 - C3	R		M	PA	7.216	*		0
25	10577	23/06/2004	Patriarca Vincenzo	8	251	R	R If=0,40 -C2 - C3	R		M	PA				0
26	10581	23/06/2004	Cassone Antonio	2	33, 34, 620, 621, 622, 623, 624 e 625	A2-E5	Tutta A2	A2		C	SI	5.671			0
27	10614	23/06/2004	Bertagnolio Giacinto	2	163	E5-H	Edificaz. Vecchio PRG			C	NO				0
28	10633	24/06/2004	Biagioli Bruna ed Altri	10	266, 123, 179, 180, 194, 237, 273, 397 parte, 388,385, 139, 405, 387,386, 201,401, 202, 398, 284, 389 e 396	EI	R	R		C	PA per il Comune NO per la Regione	53.772	*		0
29	10661	24/06/2004	Staccone Domenico e Franca	8	502, 1021, 1022 e 860	R - EI	Tutta R If=0,40	R		M	PA	1.921	*		0
30	10662	24/06/2004	Carducci Daniele, Dario e Roberta	10	444, 446, 448 e 451	F2- E3	Servizi privati	F2 anche parch. privati- E3		C	PA				0

31	10663	24/06/2004	Ronchini Giorgio Piubelli Franca e altri	8	669, 832 e 670	C2 -R	EI	EI	EI		M	SI				0
32	10664	24/06/2004	Di fabio Serafina	8	598, 592, 587 e 871	EI	R - C3	R - C3	R		M	PA	2.927	*		0
33	10665	24/06/2004	Cavallo Federico	8	257, 258 e 259	R	R If=0,40 -C3	R If=0,40 -C3	R		M	PA				0
34	10666	24/06/2004	Timodei Luigi	1	130 e 139	F2 - E3	Tutta E3	Tutta E3	E3		C	SI				0
35	10667	24/06/2004	Silvestri Claudio	7	416 e 441	BI- verde attrezzato	Verde privato	Verde privato	GI		C	SI				0
36	10689	24/06/2004	Tesei Celeste Monachesi ed altri	8	794 e 795	EI	R If=0,40	R If=0,40	R		M	PA	2.983	*		0
37	10695	24/06/2004	Marazzi Enzo e Fabiana	9	140	EI	BI (con la quale confina)	BI (con la quale confina)	50% F2- 50% B2		P	PA	1.361	1.089	436	4
38	10696	24/06/2004	Raparelli Ugo	14	16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 231 e 232	EI	C3 It=0,20	C3 It=0,20	C3 fino a 150 mt dal fosso- EI		P	PA	21.222	3.396	3.396	28
39	10698	24/06/2004	Soc. Fosec Srl	8	269 e 872	C2	Modif. parametri: If= 1,00 e 40% ceduto al Comune	Modif. parametri: If= 1,00 e 40% ceduto al Comune			M	NO				0
40	10700	24/06/2004	Brescini Enrica	9	19, 20, 21, 22, 150, 178 e 179	STRADA	Spostamento tracciato stradale più a valle	Spostamento tracciato stradale più a valle	Studio del tracciato esecutivo		M	SI				0
41	10701	24/06/2004	Briziarelli Dario	15	120 e 1169 (ex 121)	R- EI	Indice come BI e/o B2	Indice come BI e/o B2	R- EI		M	PA				0
42	10702	24/06/2004	C. N. A. Castelli Romani - Pontino				Spazi insecativi artigian. + emend.vari	Spazi insecativi artigian. + emend.vari	Modifica N.T.A, Art. 40, Lett. E		C	PA				0
43	10722	25/06/2004	Torlonia Alessandro			E5	Edificabile come da vecchia convenzione	Edificabile come da vecchia convenzione			C	NO				0
44	10725	25/06/2004	Fiorucci Rizziero	9	226, 227, 228 e 3	EI	Zona Residenziale	Zona Residenziale			C	NO				0
45	10726	25/06/2004	Modica Graziano	7		FI- CI	X la parte perimetrale F3	X la parte perimetrale F3	F3- FI- CI		C	PA				0
46	10727	25/06/2004	Camerucci Giancarlo	14	680 parte e 681 parte	EI	CI	CI			P	NO				0

