

Comune di San Cesareo  
Provincia di Roma  
Regione Lazio

---

# Documento Preliminare di Indirizzo del P.R.G.-P.U.C.G.

L. 1150/42 "Legge urbanistica" e succ. integr.  
L.R. 38/99 "Norme sul governo del territorio"

Tecnico incaricato:

Arch. Vittorio Minio Paluello

Oggetto :

Relazione Preliminare di Indirizzo

Elaborato :

01

Adozione del :

Il Sindaco :

Scala :

-

Il Segretario Comunale :

Data :

Novembre 2009

---

**COMUNE DI SAN CESAREO (Rm)**  
**STRUMENTO DI PIANIFICAZIONE GENERALE**  
**P.R.G. - P.U.C.G.**

**RELAZIONE PRELIMINARE DI INDIRIZZO**

**1 - INTRODUZIONE**

La storia urbanistica del comune di San Cesareo, quale analisi delle successive stesure o tentativi di stesura di strumenti tecnico-politici, di controllo e regolazione delle attività di trasformazione del territorio comunale, risulta complessa. Il suo territorio contiene, in forma disarticolata, il prodotto dei molteplici interessi risultato della spinta prodotta dalla crescita edilizia dirompente dovuta alla sua particolare localizzazione. A riprova di questo, in relazione al resto del territorio provinciale e regionale, i fenomeni di abusivismo presenti nel comune, risultano importanti in termini assoluti e particolarmente rilevanti ai fini urbanistici.

La definizione del P.R.G. di San Cesareo, tuttora vigente, si è svolta alla fine degli anni '70: viene approvato con Delibera della Giunta Regionale n.2857 del 11.05.1982 si trattava del PRG del Comune di Zagarolo di cui il territorio divenuto dell'autonoma entità comunale denominata San Cesareo sancita con L.R. n.32 del 23.03.1990, era parte indistinta.

L'attuazione del Piano ha seguito vicende alterne attraverso strumenti di varia natura. Si rileva attraverso l'analisi della realtà dell'urbanizzazione riscontrabile in loco e della documentazione presente in Comune una costante difficoltà nel portare avanti tale attuazione, in particolare in ordine a definizione, reperimento aree e realizzazione di viabilità pubblica e standard urbanistici.

Tale situazione ha portato l'Amministrazione Comunale a sviluppare l'ipotesi di una revisione del P.R.G. che ha visto la redazione di un primo documento adottato con Delibera del Consiglio Comunale n.54 del 13.12.2002.

Considerate le condizioni particolari di svolgimento dell'incarico in oggetto ovvero la semplice revisione di un documento già predisposto, attraverso il bando preordinato all'affidamento dell'incarico, dall'Amministrazione Comunale per la redazione dello strumento e la quindi la documentazione disponibile relativa all'incarico già espletato, messo a disposizione, il presente documento con gli annessi allegati grafici, costituisce un elemento essenziale del processo elaborativo e decisionale, ai fini del raggiungimento degli scopi prestabiliti.

---

In primo luogo la disamina dei fattori normativi che hanno visto la luce in questo ultimo periodo, di cui non era prevedibile, ne prevista, la portata innovativa e che direttamente vanno ad incidere sull'elaborazione del progetto

## **2 - Il Piano Territoriale Paesaggistico Regionale**

Il nuovo Piano Territoriale Paesaggistico Regionale (PTPR) è stato adottato dalla Giunta Regionale con atti n.556 del 25 luglio 2007 e n.1025 del 21 dicembre 2007, ai sensi degli artt.21, 22, 23 della legge regionale sul paesaggio n.24/98.

La Pianificazione paesistica e la tutela dei beni e delle aree sottoposte a vincolo paesistico sono regolate dalla L.R.24/98 che ha introdotto il criterio della tutela omogenea, sull'intero territorio regionale, delle aree e dei beni previsti dalla Legge Galasso n. 431/85 e di quelli dichiarati di notevole interesse pubblico ai sensi della L.1497/39, da perseguire anche attraverso la redazione di un nuovo strumento di pianificazione che è il Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR). Con la L.R.24/98 sono stati contestualmente approvati i Piani Territoriali Paesistici (PTP) in precedenza adottati limitatamente alle aree ed ai beni dichiarati di notevole interesse pubblico ai sensi della 1497/39 (Decreti Ministeriali e provvedimenti regionali) e a quelli sottoposti a vincolo paesistico ai sensi dell'articolo 1 della L.431/85: fasce costiere marine, fasce costiere lacuali, corsi delle acque pubbliche, montagne sopra i 1200 m.t. s.l.m., parchi e riserve naturali, aree boscate, aree delle università agrarie e di uso civico, zone umide, aree di interesse archeologico.

Il Piano Territoriale Paesaggistico Regionale è lo strumento di pianificazione attraverso cui, nel Lazio, la Pubblica Amministrazione disciplina le modalità di governo del paesaggio, indicando le relative azioni volte alla conservazione, valorizzazione, al ripristino o alla creazione di paesaggi.

Dal 14 febbraio per tre mesi fino al 14 maggio il PTPR è depositato presso tutti i Comuni del Lazio e le Province per la pubblica visione dove devono essere presentate le osservazioni dei cittadini, enti e associazioni.

## **3 - Piano Territoriale Provinciale Generale (PTPG)**

Il Piano Territoriale Provinciale Generale (PTPG) è stato adottato dal Consiglio Provinciale in data 24/07/2009 con Delibera n.35 ed inoltrato alla Regione Lazio per l'approvazione in data 03/08/2009 per completare la procedura di approvazione con la Conferenza di copianificazione tecnica e con la sottoscrizione dell'Accordo di Pianificazione da parte dei presidenti di Regione e Provincia, ratificata dal Consiglio Provinciale in data 12/01/2010.

Con l'adozione e l'approvazione divengono operanti le norme di salvaguardia e con la pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio, la Provincia assumerà la pienezza dei compiti in materia urbanistica già esercitati dalla Regione ed in particolare, i compiti di indirizzo e valutazione degli strumenti urbanistici comunali in fase di generale rinnovamento e impegnati nell'adeguamento entro 3-5 anni alla legge urbanistica regionale.

Il Piano è stato impostato nella prospettiva della Città metropolitana di Roma, come delineato dal recente provvedimento sul federalismo fiscale e ne anticipa e promuove la

---

possibile configurazione. È il risultato di un prolungato e complesso percorso tecnico-scientifico e partecipativo, avviato nel 2004.

Le elaborazioni del Rapporto Territorio, dello Schema di Piano e del PTPG definitivo sono state condotte dall'Ufficio di Piano e da un gruppo di esperti e specialisti universitari coordinati dal Prof. Camillo Nucci dell'Università La Sapienza di Roma.

#### **4 - L.R.21/09 Il così detto Piano Casa**

In data 06/08/09 il Consiglio regionale del Lazio ha approvato il piano casa con 36 voti a favore e 9 contrari. È stato pubblicato con il nome di LR n.21 in data 11.8.2009 (S.O.n.142 al BURL.31 del 21/08/09), poi rettificato il 14/10/09.

La legge propone questioni di diverso valore, alcune a tempo definito, altre di normale applicazione. Ambedue hanno un considerevole impatto urbanistico. Vengono introdotte novità di importanza considerevole, che modificano radicalmente i canoni di progettazione sino ad ora utilizzati nella disciplina urbanistica, in particolar modo in termini di edilizia residenziale pubblica e standard. In estrema sintesi tratta di:

1) Premi di cubatura e interventi di demolizione-ricostruzione. E' la parte direttamente collegata al protocollo di intesa Stato-Regioni voluto dal governo. Sono esclusi da qualsiasi tipo di intervento i centri storici, le aree naturali protette, le zone a rischio esondazione, le zone sottoposte a vincolo di inedificabilità assoluta, le fasce di rispetto dei territori costieri, dei fiumi e dei laghi. Per quanto riguarda le zone agricole, potranno usufruire dei benefici previsti dalla legge solo i coltivatori diretti, gli imprenditori agricoli a titolo professionale e i loro eredi. Tutti gli interventi dovranno rispettare le norme antisismiche e la legge regionale in materia di bioedilizia. I premi di cubatura, 20% e 10%, sono aumentati (35 e 20) nelle zone a più alto rischio sismico, per favorire gli interventi di messa a norma. Per quanto riguarda, invece, gli interventi di demolizione-ricostruzione, il premio di cubatura sale al 35 per cento: se vengono realizzate nuove unità immobiliari, il 25 per cento di queste deve essere destinato alla locazione a canone concordato. Sarà possibile realizzare una cubatura maggiore (il 40 per cento) attraverso un concorso di progettazione.

2) Programmi di recupero ambientale e di riordino urbano. Si tratta di due strumenti urbanistici collegati agli interventi di demolizione-ricostruzione. In pratica, nei territori di valore ambientale, naturalistico, culturale, le amministrazioni locali potranno predisporre dei programmi integrati che prevedano lo spostamento degli edifici al di fuori dell'area vincolata. In questo caso il premio di cubatura sale fino al 50 per cento, che diviene il 60 nelle fasce costiere, se la nuova destinazione dell'edificio è "turistico-ricettiva". Stesso discorso, 40 per cento, se il programma integrato interessa una zona urbana da riqualificare o una periferia con presenza di funzioni eterogenee, tessuti edilizi disorganici.

3) Edilizia residenziale sociale. Per la prima volta si introducono norme sulla cosiddetta edilizia residenziale sociale. Si tratta di un ampliamento delle possibilità di intervento da parte della Regione che non si limiterà più all'edilizia agevolata (già 167) e all'edilizia sovvenzionata (case popolari), ma potrà proporre alloggi in affitto a canone sostenibile o con diritto di riscatto. La legge prevede la predisposizione di un piano straordinario di durata decennale per realizzare nuove case popolari, finanziato in maniera stabile: a partire dall'esercizio finanziario 2010. L'eventuale eccedenza di tali standard potrà essere convertita in edilizia sociale. I Comuni potranno istituire commissione per favorire il "passaggio da casa a casa".

4) Semplificazione delle procedure. Si tratta di norme che tendono a disciplinare in maniera più semplice l'iter dei provvedimenti urbanistici. Viene esclusa la necessità di

---

varianti per quanto riguarda la definizione della viabilità primaria, il reperimento all'esterno degli ex nuclei abusivi delle aree per il verde, i servizi pubblici e i parcheggi, il mutamento delle destinazioni d'uso. Basteranno piani attuativi, con un iter più semplice e abbreviato rispetto agli strumenti classici.

5) Criteri innovativi di lungo periodo. È introdotta la monetizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria, con un incremento pari al 50 per cento degli oneri concessori. I Comuni potranno ridurre del 30 per cento l'importo degli oneri concessori se l'intervento riguarda la prima casa.

Accanto ai classici standard urbanistici viene introdotta una quota di aree o immobili per la realizzazione di interventi di edilizia residenziale sociale. Nei casi di strumenti urbanistici generali di nuova formazione e relativi strumenti attuativi, nonché nelle varianti generali la cessione per l'edilizia residenziale sociale è determinata nella misura minima del 20% dell'area fondiaria edificabile. Nel caso di rinnovo urbanistico ed edilizio, la percentuale è elevata al 50%.

Previsto un iter semplificato per il cambio di destinazione d'uso se questo riguarda immobili ad uso non residenziale di proprietà dell'Ater.

Per i Comuni è prevista la possibilità di aumentare la previsione edificatoria nelle zone già destinate a edilizia residenziale pubblica, fermo restando il rispetto degli standard urbanistici.

Per quanto riguarda la prevenzione del rischio sismico, infine, la Giunta adotterà uno specifico regolamento entro 90 giorni dall'entrata in vigore della legge.

## **5 - DOCUMENTO PRELIMINARE DI INDIRIZZO - CONTENUTI DI PIANO**

In base alla delibera D.G.R.523 del 18 luglio 2008, secondo punto, dal momento dell'entrata in vigore del Piano Territoriale Provinciale Generale (P.T.P.G.) di Roma, adottato con Deliberazione di Consiglio Provinciale n.232 del 11/02/08, pubblicato sul BURL del 28 aprile successivo, l'unico strumento che sarà adottabile, alla data del completo espletamento dell'istruttoria tecnico-amministrativa dello stesso, è il Piano Urbanistico Comunale Generale (P.U.C.G.), ai sensi della legge regionale 38/99, art.28, comma 2 punto a).

La prima considerazione da dover fare è quindi quella legata alla opportunità di precorrere i tempi, in attesa di una comunque imminente pubblicazione del Piano Provinciale stesso, che è stato ad oggi oggetto di approvazione.

Si tratta in ogni caso di strumento generale di pianificazione comunale, sia esso inserito nella procedura istruttoria di approvazione del P.U.G.C. ovvero, in maniera equivalente a quella prevista per il P.R.G. ai sensi della legge 1150/42. Ovviamente tale strumento deve attenersi quantomeno alle indicazioni contenute nel P.T.P.G.

### **5.1 - DOCUMENTO PRELIMINARE DI INDIRIZZO**

La valutazione delle problematiche presenti e la specifica degli obiettivi da perseguire costituiscono la indispensabile premessa programmatica al processo elaborativo di un Piano Regolatore, il quale non si ponga come mera immagine teorica ma che, piuttosto, sia lo strumento base della gestione territoriale comunale e che permetta, nel rispetto delle norme vigenti, uno sviluppo ordinato del sistema insediativo, in stretta relazione con le esigenze

della cittadinanza. Il tutto attraverso un percorso semplice, individuato anche ponendo attenzione ai tempi tecnici di realizzazione.

Lo scopo dei documenti prodotti nella presente fase corrisponde pertanto a quanto l'art.32 della l.r.38/99 prevede affinché si avvii il processo di formazione.

- la relazione sulle linee di sviluppo storico delle trasformazioni del territorio comunale ed il loro rapporto con gli strumenti di pianificazione comunale;
- la descrizione territoriale ed ambientale, costituita da analisi conoscitive estese all'intero territorio comunale;
- la quantificazione del patrimonio edilizio esistente, ivi compresa la suddivisione tra edilizia legale ed abusiva;
- la relazione sull'evoluzione storica e sulla struttura della popolazione residente;
- la definizione e quantificazione della struttura dei servizi pubblici esistenti;
- gli obiettivi che lo strumento urbanistico proposto intende perseguire;
- la cartografia in scala adeguata dell'assetto urbano attuale, del piano generale vigente e della sintesi della proposta di piano.

Nel caso presente, dato il lungo tempo di elaborazione preceduto con diverse modalità, sono stati raccolti i contenuti previsti dalla citata legge e messi a confronto con le prime ipotesi consegnate ai progettisti dall'Amministrazione.

## 5.2 - CONTENUTI DEL FUTURO PIANO

In riferimento alla normativa nazionale, i contenuti del Piano da espletarsi attraverso l'incarico possono sinteticamente riassumersi nei seguenti elementi:

- l'analisi dello stato di fatto, individuando il sistema delle infrastrutture, degli impianti e delle attrezzature di uso pubblico, nonché i caratteri geologici, idrologici, paesistici e naturali del territorio interessato dal piano, tenendo anche conto della situazione riscontrata nel territorio circostante, compresa la verifica del Preliminare di Variante Generale predisposto dai precedenti incaricati e gli elementi di contrasto con il PTPR adottato;
- le previsioni degli insediamenti, lo sviluppo e la trasformazione degli insediamenti abitativi e produttivi, stabilendone le destinazioni d'uso, le relative norme tecniche di attuazione del piano e le eventuali indicazioni per la stesura del regolamento edilizio, si porterà particolare attenzione alle problematiche derivanti dalla pianificazione attuativa in atto o parzialmente attuata.
- le previsioni delle infrastrutture, degli impianti e delle attrezzature pubbliche e d'uso pubblico;
- i perimetri delle zone di interesse paesistico e storico-artistico, le relative modalità di utilizzazione e le eventuali prescrizioni speciali d'uso;
- i programmi e le fasi di attuazione.

Nello specifico della normativa regionale i contenuti sono elencati negli artt.29 e 30 della l.r. 38/99 di seguito riportati:

*“ ... Art.29(Contenuti del PUCG - Disposizioni strutturali)*

*1. Le disposizioni strutturali del PUCG, tenuto conto di quanto previsto negli articoli 2 e 3, recepiscono le individuazioni delle componenti territoriali indicate dalle pianificazioni regionali e provinciali, generali e settoriali, nonché le disposizioni da esse dettate ed i vincoli discendenti dalla legislazione vigente. Esse possono assoggettare a vincoli ulteriori categorie di beni che risultano meritevoli di una disciplina particolare finalizzata alla tutela, alla riqualificazione ed alla valorizzazione dei beni stessi.*

*2. Le disposizioni strutturali sono finalizzate:*

- a) a delineare i cardini dell'assetto del territorio comunale;*
- b) ad indicare le trasformazioni strategiche comportanti effetti di lunga durata;*

*c) a tutelare l'integrità fisica e l'identità culturale del territorio comunale attraverso:*

*1) la ricognizione della vicenda storica che ha portato all'attuale configurazione del territorio comunale e dello stato di conservazione del suolo e del sottosuolo, nonché dell'equilibrio dei sistemi ambientali;*

*2) l'articolazione del territorio non urbanizzato in ambiti, in relazione alle loro caratteristiche paesaggistiche, ambientali e produttive agricole;*

*3) la perimetrazione del territorio urbanizzato e, nell'ambito di esso:*

*a) degli insediamenti urbani storici aggregati o centri storici, come definiti dall'articolo 60;*

*b) delle addizioni urbane storicizzate, cioè le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate diverse dagli insediamenti urbani storici di cui all'articolo 60, individuando le singole unità edilizie, i complessi edilizi, gli spazi scoperti, le strutture insediative non urbane, delle quali conservare le caratteristiche morfologiche, strutturali, tipologiche e formali;*

*4) la definizione, per ognuna delle componenti territoriali individuate ai sensi dei precedenti numeri, delle disposizioni relative alle trasformazioni fisiche ammissibili ed alle utilizzazioni compatibili.*