60	10741	25/06/2004	Ioli Paolo	14	939	EI	R - B				P	NO			0	
61	10742	25/06/2004	Del Bove Franco	14	234 e 627	C3	Aumento Cubatura o BI				P	NO			0	
62	10743	25/06/2004	Cerocchi Benedetto	14	686, 687, 688, 689 e 690	EI - C3	C3	C3			P	SI	412	412	3	
63	10744	25/06/2004	Bincoletto Vittorio	8	312, 814, 815, 757, 756, 453, 491 e 490	EI - R	Zona a Villini Ift=0.60	R			M	PA	*	8.218	0	
64	10745	25/06/2004	Cerocchi Giuseppe	14	657, 662	EI	C3	C3			P	SI	390	390	3	
65	10746	25/06/2004	Cerocchi Maurizio	14	587 e 80	EI	C3	C3			P	SI	405	405	3	
66	10748	25/06/2004	Guancioli Bruno	14	122, 124, 168, 694, 682, 675, 39, 38, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 221, 219, 220, 393, 394, 395, 49, 48, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60 e 61	EI - CI - C3	Maggiore omogeneità - C3	EI - CI - C3 fino a 150 mt dal fosso			P	PA	4.028	25.177	4.028	34
67	10749	25/06/2004	Cioli Roberto	8	273, 274, 275, 276 e 353	EI - C2	Tutta C2 - Cessione aree 40% If= 1,00	C2			M	PA	1.186	18.644	8.949	75
68	10750	25/06/2004	Stefani Giorgio	10	106	EI	C2	C2			C	SIPER COMU NE NO PER REGIO NE	10.821	18.035	8.657	72
69	10752	25/06/2004	Costa Anna e altri	6	91, 135, 134, 133, 132 e 89	EI	CI - C3 - C2	R			M	PA	*	28.519	0	
70	10753	25/06/2004	Lolli Nicola			E3	FI (Tesi di laurea, Riqualf. Lago)				C	NO			0	
71	10754	25/06/2004	Crestini Otello	8	983 e 984	R	R It=0,40 - CI	R			M	PA			0	
72	10756	25/06/2004	Crestini Otello	8	985	R	R It=0,40 - CI	R			M	PA			0	
73	10757	25/06/2004	Pugliese Francesco	8	910	EI	R It=0,40	R			M	PA	*	421	0	

74	10758	25/06/2004	Ateni iolanda	8	605	R - EI	B2 It= 0,60 If=0,80 - CI If=0,60 - R If=0,40	R		M	PA	2.133	*		0
75	10759	25/06/2004	Crestini Bernardo	8	908 parte, 909 e 911	EI	B2 It=0,60 If=0,80 - CI 0,60	R		M	PA	4.005	*		0
76	10760	25/06/2004	Soc. Emanuela 92 SrL	6	120, 121, 122, 123, 124, 126, 128, 129, 130, 131 - (125 e 127ora variate in 272, 273, 274, 261, 275 e 276)	EI	CI -C2 It=1,00 -Perequaz. 40%			M	NO				0
77	10761	25/06/2004	Crestini Rolando	8	908 parte e 313	EI	CI If=0,60	R	Collegata all'Oss. 6 FT	M	PA	2.434	*		0
78	10762	25/06/2004	Bonaffini Mirella Michelini	8	1012 (ex 374)	EI	R It= 0,40	R		M	PA	1.101	*		0
79	10764	25/06/2004	Crestini Otello	8	725, 728, 729 e 381	EI	R It=0,40 - CI If=0,60	R		M	PA	3.078	*		0
80	10765	25/06/2004	Guglielmi Lidia - Nardi ****	8	386, 994, 995, 997, 993, 379, 996, 371, 992 e 378	EI	R It=0,40 - Spostamento Depuratore	R		M	PA	3.899	*		0
81	10766	25/06/2004	Celani Emanuela e altri	8	232, 485, 1071 e 1073	EI	R It=0,40 - Spostamento Depuratore- CI If=0,60	R		M	PA	4.313	*		0
82	10767	25/06/2004	Pierpaoli Augusta	4	90 e 67	E3	Ampliamento Superf. 5% Esig. 5 camere + bagni		Modifica N.T.A. art.46 Ampliamento 20% Superf. Hotel	C	PA				0
83	10768	25/06/2004	Porcaro Mario	9	484	G2	G2 con Indice di Fabbricabilità			M	NO				0
84	10769	25/06/2004	Paci Salvatore	8	373	EI	R It=0,40	R		M	PA	1.321	*		0
85	10770	25/06/2004	Lupi Mario - Barbacci Luciano	9	174- 374 - 205	R	Nuova strada - Salvaguardia passi carrabili		Salvaguardia passi carrabili	M	PA				0
86	10771	25/06/2004	Ronchini Gianfranco ed altri	8	668, 667, 830, 831, 781 e 890	C2- R	EI	EI		M	SI				0

87	10772	25/06/2004	Petriconi Giuseppe - Pedrazzi	8	980- 933- 934	C2- R	Tutta R I=0,40 - C3	R	M	PA	3.774	*	0
88	10774	25/06/2004	Patti Paola	9	137 e 498	G2	G2 con Indice edificab. Ricettiva		M	NO			0
89	10775	25/06/2004	Capitanucci Giuseppe	15	10, 1202, 1203, 1204, 1205, 1206, 1207, 1208, 1209, 1210	B2	It=0,75 - 85% Residenz. e 15% Servizi	Da valutare con P.I. ex L.R. 22/97	P	PA			0
90	10570	25/06/2004	Immobiliare Sicuri SrL	4	147, 156, 159, 152 e 161	E3	Camping o strutture ricettive		C	NO			0
91	10796	28/06/2004	Marani Maria Teresa e Rita	1	29, 131, 133, 132, 136, 335, 546, 566a e 562a	E3 - E2	Tutta E3 a valle della strada	E3 a valle della strada	C	SI			0
92	10797	28/06/2004	Movimento Politico Forza Italia				Modifiche varie	Modifica N.T.A., art. 40 e 49	C	PA			0
93	10802	28/06/2004	Gentili Maurizio	14	904	F2	Chiosco bar		P	NO			0
94	10803	28/06/2004	Ricci Alvaro - Marco e Riccardo	6	111, 220, 234, 168, 115, 293, 113 sub 1 e 2	E1- R	C2- R	R	M	SI	3.622	*	0
95	10804	28/06/2004	Amici del Lago di Castel Gandolfo			H - E3	H: Strutture ricett. + 20% edifici esistenti E: + 20% edifici esistenti, attività turistiche, merc, resid, non agricola		C	NO			0
96	10805	28/06/2004	Pompili Piero	1	181 e 380	E2	Terreno a valle	E3 (perché non boschivo), terreno a monte E2	C	SI			0
97	10806	28/06/2004	Pasquali Enzo	1	180 e 47	E2	E3 (perché non boschiva)	E3	C	SI			0

98	10807	28/06/2004	Vinci Alberto	4	61	E4	E3 perché presente scuola di sci nautico	E3	Collegata alla 28 FT	C	SI				0
99	10812	28/06/2004	Moderna Aldo	8	367 ora 1011 e 1012	EI	R It=0,40	R		M	PA	547	*		0
100	10813	28/06/2004	Crestini massimiliano, Stefano e Rolando	8	1001, 1002, 1003 e 1004 ex 227	EI	R It=0,40 - CI I=0,60	R		M	PA	2.503	*		0
101	10814	28/06/2004	Ronchini Gianfranco	8	667/p, 668/p, 781/p, 831/p, 830/p e 890/p	C2	EI	EI		M	SI				0
102	10815	28/06/2004	Mazzoni Roberto - D'Ercole Stefania	8	636, 638, 400, 643, 341, 640, 639, 644, 645 e 641	A3b - EI	B2 It=0,60 - CI I=0,60 - R I=0,40	R		M	PA	1.935	*		0
103	10817	28/06/2004	Savo Massimiliano "La Perla"	2	111, 115, 116, 281, 290, 301 e 373	E3	Modifiche N.T.A. art.46- + 25% attività produtt. E turist.- B2	Modifiche N.T.A. art.46, E3		C	SI				0
104	10818	28/06/2004	Branchini Giuseppe, Paola e Bartoletti Pierluigi e Anna Maria	14	437, 438, 439, 440, 508, 509	H - CI	B2	tutta CI	collegata alla 10 FT	P	PA	6.968	4.181	1.254	10
105	10819	28/06/2004	Grizzi Umberto "Agricola Santa Fumia"	14	151, 86, 152, 88, 153, 89, 154, 90, 166, 155, 91, 92, 93 e 156	EI	C I=0,30 comparto min. 1 ettaro	C3 fino a 150 mt dal fosso- EI		P	PA	10.297	1.648	1.648	14
106	10820	28/06/2004	Caporicci Andrea	15	12, 267, 37, 58, 268, 547, 87 e 57	F3- B2	CI e cessione gratuita parco- Modifiche N.T.A. art. 49 I=0,25 su 30% area da conv.	Modifica art.49, Non resid I=0,17 su 30%area, 70% cessione gratuita		P	PA				0
107	10821	28/06/2004	Zwerinova Jana	15	705	F3	B2 (è il giardino della casa)	H		P	PA				0
108	10823	28/06/2004	Caporicci Domenico e Sandro	14	511	EI	C I=0,30 comparto min. 1 ettaro	C3 fino a 150 mt dal fosso		P	PA	10.700	1.712	1.712	14