*3. Il PUCG provvede, di norma, a disciplinare con disposizioni strutturali immediatamente precettive ed operative, le trasformazioni e le utilizzazioni degli insediamenti urbani storici aggregati o centri storici di cui all'articolo 60 e delle altre parti del territorio delle quali si preveda il sostanziale mantenimento dell'organizzazione territoriale e dell'assetto urbano esistenti.*

*4. Le disposizioni strutturali del PUCG determinano indirizzi per le parti del territorio di nuova edificazione o da assoggettare a riqualificazione o ristrutturazione urbana, anche tramite demolizioni e ricostruzioni o ridefinizione funzionale, definendo le dimensioni massime ammissibili, le quantità di spazi necessari per il soddisfacimento dei fabbisogni e per l'esercizio delle diverse funzioni, con particolare riferimento a quelle pubbliche o collettive, nonché le utilizzazioni compatibili e le infrastrutture necessarie a garantire la realizzazione delle previsioni, secondo il criterio del massimo recupero e riuso del territorio urbanizzato e delle altre aree edificate esistenti, al fine di determinare il minimo ricorso all'urbanizzazione ed all'edificazione di nuove zone ed aree.*

*5. Le disposizioni strutturali del PUCG definiscono, altresì, il sistema delle infrastrutture di comunicazione e dei trasporti, anche di rilevanza sovracomunale ove le relative disposizioni della pianificazione sovraordinata non siano immediatamente precettive ed operative.*

*6. Il PUCG contiene, di norma, disposizioni strutturali immediatamente precettive ed operative riguardanti le unità edilizie e le loro pertinenze inedificate ricadenti all'interno degli insediamenti urbani storici aggregati o centri storici e degli insediamenti storici puntuali così come definiti dall'articolo 60, nonché le unità edilizie ricadenti in aree di cui si intende conservare l'organizzazione territoriale e l'assetto urbano esistente.*

*Art. 30 - (Contenuti del PUCG - Disposizioni programmatiche)*

*1. Le disposizioni programmatiche del PUCG specificano le disposizioni strutturali del PUCG, precisandone i tempi di attuazione ed in particolare:*

*a) i perimetri delle zone da sottoporre alla redazione dei PUOC;*

*b) quali PUOC devono essere formati ed i termini entro i quali devono essere compiuti i relativi adempimenti;*

*c) i caratteri delle trasformazioni fisiche e funzionali ammissibili negli ambiti urbani non assoggettati alla redazione dei PUOC, specificando le modalità di attuazione delle trasformazioni;*

*d) quali trasformazioni fisiche e funzionali di immobili aventi rilevanza territoriale urbanistica e, pertanto, soggetti al rilascio della concessione edilizia, si prevede siano attuate senza l'intervento di un PUOC, specificando le trasformazioni ammissibili e le modalità ed i termini di attuazione delle trasformazioni;*

*e) le destinazioni d'uso specifiche, con particolare riferimento a quelle per funzioni pubbliche o collettive, attribuite ad immobili determinati, i cambi di destinazione d'uso ammissibili e le incompatibilità assolute;*

*f) gli interventi di urbanizzazione e di realizzazione di spazi per funzioni pubbliche e collettive;*

*g) gli immobili da acquisire alla proprietà pubblica;*

*h) quali trasformazioni debbono attuarsi previa acquisizione pubblica di immobili esattamente individuati o mediante le forme di perequazione previste nei PUOC;*

*i) il piano economico di competenza comunale relativo agli interventi di cui alle lettere f) e g), comprendente i costi derivanti dalle relative indennità per occupazione ed espropriazione, distinguendo i costi afferenti agli interventi volti a soddisfare esigenze pregresse da quelli relativi agli interventi conseguenti alle trasformazioni da attuare.*

*2. Ai fini della determinazione degli oneri di urbanizzazione relativi alle trasformazioni sottoposte a contributo consessorio, che si prevede siano attuate in conformità alle disposizioni di cui al comma 1, il comune, tenuto conto delle spese da iscrivere nel bilancio comunale per gli interventi previsti al comma 1, lettera f), ripartisce i costi individuati tra i soggetti attuatori delle trasformazioni, in conformità ai criteri metodologici ed ai parametri indicati dalla Giunta regionale con apposita deliberazione da emanarsi entro novanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge.*

*3. Il comune include nel piano triennale dei lavori pubblici di cui all'articolo 14 della legge 11*

---

febbraio 1994, n. 109 e successive modificazioni, gli interventi indicati al comma 1, lettera f).

4. La formazione dei PUOC è obbligatoria per:

- a) le zone fortemente degradate ricadenti nei centri storici o negli insediamenti storici puntuali;
- b) le aree assoggettabili o da assoggettare a riqualificazione o ristrutturazione urbana;
- c) le zone di nuova urbanizzazione. ...”

Espletata la presente fase di elaborazione dell'indirizzo, gli elaborati tipici indispensabili della elaborazione saranno i seguenti:

- relazione generale analitica dello stato di fatto e relazione illustrativa con l'indicazione dei problemi e delle esigenze consequenziali alla analisi delle soluzioni proposte riferite ad un congruo periodo di tempo e dei relativi criteri di scelte;
- planimetria in scala 1:10.000 del territorio sottoposto a pianificazione con indicazione dello stato di fatto;
- planimetria in scala a 1:10.000 con indicazione sintetica delle destinazioni e con designazione della rete viaria e delle principali infrastrutture;
- planimetria in scala non inferiore a 1:5.000, con la chiara indicazione di tutte le previsioni oggetto del piano, nel caso specifico si prevede la stesura di tale elaborato in scala 1/2.000;
- norme tecniche di attuazione, con particolare riferimento alla normativa generale da adottare per i piani urbanistici esecutivi;
- prescrizioni per il regolamento edilizio finalizzate primariamente alla armonizzazione delle attuazioni dirette;
- programma e fasi di attuazione con particolare riferimento alle priorità per i piani urbanistici esecutivi e le opere di pubblico interesse.

Oltre a quanto sopra esposto, l'aggiornamento delle indicazioni relative alle istanze presentate per l'ultimo condono edilizio.

## **6 - INQUADRAMENTO TERRITORIALE.**

Il Comune di San Cesareo è situato a est - sud est del comune di Roma e si estende lungo la SS n.6 Casilina dal km 23,9 verso sud; confina con i comuni di Zagarolo, Palestrina, Rocca Priora, Colonna, Montecompatri. La quota centro urbano si colloca ad una altitudine di circa 300 m.s.l.m. il territorio comunale è prevalentemente collinare.

Il territorio comunale si estende su di una superficie di 22,72 Km<sup>2</sup>; vi risiede una popolazione di circa 13.000 abitanti.

Carta Tecnica Regionale 1:10.000; Tavole 375090, 375100, 375130 e 375140  
Tavole I.G.M. 1:25.000 Fogli 150.I.SO, 150.II.NO e 150.II.NE.

## **7 - METODO**

La redazione della Variante Generale al P.R.G. deve riunire e risolvere in una visione sintetica i problemi che emergono dalla realtà fisica e sociale del territorio. Si vuole rispondere ad una serie, spesso difficilmente conciliabile, di esigenze operative e di tutela che devono contemplare oggetti così diversi come: il polo residenziale principale, gli insediamenti diffusi e relativi fenomeni di degrado, il sistema produttivo, i parcheggi, il verde pubblico, recupero ed ampliamento dello stock abitativo, l'organizzazione dei servizi, i

---

beni storico-archeologici nella forma indicata dal nuovo PTPR, la gestione dei restanti beni ambientali nel rispetto della normativa paesaggistica vigente, i caratteri del territorio rurale, le loro valenze strutturali e produttive.

In tal senso, si è reso necessario un lavoro di riconoscimento delle connessioni tra un tema e l'altro e di ri-articolazione delle stesse; si è proceduto quindi alla individuazione di una struttura interpretativa alla luce della quale, questioni apparentemente autonome e disposte su livelli diversi ritrovino una visione d'insieme e possano quindi essere correttamente e coerentemente affrontate.

## 7.1 - CRITICITÀ

Le problematiche così emerse sono riassumibili in cinque punti fondamentali:

- debolezza di un quadro di riferimento a scala territoriale. Risulta difficoltosa la individuazione delle linee portanti di sviluppo urbanistico e del ruolo del territorio comunale nel proprio ambito funzionale.
- distribuzione disarticolata della struttura insediativa intesa come complesso delle relazioni che legano la morfologia urbana alla tipologia edilizia, al sistema dei servizi ed al sistema produttivo,
- necessità di portare a legittimazione gli agglomerati esistenti, spontaneamente sorti, con la localizzazione di aree necessarie per il soddisfacimento degli standard.
- degrado fisico e funzionale del territorio riconducibile all'inadeguatezza del modello insediativo rispetto ai bisogni di spazio espressi dalle recenti istanze socio-economiche in quanto mera espressione dell'occupazione fisica di una maglia catastale uniforme ed omogenea (lotto medio di circa 1.500.mq) troppo ampia per lo sviluppo di struttura urbana e troppo piccolo per il proseguimento dell'attività agricola.

## 7.2 - OBIETTIVI DELLA PIANIFICAZIONE - INDIRIZZI PROGRAMMATICI

Gli obiettivi che il piano regolatore si propone mirano ad una riqualificazione delle componenti formali e funzionali presenti nel Comune e del suo territorio attraverso un complesso di interventi volti alla rivitalizzazione, riequilibrio e trasformazione dell'assetto urbano e territoriale.

Le azioni di piano si sono indirizzate verso quattro obiettivi che si ritengono prioritari:

- riconoscere, a livello territoriale, un quadro di riferimento specifico in grado di ricollocare il territorio comunale nelle dinamiche socio economiche in atto a scala sovracomunale e regionale. Tale quadro permetterà di individuare e collocare attività di servizi e produttive di interesse sovracomunale, collegate alla auspicabile rivalorizzazione della componente primaria;
- costituire a livello comunale, un quadro funzionale-produttivo-ambientale, che tuteli quest'ultimo aspetto e ponga le basi, attraverso la definizione degli elementi irrinunciabili della struttura urbana, per uno sviluppo ordinato dei restanti fattori;
- promuove la riqualificazione l'ambito urbano individuato dal PRG vigente, partendo dal suo valore culturale come punto singolare dell'intero territorio, come luogo riconoscibile, diverso da tutto quanto di urbanizzato lo circonda.
- individuazione di regole per riconoscere i valori del sistema insediativo e trarne indicazioni per avviare il processo di riqualificazione e gli interventi di ridefinizione. Tali interventi si traducono da un lato in aggiunte di aliquote insediative e di servizi per ricucire, sagomare, delimitare quanto già esistente nelle vicinanze dell'ambito

---

urbano individuato dal PRG vigente, andando così a saldare gli ambiti di completamento con quelli di espansione; dall'altro in operazioni di consolidamento dei nuclei abusivi a carattere circoscritto di completamento, al fine di segnare i confini tra l'edificato ed il suolo agricolo. Tutto ciò prestando particolare attenzione alla individuazione degli spazi d'uso pubblico.

### **7.3 - ANALISI DELLE ELABORAZIONI IN ESSERE**

L'analisi del materiale consegnato dall'Amministrazione Comunale in sede di incarico e quanto emerso nelle riunioni di lavoro, in ordine alla pianificazione in essere e al materiale disponibile a evidenziato le seguenti problematiche:

- la cartografia catastale informatica riporta considerevoli lacune presumibilmente afferenti al ritardo degli uffici preposti nell'aggiornamento dei dati di frazionamento. Si farà fronte a tale situazione aggiornando le cartografie in base a quanto presente in Comune. In ogni caso appare opportuno che la tavola fondamentale di zonizzazione sia redatta anche sulla base cartografica della recente C.T.R. Lazio scala 1:5000, provvedendo eventualmente ad una elaborazione complementare su base catastale;
- nel quadro elaborativo consegnato mancano elementi analitici esaustivi riguardanti i nuclei edilizi sorti spontaneamente; elementi conoscitivi imprescindibili per una corretta impostazione delle scelte strategiche dello sviluppo urbanistico del territorio comunale, per questa ragione è stata avviata l'indagine puntuale sulle consistenze edilizie presenti sul territorio;
- nel quadro elaborativo consegnato, mancano elementi aggiornati ed esaustivi riguardanti il rapporto delle aree di sviluppo con le porzioni vincolate del territorio. Per questa ragione, soprattutto in ordine alla nuova pianificazione sovraordinata, è stato compiuta la duplice operazione di presentare osservazioni al PTPR ed al PTPG.

### **7.4 - LE PRIME SCELTE STRATEGICHE**

Alla luce di quanto analizzato si è stabilito in accordo con l'Amministrazione di porre particolare attenzione ai seguenti punti espressi in sintesi:

- struttura della viabilità da portare a sistema sull'intero territorio comunale in quanto fortemente carente in termini di capacità di attraversamento delle porzioni densamente urbanizzate;
- contenimento della zona produttiva estensiva (sistema produttivo extracomunale) e contestuale consolidamento dei nuclei individuabili di attività artigianali/commerciali (sistema produttivo locale) con particolare attenzione per quelli insediati lungo la viabilità principale;
- necessità di una valutazione puntuale della dotazione di spazi pubblici nel centro più densamente insediato ed al suo immediato intorno;
- definizione quantitativa aggiornata dell'abusivismo edilizio, con particolare riguardo ai nuclei già perimetrali e con eventuale ridefinizione delle perimetrazioni stesse dei nuclei abusivi.

Le scelte strategiche sono state esplicitate negli elaborati grafici, che con la presente relazione costituiscono parte integrante del Documento di Indirizzo.

## 8 - VALUTAZIONE DI MASSIMA DEGLI OBIETTIVI INSEDIATIVI

Dall'analisi dei dati contenuti nella precedente formulazione dello strumento urbanistico generale emerge un quadro di scelte quantitative che, nel presente lavoro, viene assunto quale parametro essenziale. Visto che gli incrementi abitativi non hanno proseguito con i ritmi degli anni precedenti, e considerato che il presente documento resta una prima definizione di indirizzo, anche nella specifica valutazione del quantitativo di abitanti insediabili sulla base del quale viene redatto lo strumento di pianificazione generale, si mantiene il quantitativo previsto e di seguito illustrato:

- il totale del fabbisogno risulta essere di 4.322 abitanti. Il numero di riferimento risulta allo scrivente essere di 3.722 abitanti circa, come specificato nel paragrafo seguente;
- la distribuzione definita per le diverse zone viene presa a riferimento e modificata dove strettamente indispensabile.

Nel seguito lo schema di partenza, che è la valutazione conclusiva del documento 2002, segue poi il capitolo sul calcolo del fabbisogno alla luce delle indicazioni normative aggiornate.

ZONE	SUPERFICI	CUB.ESIST.	IFF	IFT	CUBATURA	ABITANTI	
	<i>mq</i>	<i>mc</i>	<i>mq/mc</i>	<i>mq/mc</i>	<i>mc</i>	<i>n</i>	<i>%</i>
<i>A</i>						720	16,66%
<i>B1</i>	3.500		2		7.000	58	1,37%
<i>B2</i>	157.460			0,7	110.222	919	21,26%
<i>B3</i>	2.737.400					1.000	23,14%
<i>CA</i>	66.750			0,64	42.720	427	9,88%
<i>C1</i>	624.424	74.930		0,35 (0,12)	143.617	1.197	27,70%
<i>TOTALE</i>					303.559	4.321	100,00%

### 8.1 - FABBISOGNO

La scelta dell'Amministrazione deve necessariamente porsi in coerenza con le logiche di sviluppo sostenibile più attuali, parte integrante di un'impostazione responsabile della pratica urbanistica, assunte peraltro anche nella pianificazione provinciale attraverso il PTPG vanno in tal senso privilegiate quelle scelte che producono minor consumo di territorio. Tuttavia le stesse scelte devono far fronte alla domanda insediativa, sia essa residenziale che produttiva, e non possono, e non devono, compromettere le dinamiche economiche presenti o in via di sviluppo sul territorio comunale.

Pertanto eventuali preoccupazioni sul presunto eccesso di peso insediativo prospettato in relazione alla normativa regionale e al PTPG vigenti, vanno considerati in base ai reali parametri d'uso del patrimonio edilizio presenti e in prospettiva. Non va sottaciuta, in ordine alla quantificazione, la motivazione relativa alla sostanziosa dinamica demografica del comune di San Cesareo.

Si rileva una crescita del 31% circa in 7 anni, il che comporta un incremento annuo medio dello 4,63% annuo ovvero circa il 57% decennale.

A fronte di quanto indicato nel PTPG nelle Norme di Attuazione in cui è riportato al titolo IV-Direttive per la pianificazione urbanistica e la programmazione negoziata; (artt.56-63) le modalità per la formulazione dei nuovi strumenti urbanistici comunali generali. L'art.58-

Direttive per il dimensionamento dei PUGC; propone una serie di indicatori per il dimensionamento e delle tabelle di sintesi, Scheda n.1.1, in cui si legge che:

“12b San Cesareo, variazione demografica I (8-20%), incremento 10ennale programmato: 15-18%”

Contro la quale è stata presentata motivata osservazione.