109	10824	28/06/2004	Curci Gianfranco e Zanzi Mirella	8	39, 40, 41, 569, 568, 570, 422, 423, 506, 507, 580, 578, 27, 26, 114, 25, 579, 24(746b), 12, 13, 14, 15, 16, 17, 428 e 429	EI	B2 - C2 con eventuale variazione indici		M	NO				0
110	10825	28/06/2004	Curci Massimiliano	8	112, 113, 161, 420, 421, 574, 422, 423, 742, 743, 588, 570, 508/1 e 508/2	EI	B - C		M	NO				0
111	10826	28/06/2004	Caporicci Domenico, Sandro e Ciattaglia Gianpiero	15	422, 421, 420 e 277	EI	B2	F3 collegata alla 9 FT	P	PA				0
112	10827	28/06/2004	Siciliano Mario "Villa degli Angeli"	4	141, 142, 143, 144, 138, 64, 133 e 132	E3- E2	Modifiche N.T.A. art.46 con incremento volum. esistenti o B2	Modifiche N.T.A. art.46	C	SI				0
113	10828	28/06/2004	Movimento politico U.D.C.				R If= 0,60 - Ampliam. Cimitero- C2+Indice o indennizzo	Modifiche N.T.A. Art.38 comma 6	C	PA				0
114	10829	28/06/2004	Ferretti Ercole "eredi"	9	23, 24, 25, 26, 27, 38, 39, 40, 319, 320, 321, 322, 323, 324, 325 e 326	EI	Riduzione aree agricole +zona residenz.		M	NO				0
115	10830	28/06/2004	Puri Neila e Napoleoni Franco	10	299	EI	ampliam. fabbricati esistenti	R	C	PA per il Comune NO per la Regione	1.563	*		0

116	10831	28/06/2004	Ferretti Maria Iva	9	23, 24, 25, 26, 27, 38, 39, 40, 319, 320, 321, 322, 323, 324, 325 e 326	EI	Spostam. strada -B	EI - Spostamento strada	M	PA			0
117	10832	28/06/2004	Ferretti Omero	9	23, 24, 25, 26, 27, 38, 39, 40, 319, 320, 321, 322, 323, 324, 325 e 326	EI	B		M	NO			0
118	10833	28/06/2004	Moscatelli Matteo				Modifiche N.T.A. art.8,36,69,41-C2 It=0,80	Modifica N.T.A. art. 8, 36, 69, 41	C	PA			0
119	10834	28/06/2004	Spinelli Grazia e Drogheo Aldo	2	468, 469 e 471	A2	Edificaz. Diretta I= I del PRG 1955		C	NO			0
120	10835	28/06/2004	De Rossi Anna e Maria Concetta	6	23 Ip, ora 308, 95, 96, 117, 118, 233 e 237	EI - R	Spostam. Rotatoria 10m Verso Roma - R It=0,40	R	M	PA	7.807	*	0
121	10841	28/06/2004	Valentini Maurizio e Giorgio	6	8, 9, 242	EI	Cessione 50% a fini pubblici e 50% edilizia residenz.	R collegata alla 17 FT	M	PA	5.599	*	0
122	10861	28/06/2004	Silvestri Domenico e Franco	9	410, 411, 413 e 414	EI	R It=0,40		M	NO			0