Dai dati aggiornati ad oggi, la precedente quantificazione, si trasforma come segue. Base di riferimento, dati ISTAT 2007, sviluppo del calcolo sulla base del 30% di incremento dettato dalla l.r.72/75 art.4. si propone inoltre una ripartizione della quantità calcolata, secondo i tre indirizzi chiaramente identificabili, nello sviluppo dell'iter di formazione dello strumento di pianificazione, seguendo i documenti di volta in volta adottati dalla pubblica Amministrazione. Il risultato è schematicamente contenuto nella tabella seguente:

<i>Abitanti anno 2007 - 12.407 ab.</i>			<i>incremento</i>
<i>Incremento Abitanti</i>	30%	100%	3.722
- <i>Nuclei Spontanei - COMPLETAMENTO</i>	9%	30%	1.128
- <i>D.C.C - ESPANSIONE.</i>	5%	17%	639
- <i>Zone di Espansione "C"</i>	16%	53%	1.955

L'incremento decennale che arriva a sfiorare il 60% permette di ipotizzare un incremento più sostanzioso, seguendo comunque la norma che regola il dimensionamento, la l.r.72 del 12 Giugno 1975 - Criteri da osservare in sede di formazione degli strumenti urbanistici comunali, che propone:

*Art. 4 (Vincoli territoriali) L'ipotesi di sviluppo demografico del comune da tenere a base per il dimensionamento del piano, va riferita ad un arco temporale non superiore ai 10 anni.... l'incremento di popolazione ipotizzato non dovrà comunque superare il 30% di quella già residente, salvo che sussistano documentate situazioni di fatto che impongano previsioni più ampie. ...”*

Altra ragione per incrementare il dato di partenza è dato dalla l.r.21 dell'11 Agosto 2009 - Misure straordinarie per il settore edilizio ed interventi per l'edilizia residenziale sociale; con cui possiamo assumere che resta assunto che tale incremento non incide sul calcolo del fabbisogno, come indicato:

*“... Art 18(Standard per l'edilizia residenziale sociale) ... 7. Fatta salva la cessione gratuita delle aree ... il comune può, nell'ambito delle previsioni degli strumenti urbanistici, consentire un aumento di volumetria premiale pari alla capacità edificatoria delle aree fondiarie cedute per l'edilizia residenziale sociale e stabilire oneri straordinari in relazione all'incremento del valore immobiliare. ...”*

## 8.2 - STRATEGIA INSEDIATIVA

Fermo restando il compito di semplice adeguamento delle indicazioni contenute nello strumento di pianificazione generale del 2002, visto gli sviluppi indicati, delle normative che a vario titolo interessano la pianificazione, bisogna comunque prendere atto che grande peso nello sviluppo della progettazione urbanistica del territorio comunale, viene ad assumere la nuova l.r. 21/09. Art.18 (standard per l'edilizia residenziale sociale) Art.23 (osservanza degli standard urbanistici)

Accanto ai classici standard urbanistici, viene introdotto l'obbligo per i proprietari delle aree interessate da varianti urbanistiche di cessione al Comune del 20/50 per cento della

superficie fondiaria edificabile. Oltre ciò, almeno il 50 per cento di queste aree sarà destinato alla realizzazione di case popolari.

*Art 18 (Standard per l'edilizia residenziale sociale) 1. ... negli strumenti urbanistici generali di nuova formazione ... alle aree necessarie per la dotazione degli standard urbanistici di cui al decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968 sono aggiunte le aree o immobili per la realizzazione degli interventi di edilizia residenziale sociale, in applicazione dell'articolo 1, commi 258 e 259, della l.244/2007 da cedere gratuitamente da parte dei proprietari singoli o in forma consortile o associata, all'amministrazione comunale. 2. In relazione al tipo di intervento urbanistico, la cessione gratuita di cui al comma 1 riguarda prevalentemente le zone C del decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968 ricomprese nei piani urbanistici attuativi. 3. Nei casi di cui al comma 1 la cessione delle aree per l'edilizia residenziale sociale è determinata nella misura minima del 20 per cento dell'area fondiaria edificabile, fatte salve le cessioni complessive per gli standard urbanistici. I comuni, al fine di soddisfare il fabbisogno di edilizia residenziale sociale, possono incrementare tale percentuale. 4. Per la realizzazione di edilizia residenziale sociale, di rinnovo urbanistico ed edilizio, di miglioramento della qualità ambientale degli insediamenti, la percentuale di cui al comma 3 è elevata al 50 per cento, limitatamente alla edificabilità aggiunta generata dallo strumento urbanistico generale rispetto alle previgenti previsioni.... 5. Nell'ambito delle percentuali di area fondiaria edificabile destinate all'edilizia residenziale sociale indicate nei commi 3 e 4, i comuni riservano almeno la metà delle stesse alla realizzazione di interventi di edilizia residenziale sovvenzionata. 6. Nell'ambito degli strumenti urbanistici di cui al comma 1, gli standard di cui al decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968 devono essere dimensionati con riferimento al numero di abitanti previsti, ivi compresi quelli derivanti dalla quota per l'edilizia residenziale sociale. 7. ...”*

Resta assunto che tale incremento non incide sul calcolo del fabbisogno, come indicato

*“... Art 18(Standard per l'edilizia residenziale sociale) ... 7. Fatta salva la cessione gratuita delle aree ... il comune può, nell'ambito delle previsioni degli strumenti urbanistici, consentire un aumento di volumetria premiale pari alla capacità edificatoria delle aree fondiarie cedute per l'edilizia residenziale sociale e stabilire oneri straordinari in relazione all'incremento del valore immobiliare. ...”*

In termini di calcolo degli standar, viene puntualizzata la modalità di calcolo:

*Art. 23 (Osservanza degli standard urbanistici) 1. Qualora i comuni, nella formazione dei nuovi strumenti urbanistici generali, utilizzino, al fine di migliorare la qualità abitativa, parametri dimensionali per ogni abitante o stanza equivalente, insediati o da insediare, superiori a quelli stabiliti dall'articolo 3, comma 2, del decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968, gli stessi comuni, al fine di osservare il rispetto degli standard urbanistici e non diminuire la quantità e la qualità della dotazione di servizi e verde pubblico nella città o in ciascuna porzione urbana interessata dalla variante, devono applicare un proporzionale incremento ai corrispondenti minimi inderogabili previsti dallo stesso decreto. 2. ...”.*

Per la prima volta si introducono norme sulla cosiddetta edilizia residenziale sociale. In pratica si tratta di un ampliamento delle possibilità di intervento da parte della Regione. La legislazione specifica sull'edilizia residenziale pubblica e la conseguente costruzione di alloggi destinati alle famiglie in condizioni economiche modeste hanno avuto in Italia una lunga tradizione, che è iniziata nel corso del XIX secolo e si è sviluppata successivamente in tre grandi fasi ben distinte tra loro.

Alla prima fase appartengono i provvedimenti legislativi succedutisi dal primo dopoguerra al 1971, che si sono basati sul quadro giuridico introdotto dal Testo Unico sull'Edilizia Popolare ed Economica del 1938 (R.D. 28 aprile 1938, n.1165), dal quale sono nati gli Istituti Autonomi Case Popolari.

La seconda fase (1971-1995) è caratterizzata dalla legge quadro sulla casa 22 ottobre 1971, n.865, istitutiva degli IACP come unici referenti dello Stato in materia di edilizia residenziale pubblica e dalle leggi n.10 del 28 gennaio 1977 sul regime dei suoli, n.513 dell'8 agosto 1977 sulla vendita degli alloggi e n.457 del 5 agosto 1978( piano decennale per l'edilizia).

La terza vede un primo studio di legge per la riforma degli IACP e la loro trasformazione in aziende speciali per l'edilizia residenziale pubblica datato 1991. La trasformazione da Istituto in Azienda è avvenuta quando lo Stato, non più in grado di garantire i finanziamenti a pioggia derivanti dai piani pluriennali (865/71, 513/77, 457/78) ha delegato le funzioni alle

Regioni; quando si è passati, nel settore dell'intervento costruttivo pubblico, da un mercato monopolistico ad un mercato competitivo.

La legge 244/07 introduce (Art.2 commi 285-286-287) al fine di incrementare il patrimonio immobiliare destinato alla locazione a canone sociale, una nuova tipologia di immobili definita "residenza di interesse generale destinata alla locazione" comprensiva di "edifici non di lusso localizzati in comuni ad alta tensione abitativa e vincolati alla locazione a canone sostenibile per almeno 25 anni". Si tratta di una tipologia di immobili che, come specificato nel comma 287, "costituiscono servizio economico di interesse generale, ai fini dell'applicazione dell'art.86, paragrafo 2, del trattato istitutivo della Comunità europea e sono ricomprese" "nella definizione di alloggio sociale prevista dall'art.5 della legge 9/07".

### 8. 2.1 - Programmi e progetti assunti in C.C.

Dalla data dell'adozione dello strumento urbanistico generale, l'attività della Pubblica Amministrazione ha valutato positivamente alcune proposte imprenditoriali di sviluppo. Non sempre queste costituiscono seguito alla definizione generale di cui al piano regolatore. Si riporta l'elenco completo.