TOTALI

124

Num eraz.	Protocollo		Nome	Fog lio	Mapp.	Z.t.o. adottata	Z.t.o. proposta	Z.t.o. Controdotta	Note	Zona	Deter minaz.	Superficie interessata dalle osserv. Accolte	Volumetri a aggiuntiva	Di cui residenzi ale	Vani
	n°	Data													
Osservazioni Variante P.R.G. fuori termine D.C.C. n. 22 del 13.12.2005															
1	10993	29/06/2004	Patti Paola - "SOTIM S.r.l."	9	137 e 498	G2	Stessa capacità edific. Del PRG 1955 per incremento produttività complesso esistente			M	NO				
2	10995	29/06/2004	Istituto S. Giuseppe	8	198, 199, 200, 201, 202, 203, 440, 461 e 462	C2- R	R con opere infrastrutturali	Si rimanda all' Oss. 15 FT	Collegata all'Oss. 15 FT	M	PA				
3	11075	30/06/2004	Toppi Giovanni, Roberto e Lorena	14	330	BI- F2	Parch. Privato in F2	H		P	SI				
4	11077	30/06/2004	Silvestri Domenico e Franco	9	410, 411, 413 e 414	EI	R It=0,40			M	NO				
5	12877	30/06/2004	Azzurra 2 S.r.l.	2	183 e 184	A2	Chiarimenti edific.Su lotti liberi	Possibilità di recupero funzionale abitazioni		C	PA Per Comune NO Per Regione				
6	13610	13/08/2004	Crestini Rolando	8	908-313	EI	Rettifica pag.3 Oss. 77	Conferma Oss. 77	rettifica Oss. 77 per compart	M	PA	Si rimanda all' Oss. n° 77			
7	4380	18/03/2005	Corcelli Domenico	6	220-111-234-168-295-293-113 sub1 sub2	EI- R	Tutta R + spostam. Strada	Si rimanda all' Oss. 94	Integraz. Oss. 94	M	PA				
8	6170	20/04/2005	Ricci Silvana e Padovani Angelo	14	71-72-73-74-75-77-78	EI- C3	C3 (Dep. Giudiziario)	C3	Integrazione Osserv. 52	P	SI	Si rimanda all' Oss. n° 52			
9	6818	02/05/2005	Caporicci Domenico + altri	15	422-421-420-277	EI	B- G2 o F If=0,80	F3	Integraz. Oss. 111	P	PA				

10	6722	29/04/2005	Branchini Giuseppe ed altri	14	437-438-439-440 + 508-509	H -CI	B2	Tutta CI	rettifica Oss. 104 per comparti	P	PA	Si rimanda all' Oss. n° 104			
11	6781	29/04/2005	Comune di Marino			EI	Inserimento tracciato viario aggiuntivo	Inserimento tracciato viario aggiuntivo	Via S. Spirito	M	SI				
12	7242	09/05/2005	Suore N.S. Rifugio M. Calvario	8	Toia M. Teresa	R	Incremento volume esistente 15-20%	Incremento 20% volum. Esistente	SMA Pio XII	M	SI				
13	7244	09/05/2005	Istituto Regina degli Apostoli	8	Via delle Mole n. 3	R- C2	Incremento cubatura non resid. 10%	Si rimanda all' Oss. 29 FT	Integraz. Oss. 21 collegata alla 29 FT	M	PA				
14	7727	16/05/2005	Bonacci Maria	1	37-38-39-40-41-42-43-44-45-273-274-275-276-277	E2	E3	E3		C	SI				
15	7505	12/05/2005	Istituto S. Giuseppe	8	Ricorso Adv. Marino: Oss. 2	C2- R	C2 If=0,90 - pereq. 40% priv. 60% comune - R + 10-15% cubat.	C2 stessi indici- R	rettifica Oss. 2 FT	M	PA				
16	7641	13/05/2005	Leopardi Dante	8	775-1059	EI- R	Tutta R	Tutta R		M	SI	749	*		
17	8051	23/05/2005	Valentini Aurelio ed altri	6	8-9-242	EI	Tutta R	Si rimanda all'Oss.121	rettifica Oss. 121	M	PA	Si rimanda all' Oss. n° 121			
18	8052	23/05/2005	Istituto S. Giuseppe	8	Integraz. Oss. 15 FT		Diritto di prelazione su C2	Si rimanda all' Oss. 15 FT	Integraz. Oss. 15 FT	M	PA				
19	8119	23/05/2005	Scacitelli Sandro, Setini Andrea e Nardi Umberto	8	226 + parte di 818-822-229 + 820-821-228 + 1007-1008	EI	R	R		M	SI	3.934	*		
20	8633	01/06/2005	Moscattelli Matteo		NTA	Destinazioni d'uso		Modifica N.T.A. art. 5,6,29,41	In coerenza con l'Oss. 30 FT	G	PA				
21	8635	01/06/2005	Moscattelli Matteo		NTA	Ricettivo	Modifica N.T.A. :aumento 20% esistente + 5% servizi			G	NO				
22	9020	09/06/2005	Milana Giuseppina	8	279-271	R- C2	Tutta C2	C2		M	SI	4.622	2.773	2.219	18

23	9303	14/06/2005	Mattarelli Franco	8	1063-1064-1066-79-84-1065-1068-76 sub 501	EI - R	Tutta R	Tutta R	M	PA	3.296	*
24	10426	05/06/2005	Ferretti Gustavo e Petitta Domenico		OSS. N. 11	EI	R	rettifica Oss. 11	M	SI		Si rimanda all'Oss. n° 11
25	14077	27/09/2005	Costa Mirella	8	245-246	EI - R	Tutta R IF=0,40	R	M	PA	6.650	*
26	16069	10/11/2005	Mastruzzi Anna	9	486-487-483	EI	B	F3	M	PA		
27	16987	24/11/2005	Vincenzi Lorenzina	15	185-214	EI - BI	R	R - BI	P	SI	7.567	*
28	16993	24/11/2005	Movimento Politico Forza Italia		Aree lungolago classificate E4 che sono arenili	E4	E3	Modifica N.T.A. art.47	C	SI		
29	17007	24/11/2005	Istituto Regina degli Apostoli	8	Via delle Mole n. 3	C2-R	H	H	M	SI		
30	17227	29/11/2005	Moscatelli Matteo		Modifica NTA		Modifica art. 5,6,29	Modifica art. 5,6,29	G	SI per comune PA per regione		
Osservazioni Variante P.R.G. fuori termine D.C.C. n. 13 del 26.04.2006												
31	19016	30/11/2004	Sozzo Maria Concetta	8	324- 325- 326- 328- 505	R- EI	B2 I=0,60- R I=0,40- Eliminaz. Previs. Ampliam. Sede stradale	R- EI - Modifica N.T.A. art.38 comma 6	M	PA		

* Secondo le N.T.A. art.38, comma 6 modificato dall'Osserv. 113 nelle zone R si potrà prevedere l'inserimento di nuove volumetrie non superiori al 25% delle volumetrie esistenti, da utilizzare al max per i 2/3 a fini residenziali e per il resto a fini non residenziali, per un totale di 37.015 mc di volumetria aggiuntiva residenziale .

RIEPILOGO

Comunale	N°	Cod.
CENTRO	3	C
MOLE	19	M
PAVONA	5	P
GENERALI	3	G
TOTALI	30	

RIPILOGO comunale		Cod.
ACCOLTE	13	SI
PARZIALMENTA ACCOLTE	14	PA
RESPINTE	3	NO
TOTALI	30	

B2	lft= 0,80 mc/mq	max 40% abitativo
C1	lft= 0,60 mc/mq	max 30% abitativo
C2	lft= 0,60 mc/mq	max 80% abitativo
C3	lft= 0,16 mc/mq	100% abitativo
R	non sono consentite nuove costruzioni	

Osservazioni pervenute direttamente alla Regione Lazio fuori termine.