<i>Delibere di Consiglio Comunale</i>					
			<i>Vol Res</i>	<i>Vol non Res</i>	<i>Vol Tot</i>
<i>n.</i>	<i>data</i>	<i>oggetto</i>	<i>mc</i>	<i>mc</i>	<i>mc</i>
35	22.12.2003	programma integrato "La Villetta"	43.727	10.982	54.709
33	24.11.2005	progetto Colasanti Tullio & C - Patto Territoriale delle Colline Romane -		13.862	13.862
34	24.11.2005	progetto NACA Soc. Cons. a.r.l. - Patto Territoriale delle Colline Romane -		77.500	77.500
22	09.08.2006	PP "Campo Gillardo e Vetrice"		644.792	644.792
9	20.03.2007	programma integrato "Parco della Pietrara"	24.745	2.591	27.336
10	20.03.2007	programma integrato "Monte di Casa di Sotto"	2.766		2.766
11	24.03.2007	programma integrato "Strada Provinciale della Pietrara" "Via della Resistenza"	5.491		5.491
29	17.07.2007	progetto Sviluppo investimenti s.r.l. - Patto Territoriale delle Colline Romane -		74.163	74.163
30	17.07.2007	progetto Hercules immobiliare s.r.l. - Patto Territoriale delle Colline Romane -		40.000	606.696
			76.729	1.430.586	1.507.315

### 8. 2.2 - Nuclei spontanei

Si è rilevato, in base agli elementi raccolti, che i fenomeni di edilizia spontanea caratterizzano gran parte del territorio comunale; l'individuazione di nuclei, ai sensi della l.r.28/80, e il loro recupero rappresenta quindi uno degli elementi ineludibili per la corretta valutazione degli obiettivi insediativi. A tal proposito sono stati effettuati due rilievi; il primo nel 2001 ha definito la superficie dei 17 "Nuclei Edilizi Spontanei" e la volumetria presente ed i perimetri sono stati adottati con DCC n.54 del 13/12/02; il secondo rilievo, effettuato nel corrente anno, ha portato ad un approfondimento della situazione edilizia presente fornendo un primo spunto di riflessione basato stato di incremento o di "decremento" del volume edificato. Una seconda considerazione si è rivolta a definire il nucleo in base all'ambito territoriale in cui si è sviluppato, cioè se il medesimo ha una

connotazione di nucleo CIRCOSCRITTO sorto in maniera isolata o se è frutto dello sviluppo del tessuto edilizio DIFFUSO che si è andato a formare in continuità con l'ambito urbano di San Cesareo.

La nuova classificazione dei nuclei porterà ad una diminuzione del numero degli stessi ed un differente sviluppo urbanistico dei restanti.

<i>Rilievo Nuclei Spontanei</i>				
<i>Tipologia Nuclei Spontanei</i>	<i>Sup. Ter.</i>	<i>Volume Rilievo 2001</i>	<i>Volume Rilievo 2009</i>	<i>Volume in incremento</i>
	<i>mq</i>	<i>mc</i>	<i>mc</i>	<i>mc</i>
<i>Tipo - CIRCOSCRITTO DI COMPLETAMENTO</i>	713.200	262.935	349.448	86.513
<i>Tipo - DIFFUSO DI ESPANSIONE</i>	558.500	227.670	227.824	154
<i>Tipo - DIFFUSO DI COMPLETAMENTO</i>	1.216.400	452.980	463.402	10.422
<i>Tipo - DIFFUSO FUORI MARGINI</i>	224.900	55.422	42.427	-12.995
<b>TOTALE TIPOLOGIE NUCLEI</b>	<b>2.713.000</b>	<b>999.007</b>	<b>1.083.101</b>	<b>84.094</b>

## **9 - RAPPORTI CON LA PIANIFICAZIONE PAESISTICA**

Per quello che riguarda la pianificazione paesistica, è già presente nel disposto normativo della L.R.24/98, il procedimento cui fare riferimento in caso di inesatta definizione dei vincoli proposti.

### **9.1 - LA PIANIFICAZIONE PAESISTICA PREESISTENTE – PTP.N.9 TAV.E3**

Ricognizione delle aree di scarso pregio paesistico classificate dai PTP al livello minimo di tutela. Applicazione art ... 27-bis, commi 1-bis ed 1-ter, della legge regionale n.24 del 6 luglio 1998 “Pianificazione Paesistica e tutela dei Beni e delle aree sottoposte a vincolo paesistico”.

Primo passo nell'analisi della pianificazione paesaggistica del territorio comunale, consiste nel reperire le aree che rispondono al dettato del seguente articolo:

*“Art. 27 bis (Varianti agli strumenti urbanistici richiamati dai PTP) 1. In attesa di specifiche disposizioni del PTPR, nei soli casi in cui le norme dei PTP rimandino alle previsioni degli strumenti urbanistici vigenti, sono consentite loro varianti, purché non attengano alle zone definite dagli strumenti stessi come E ..., fatte salve le ulteriori limitazioni o prescrizioni contenute nelle norme dei PTP.*

*Ibis. In deroga a quanto previsto nel comma 1, ..., le varianti di cui al medesimo comma sono consentite soltanto nei casi in cui le stesse ricadano in aree di scarso pregio paesistico classificate dai PTP vigenti con il livello minimo di tutela, di limitata estensione e adiacenti a zone legittimamente edificate.”*

Il PTPR non fornisce le “specifiche disposizioni” preannunciate nell'art.27 bis e la nuova zonizzazione proposta nell'elaborato tav.A non ha una applicazione omogenea ne conseguente. Per questa ragione si articolano le osservazioni in relazione a questo parametro come sotto riportato.

## 9.2 - OSSERVAZIONI COMUNALI - PROPOSTE PROGRAMMATICHE

N°	Ambito	Valore			Livello minimo di tutela
				Zonizzazione	
A	Loc. Prato Rinaldo			ZA3	
B	Loc. Valle Canestra			ZA3 ZA6 ZA7/9	C.C.
C	Loc. Quarto della Colonna			ZA3 ZA6	●
D	Loc. Osteria			ZA6/9	C.C.
E	Loc. campo Gillaro			ZA7/3 ZA6/2	●
F	Loc. Quarto dello Scoscito			ZA3 ZA6/2	●
G	Loc. Piano della Faeta			ZA2 ZA4	●
H	Statale Maremmana			ZA2 ZA6	●
I	Loc. Pian della Monaca			ZA7/4 ZA4	C.C.
L	Loc. Colle i Marcelli			ZA7/4 ZA4	C.C.
M	Stazione			ZA3 ZA6	C.C.
N	Centro storico			ZA2 ZA4 ZA6	●
O	Loc. Colle Colonneta			ZA3 ZA6	C.C.
P	Loc. Colle di Casa Romana			ZA2	●
Q	Loc. Le Coppe			ZA6	C.C.
R	Loc. Colle Fiaschetta			ZA2 ZA4	C.C.
S	Loc. La Statua			ZA4	C.C.

## 9.3 - OSSERVAZIONI PRESENTATE DAI PRIVATI

Le osservazioni presentate dai privati sono n.23. Ciascuna di esse è stata definita e rappresentata in modo uniforme alle altre, perché il documento inoltrato poi alla Regione Lazio potesse essere uniforme ed omogeneo.

## 9.4 - LA PIANIFICAZIONE VINCOLISTICA - VALUTAZIONE della Tav\_A

L'articolato proposto, valuta in termini esclusivamente pianificatori il rapporto tra la pianificazione proposta dall'Amministrazione comunale e quello proposto dall'Amministrazione regionale. In questa prima disamina ci si limita a raffrontare due visioni della programmazione dello sviluppo del territorio, a prescindere da impedimenti e vincoli di altro livello. In un percorso articolato come detto, si individuano quindi tre distinti livelli:

-un primo livello viene dato alle aree di espansione repertorate nello strumento di pianificazione di recente approvazione e che risultano indicate in vario modo sugli elaborati delle Tav\_A, quando ci si aspetterebbe siano ricomprese nella categoria PAESAGGIO DEGLI INSEDIAMENTI IN EVOLUZIONE. Si considera l'indicazione proposta nella cartografia di PTPR un mero errore materiale da correggere. Per queste aree non verrà svolta alcuna disamina di dettaglio, in quanto evidentemente definite nei termini indicati.

-un secondo livello viene dato a quelle aree che, pur presenti nella pianificazione comunale generale, al momento della adozione dello strumento urbanistico, sono poi state stralciate, per svariate ed articolati motivi in sede di istruttoria regionale, e non risultano quindi più presenti, ovvero sono presenti in diversa forma, ma rispondono ancora al quadro complessivo di sviluppo del territorio pensato dall'Amministrazione. Nel caso specifico trattasi di alcune delle funzioni che hanno

subito un drastico ridimensionamento, come in altro luogo di questa relazione argomentato. Per queste aree l'interesse generale resta quindi elevato e si vuole ribadire la necessità di un loro agevole utilizzo. Si considera l'indicazione proposta nella cartografia di PTPR una indicazione da superare. Per queste aree verrà quindi svolta una disamina di dettaglio, in quanto considerate di grande importanza nello sviluppo pianificatorio generale.

-un terzo livello viene dato a nuove aree individuate dall'Amministrazione, non presenti nella stesura dello strumento generale di pianificazione. Risulta importante la necessità di renderle comunque fruibili ad una futura definizione di pianificazione. Per queste aree si evidenzia l'interesse e si vuole porre la necessità di un loro utilizzo futuro. Si considera l'indicazione proposta nella cartografia di PTPR una indicazione da superare. Per queste aree verrà quindi svolta una disamina di dettaglio, in quanto considerate di grande importanza nello sviluppo pianificatorio generale.

## 9.5 - LA RICOGNIZIONE DELLE AREE VINCOLATE - VALUTAZIONE della Tav\_B

L'articolato proposto, valutato in termini esclusivamente pianificatori, si arricchisce poi del dato vincolistico vero e proprio. Le articolazioni rilevabili dalle osservazioni proposte, possono schematicamente generare quattro classi o categorie:

- le aree in cui è indicata la presenza di beni non riscontrati sul terreno (errore di localizzazione) sia esso certificato o da certificare;
- le aree in cui è indicata la presenza di beni non riscontrati sul terreno per la sopravvenuta modifica dello stato originario dello stesso (perdita del bene) sia esso certificato o da certificare;
- le aree in cui è indicata la presenza di beni soggetti a verifica e certificazione: sono quelli normati dagli artt.38 (protezione delle aree boscate); 39 (disciplina per le aree assegnate alle università agrarie e per le aree gravate da uso civico); 41 (protezione aree di interesse archeologico) unitamente ai corrispondenti artt.10; 11 e 13 della l.r.24/98 e smi;
- le restanti aree a vario titolo vincolate.

La norma utilizzata al fine di poter verificare i primi due punti è il successivo articolo.

*“Art.26 (Errata o incerta perimetrazione dei vincoli) ... 2. In caso di contrasto tra le perimetrazioni dei PTP o del PTPR e l'effettiva esistenza dei beni sottoposti a vincolo ai sensi dell'articolo 1 della l. 431/1985, come risultano definiti e accertati dalle disposizioni contenute negli articoli 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 e 13, la Regione procede all'adeguamento delle perimetrazioni dei PTP o del PTPR alle citate disposizioni, con deliberazione del Consiglio regionale, su proposta della Giunta regionale. Qualora le ripermetrazioni comportino una estensione dei vincoli, la deliberazione del Consiglio regionale deve essere preceduta dalle forme di pubblicità di cui all'articolo 23.*

*3. Nell'ambito della collaborazione tra Regione ed enti locali, l'adeguamento delle perimetrazioni ai sensi dei commi 1 e 2 può essere attivato dai Comuni, con deliberazione del consiglio, e da chiunque vi abbia interesse per il tramite dei comuni che, entro trenta giorni dalla richiesta, inviano alla Regione la documentazione comprovante l'erronea perimetrazione delle aree di notevole interesse pubblico o dei beni sottoposti a vincolo. La Regione, entro sessanta giorni dalla ricezione della documentazione, comunica al comune eventuali controdeduzioni in ordine alla richiesta di adeguamento delle perimetrazioni. (65)*

*4. In attesa dell'adeguamento delle perimetrazioni in attuazione dei commi 1 e 2, si fa riferimento, ai fini delle autorizzazioni e dei pareri paesistici di cui all'articolo 25, alla declaratoria dei provvedimenti di apposizione del vincolo ai sensi della l. 1497/1939 e alla effettiva esistenza dei beni come definita ed accertata ai sensi degli articoli 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 e 13.”*

Si ripropone l'articolazione espositiva del capitolo precedente, per omogeneità di lettura. Le osservazioni relative ad aree vincolate si riducono quindi alle seguenti:

- n.17 .osservazioni comunali - proposte programmatiche;
- n.11 osservazioni presentate dai privati.

Le osservazioni nn.2 e 3 insistono sulla fascia di rispetto di due fossi erroneamente riportati in cartografia. Ambedue già oggetto di osservazioni ex.art.23 l.r.24/98, accettate dalla competente struttura regionale, risultano comunque essere stati nuovamente erroneamente graficizzati.

Il primo: il fosso Riserano cod.reg.C058-0230 è stato intimato e torna ad essere un fosso poco più a valle di dove è indicato (vedi osservazione n.23 del 23/11/05 reiterata n.15 del 13/04/06).

Il secondo: il fosso della Vettrice non era segnalato nella sua forma attuale, in quanto veniva repertoriata una sua ramificazione, la correzione non tiene conto del fatto che questa nuova indicazione non corrisponde a nulla sul territorio comunale. Si chiede quindi che se ne sottoponga a vincolo solo una fascia strettamente indispensabile di mt.50,00 per parte.

## **10 - LA PIANIFICAZIONE PROVINCIALE**

La relazione tecnica del PRG adottato nel 2002 oggetto di revisione, riporta a pag.6/7 la stima di incremento di popolazione sulla base della quale è stato costruito lo schema planimetrico e distributivo, la dotazione di servizi ecc. Questo valore è del 4,37 di incremento annuo, che rappresenta un 43,7 % di incremento di popolazione sul decennio. L'indicazione a tale riguardo risulta esser diversa e già valutata nel capitolo.8. I valori dettati norme contenute nel Piano Provinciale, risultano molto limitativi rispetto ad ambedue i parametri considerati.

Per questa ragione è stata avanzata, in sede di osservazione, la proposta di poter terminare l'iter istruttorio di approvazione del PRG intrapreso in deroga alle disposizioni dettate nella relazione in cui si legge che per il territorio comunale di San Cesareo:

“Cap.0.5 ... le disposizioni strutturali stabiliscono ... i dimensionamenti per gli strumenti di pianificazione ... urbanistica. Cap.0.7 Il PTPG ha efficacia e confronti di ogni decisione di programmazione, trasformazione, gestione del territorio ... sono espressi nelle norme attraverso ... le direttive ... costituiscono norme impegnative di orientamento ... le prescrizioni (P) costituiscono norme DIRETTAMENTE COGENTI DALL'ADOZIONE DEL PTPG ... Nella variante dello strumento urbanistico, il Comune può proporre, in forma motivata e documentata, di modificare delle direttive indicate dal PTPG. Cap.0.11-Gli elaborati di piano; ... sono distinti in STRUTTURALI: TP1. Quadro programmatico; TP2. Disegno programmatico di struttura; TP2.1. Rete ecologica; TP2.2. Organizzazione funzionale ferroviario; TP2.3. Organizzazione funzionale viabilità; ... INTEGRATIVI tematici (con valore di riferimento) ... di documentazione

Le Norme di Attuazione riportano al titolo IV-Direttive per la pianificazione urbanistica e la programmazione negoziata; (artt.56-63) le modalità per la formulazione dei nuovi strumenti urbanistici comunali generali. L'art.58-Direttive per il dimensionamento dei PUGC; propone una serie di indicatori per il dimensionamento e delle tabelle di sintesi, Scheda n.1.1, in cui si legge che:

12b “San Cesareo”	variazione demografica I (8-20%),
si propone:	incremento 10ennale programmato: 15/18%

L'art.60-Direttive per il riordino della morfologia insediativi; propone una serie di indicatori per il dimensionamento e delle tabelle di sintesi, Scheda n.1.1, in cui si legge che: per il Comune 12b San Cesareo

Interventi da ridurre/limitare, la cui indicazione è:	ridurre molto (M)
consumo di suolo usi residenziali	(M) >300 mq/ab;
rapp.occupazione suolo/occupazioni totali:	(M) molto elevat >60%
Interventi da ridurre/limitare, la cui indicazione è:	puntuale di Zona
Zona A	espansione in continuità;
Zona B	completamento;
Zona C	riqualificazione spazi verdi;
Zona D	ricompattazione del diffuso;
Zona D	ricompattazione del diffuso;

### MOTIVAZIONE

Descrizione: si chiede quanto sopra esposto in ragione del lavoro svolto nei passati anni, sulla base del solo parametro dettato dalla LR.72/75, dei soldi e del tempo speso, delle molteplici assemblee e di quanto detto alla popolazione residente, delle formali decisioni adottate in Giunta ed in Consiglio comunale.

## 11 - LO SCHEMA DI PIANO

Lo schema di Piano propone una visione schematica delle analisi compiute sullo stato di fatto, riporta le indicazioni urbanistiche definite sul territorio, alcuni degli elementi di pianificazione del precedente schema ed infine una grossolana divisione in tre diverse porzioni, corrispondenti al possibile sviluppo urbano dello stesso.

Due ulteriori indicazioni sono state inserite: quella relativa alla vincolistica, che investe oggi una larga parte del territorio comunale, almeno per la componente “archeologica” e l’indicazione del “margine di sviluppo insediativo” in cui risulta necessario contenere lo sviluppo.

Nel seguito una tabella riassuntiva generale.

<i>Zonizzazione Schema Progettuale</i>		
	<i>Superf. mq</i>	
<b>TOTALE COMUNE SAN CESAREO</b>	<b>22.720.000</b>	
<b>AMBITO URBANO</b>	<b>1.323.679</b>	<b>5,8%</b>
<i>Valenza Urbanistica del Territorio:</i>		
<i>Edificato di completamento</i>	<i>3.181.797</i>	<i>14,0%</i>
<i>Edificato di espansione</i>	<i>5.725.774</i>	<i>25,2%</i>
<i>Agricolo</i>	<i>13.812.429</i>	<i>60,8%</i>
<i>Indicazioni Vincolistiche:</i>		
<i>Rispetto Acque pubbliche</i>	<i>2.302.743</i>	<i>10,1%</i>
<i>Centro storico</i>	<i>255.944</i>	<i>1,1%</i>
<i>Vincolo Archeologico</i>	<i>8.273.245</i>	<i>36,4%</i>
<i>Superficie Libera da Vincolo</i>	<i>12.969.857</i>	<i>57,1%</i>

---

La rappresentazione grafica è realizzata attraverso il seguente elaborato:

- Elaborato 02 Schema progettuale - Scelte programmatiche su base PRG adozione 2002 – Scala 1:10.000. In questo elaborato vengono riportate le linee guida del futuro piano confrontandolo con il PRG adottato nel 2002, che come è stato detto risulta carente di riferimenti di pianificazione sovraordinata.