Sono pervenute 34 osservazione fuori termine direttamente alla Regione, che analizzate sono controdedotte come segue:

n.	Prot.	data	Richiedente	PRG vigente	adottato	richiesto	Estensione mq	Determinazione comunale	Determinazione regionale	motivazione
1	81159	16/05/07	Camerucci Giancarlo	agricola	Zona E1	Zona C1	20.000	Già respinta oss n.46 DCC 22/05	NO	Fuori termine Legge 1150/42 non controdedotta dal Comune
2	184812	19/10/07	Ass. Italia Nostra Castelli Romani	agricola	Zona C2	agricola per 200 m dalla Via Appia			NO	"come sopra"
3	79843	08/05/08	Giannini Giuseppe +	agricola	Zona E1	Zona C3			NO	"come sopra"
4	110455	24/06/08	Massimi Anna +	agricola	Zona E3	Zona B1			NO	"come sopra"
5	68035	15/03/10	Ottaviani Fabio	agricola	Zona E1	Zona C			NO	"come sopra"
6	77937	28/04/09	Guerra Fabio +	agricola	Zona E1	Zona R			NO	"come sopra"
7	94628	13/04/10	Semiolo Massimiliano +	agricola	Zona E1	Zona C3			NO	"come sopra"
8	405722	21/09/12	Ronchini Ettore	agricola	Zona E1	Zona R			NO	"come sopra"
9	405735	21/09/12	Basilii Rosina +	agricola	Zona E1	Zona R	3.253		NO	"come sopra"
10	405753	21/09/12	Monderna Aldo	agricola	Zona E1	Zona R		Già parzialmente accolta oss.99 DCC 22/05	NO	Comunque già esaminata dal Comune

11	405762	21/09/12	Fioretti Franca	agricola	Zona EI	Zona R			NO	Fuori termine Legge 1150/42 non controdedotta dal Comune
12	405770	21/09/12	Cervoni Gabriele	agricola	Zona EI	Zona R			NO	"come sopra"
13	405778	21/09/12	Bissiri Sebastiano +	agricola	Zona EI	Zona R			NO	"come sopra"
14	405793	21/09/12	Salvioni Elena +	agricola	Zona EI	Zona R	496		NO	"come sopra"
15	405805	21/09/12	Caldarini Massimo	agricola	Zona EI	Zona R			NO	"come sopra"
16	405770	21/09/12	Crestini Otello +	agricola	Zona EI	Zona R	3.129	Già parzialmente accolta oss n.79 DCC 22/05	NO	Comunque già esaminata dal Comune
17	409185	25/09/12	Crestini Rolando	agricola	Zona EI	Zona R		Già accolta oss n.77 DCC 22/05	NO	Comunque già esaminata dal Comune
18	409195	25/09/12	Crestini Rolando +	agricola	Zona EI	Zona R	2.486	Già parzialmente accolta oss n.100 DCC 22/05	NO	Comunque già esaminata dal Comune
19	409203	25/09/12	Culini Patrizia +	agricola	Zona EI	Zona R			NO	Fuori termine Legge 1150/42 non controdedotta dal Comune
20	409212	25/09/12	Guarino Adriana	agricola	Zona EI	Zona R			NO	"come sopra"
21	409220	25/09/12	Candi Enzo	agricola	Zona EI	Zona R			NO	"come sopra"
22	409233	25/09/12	Culini Vincenzo +	agricola	Zona EI	Zona R			NO	"come sopra"
23	409243	25/09/12	Alfonsi Fernanda +	agricola	Zona EI	Zona R			NO	"come sopra"
24	409257	25/09/12	Bucciarelli Gianni +	agricola	Zona EI	Zona R			NO	"come sopra"
25	409263	25/09/12	Savoni Ptero	agricola	Zona EI	Zona R			NO	"come sopra"
26	419365	01/10/12	Scascitelli Sandro +	agricola	Zona EI	Zona R		Già accolta oss n.19 DCC 22/05	NO	Comunque già esaminata dal Comune
27	419468	01/10/12	Carbone Lucia	agricola	Zona EI	Zona R			NO	Fuori termine Legge 1150/42 non controdedotta dal Comune
28	419481	01/10/12	Del Manzo Aldo +	agricola	Zona EI	Zona R			NO	"come sopra"
29	419493	01/10/12	Paci Salvatore	agricola	Zona EI	Zona R		Già accolta oss n.84 DCC 22/05	NO	Comunque già esaminata dal Comune
30	419506	01/10/12	Ferranti Roberto	agricola	Zona EI	Zona R			NO	Fuori termine Legge 1150/42 non controdedotta dal Comune
31	419516	01/10/12	Cristini Bernardo	agricola	Zona EI	Zona R		Già accolta oss n.75 DCC 22/05	NO	Comunque già esaminata dal Comune

L'Amministrazione comunale, volendo diversamente, controdedurre le osservazioni che sono tardivamente pervenute alla Regione Lazio potrà farlo in controdeduzione a

**seguito del ricevimento del Voto del CRpT relativo alle
presenti considerazioni.**



PROPOSTE DI MODIFICA

Il Comitato ritiene opportuno introdurre le seguenti modifiche alla relazione istruttoria e alle NTA (già precedente riportate nelle NTA):

Inserimento dell'art. 65 quater: ***“Gli interventi all'interno della ZCS IT6030038 “Lago di Albano” ed alla ZPS IT6030038 “Lago di Albano” o localizzati in aree limitrofe ai citati siti di interesse comunitario, che abbiano potenziali effetti sulle componenti ambientali oggetto di salvaguardia ai sensi delle direttive comunitarie n. 147/2009/UE e n. 92/43/CEE, dovranno essere sottoposti alla procedura di valutazione di incidenza ai sensi dell'art. 5 del DPR 357/97 e ss. mm. ii.”***

Inserimento dell'art. 65 quinquies: ***“Parte del territorio comunale risulta interessata dalla tutela di legge per la presenza di un'area naturale protetta, ai sensi dell'art. 134, comma 1, lettera b), D. Lgs. 42/04, risultando all'interno del perimetro del Parco dei Castelli Romani, istituito con L. R. 13/01/1984, n. 2, il cui perimetro è stato adottato con D.C.S. del Parco n. 1 del 31/03/1998.***

Nelle aree interessate dal vincolo del Parco vigono le misure di salvaguardia della specifica legge istitutiva, L.R. 2/84, nonché quelle di carattere generale di cui alla L. R. 29/97, ove applicabili.

Le previsioni che comportano modifiche del territorio sono sottoposte alle limitazioni delle misure di salvaguardia fino all'approvazione del Piano di Assetto del Parco, che provvederà a disciplinare gli interventi di ogni natura.

Gli interventi ricadenti nelle aree oggetto di pianificazione generale, che rientrano nel perimetro del Parco Regionale, sia in corrispondenza della zona agricola che delle aree destinate a trasformazione edilizia, sono sottoposti alle prevalenti norme di tutela paesaggistica, previo parere e autorizzazione paesaggistici, rispettivamente per gli atti di pianificazione attuativa e per gli interventi diretti, ai sensi della prevalente disciplina per la “protezione dei parchi e delle Riserve Naturali” di cui agli artt. 9 della L.R. 24/98, 7 delle NTA di PTP e 37 delle NTA di PTPR. “Il rilascio di concessioni od autorizzazioni, relativo ad interventi, impianti ed opere all'interno del Parco regionale dei Castelli Romani, è sottoposto altresì a preventivo nulla osta dell'ente di gestione ai sensi dell'art. 28 della legge regionale 6 ottobre 1997, n. 29, e successive modifiche ed integrazioni”.

CONCLUSIONI

Per la competenza di questo Comitato, si ritiene che la variante adottata, non contrasti con la legislazione sovraordinata e pertanto sia ammissibile ai sensi della normativa urbanistica vigente. Sarà a cura dell'Amministrazione Comunale, a seguito della definitiva approvazione regionale, il riordino di tutte le modifiche apportate alla zonizzazione e alle norme tecniche, introdotte d'ufficio ovvero derivanti dall'accoglimento delle osservazioni nonché quelle introdotte da questo Comitato, redigendo i nuovi grafici ed il testo aggiornato delle NTA.

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

PARERE

Il Comitato, per le competenze ad esso attribuite, ritiene che la variante generale al PRG di Castel Gandolfo, adottata con DCC 6/2004, con le parziali modifiche di cui alla DCC 22/2005 ed alla DCC 13/2006 in accoglimento di alcune osservazioni,

SIA MERITEVOLE DI APPROVAZIONE

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

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

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