## **11.1 - La lettura delle indicazioni grafiche**

### **11.1.1 - Ambito urbano da PRG Vigente**

La residua parte della pianificazione di PRG, del vecchio strumento generale, già del comune di Zagarolo, contiene gli assi di sviluppo di tutta l'attività edilizia degli ultimi anni. Un forte nucleo industriale a ridosso del casello dell'Autostrada e l'edificato storico, centro urbano raccolto intorno alla piazza.

### **11.1.2 - Ambito urbano da Variante Urbanistica**

La ricucitura delle varie parti, provenienti da un residuo di pianificazione più vasta ed articolata, insieme al necessario recupero dell'edilizia spontanea, cresciuta negli anni su tutta la porzione agricola del territorio, sono i due punti su cui si sviluppa il lavoro di ridefinizione urbanistica.

### **11.1.3 - Margine di sviluppo Ambito insediativo**

In linea con le indicazioni dell'Amministrazione Comunale, concordemente a quanto previsto dal Piano Provinciale, il tema del contenimento dell'utilizzo di suolo a fini abitativi vuole essere una priorità del disegno di piano. Per questa ragione viene schematicamente proposto un limite di sviluppo della porzione urbanizzata del territorio.

La porzione sud è stata protetta negli anni dalla barriera costituita dall'Autostrada, la porzione nord, risulta quella interessata da un sovrapporsi di vincoli, tra cui quello idrogeologico, che costituiscono un vero e proprio impedimento ad ogni processo di trasformazione possibile.

## **11.2 - VALENZA URBANISTICA DEL TERRITORIO**

### **11.2.1 - Edificato di completamento**

Trattasi della porzione più urbanizzata del territorio comunale, l'ipotesi di lavoro è quella di perseguire attraverso programmi di recupero urbano, prevedendo un aumento delle cubature insediabili, il riordino di un tessuto urbanistico frammentato e disordinato, con forte carenza di standard, grande quantità di aree residue ed abbandonate.

L'infrastrutturazione attuale è carente, il problema del traffico veicolare di attraversamento, particolarmente delicato e complesso. Una tangenziale di passaggio, che possa deviare il traffico della Casilina/casello autostradale dall'attuale attraversamento del nucleo centrale abitato, risulta una priorità.

---

L'espansione di questo tipo riguarderà essenzialmente una porzione di territorio che a partire dal Centro, si espande ad est, nord-est, verso la stazione ferroviaria ed in direzione diametralmente opposta, verso il casello autostradale.

### **11. 2.2 - Edificato di espansione**

È parte di quella fascia limitrofa alla precedente, che ingloba le espansioni più recenti ed a seguire quella porzione di territorio totalmente investita da fenomeni di urbanizzazione spontanea.

L'espansione prevista è determinata dalla quantità necessaria ad attivare la realizzazione di una corretta dotazione di strade e piazze, giardini pubblici e parcheggi, negozi di vicinato. L'estremo disordine insediativo va ricondotto ad un più ordinato sistema di sviluppo.

Centri sportivi ed aree verdi attrezzate, interrompono la tessitura urbana suburbana, quali elementi di identità e qualità.

### **11. 2.3 - Agricolo**

Il territorio agricolo è caratterizzato da una divisione particellare uniforme dalle modeste dimensioni unitarie, derivata dalla divisione di quello che era una ricca tenuta agricola, realizzata nel 1919 attraverso un'esproprio da parte dell'Opera Nazionale per i Combattenti.

La parcellizzazione del territorio e la uniformità della stessa hanno nel tempo favorito l'insediamento di edilizia spontanea abusivamente realizzata. Nello stesso tempo l'economia agricola risulta

Buona parte del territorio è stato quindi trasformato, restano tre porzioni di una certa ampiezza, più altre piccole parti, che sono destinati a mantenere la vocazione agricola. Si tratta della porzione sud, oltre l'autostrada, della porzione nord, nella parte adiacente i territori dei limitrofi comuni di Colonna e Zagarolo e della porzione est, verso il territorio del comune di Palestrina.

È doveroso ricordare, come evidenziato dai dati contenuti nella tabella generale sotto la voce vincolo archeologico, che San Cesareo sorge in un territorio ricco di storia e di presenze archeologiche, è parte dell'agro labicano, tra le città di Tusculum e Preneste, famoso per la ricchezza delle messi, per i vini pregiati ed i prodotti ortofrutticoli, coltivati sui fertili terreni del Vulcano Laziale.

## **11.3 - INDICAZIONI PROGRAMMATICHE**

Un importante lavoro di ridefinizione è stato svolto sulle aree interessate da perimetrazione nuclei abusivi. La necessità di aggiornare i dati, risalenti per lo meno al 1998/2000 era doverosa. Rispetto a questo difficile tema, il confronto tra il nuovo ed il vecchio dato, hanno permesso di individuare diverse linee di tendenza, in termini di crescita/decrecita degli insediamenti, che hanno portato da una prima classificazione dei nuclei già perimetrali secondo una possibile definizione progettuale di sviluppo.

L'opportunità offerta dalla l.r.21 circa la definizione delle aree per l'edilizia sociale, sembra possa rappresentare una grande opportunità per trovare una soluzione ai nuclei abusivi. Nel capitolo 8-Valutazione di massima degli obiettivi insediativi, al paragrafo 8.2.2-Nuclei spontanei; viene esplicitato il dato numerico quantitativo. Oltre alla rappresentazione grafica è realizzata attraverso l'elaborato grafici 02, la definizione urbanistica viene indicata come segue.

---

### **11. 3.1 - Diffuso di completamento**

Sviluppandosi come tessuto urbano diffuso in adiacenza con l'ambito urbano definito dal PRG vigente, i nuclei abusivi "Diffusi di Completamento", anche alla luce del confronto dei due rilievi 2001-2009, si presentano come ambiti in forte espansione. Gli interventi dovranno quindi prevedere una ricucitura col centro di San Cesareo effettuata con un adeguato intervento sulle infrastrutture viarie e sull'aumento della qualità degli standard e dei servizi.

### **11. 3.2 - Diffuso di espansione**

Contrariamente con quanto detto nel paragrafo precedente, i nuclei abusivi "Diffusi di Espansione", presentano la possibilità di ricevere del peso insediativo che li porti ad assumere un carattere urbano più consistente e di qualità che lo svincoli dall'attuale stato di "campagna urbanizzata-abusiva". Il recupero di queste aree dovrà quindi prevedere un deciso intervento sulle infrastrutture viarie e sull'aumento della qualità/quantità degli standard e dei servizi.

### **11. 3.3 - Circoscritto di completamento**

Pur collocandosi in maggioranza oltre il margine di sviluppo dell'ambito insediativo, tali nuclei hanno una specifica caratteristica di sviluppo che li porta ad inserirsi nel territorio agricolo come dei borghi "circoscritti" piuttosto che come un sistema urbano frastagliato e diffuso, che hanno nel tempo (e con l'aumentare della volumetria insediata) assunto caratteristiche di piccoli borghi. Come tali l'intervento all'interno degli stessi dovrà essere finalizzato ad un aumento della qualità/quantità degli standard e dei servizi.

### **11. 3.4 - Da riclassificare**

Sono i nuclei abusivi ritenuti tali in base alla nuova valutazione della consistenza edilizia attuata nel 2009 che ha evidenziato un decremento della stessa; va inoltre aggiunto che gli stessi si collocano geograficamente oltre il margine di sviluppo dell'ambito insediativo stabilito dallo strumento preliminare di indirizzo.

## **11.4 - INDICAZIONI VINCOLISTICHE**

### **11. 4.1 - Involuppo dei beni paesaggistici art. 134 lett. a e b D.lvo 42/2004 - art.22 L.R. 24/1998**

Con un'unica indicazione uniforme, trattasi di un righettato grigio, si è voluto indicare, in sovrapposizione alle altre indicazioni programmatiche, la quota parte del territorio interessato da vincoli. Trattasi per lo più di vincolo "archeologico" normato in maniera singolare dal PTPR. la singolarità consiste nel non essere un vincolo rigido. Risulta piuttosto un'indicazione oggetto di necessario controllo da parte della competente Soprintendenza.

L'utilizzo possibile di questa porzione di territorio è necessariamente legata alla verifica della presenza del bene. I due estremi sono: da una parte con l'esistenza del bene ogni modifica dello stato di fatto risulta preclusa, dall'altro, se il bene

#### 11. 4.2 - Il territorio oggetto di misure di salvaguardia relative al sistema idrogeologico

La lettura articolata della normativa indicata nel seguito, necessita della collaborazione di un tecnico di settore e non è ad oggi stata fatta in maniera esaustiva. Per questa ragione si riportano comunque, le indicazioni normative da cui certamente scaturiranno indicazioni stringenti ed ineludibili.

*MISURE DI SALVAGUARDIA RELATIVE AL SISTEMA IDROGEOLOGICO DEL COMPLESSO VULCANICO DEI COLLI ALBANI E DEI MONTI SABATINI" E "RACCOMANDAZIONI PER LE PUBBLICHE AMMINISTRAZIONI COMPETENTI" (Deliberazione del Comitato Istituzionale dell'Autorità dei Bacini Regionali del Lazio n. 3 del 21/11/2003, pubblicazione sul BURL n.2 del 20/01/2004; Ratifica con DGR n.1317 del 05/12/2003, D.G.R. del 16 giugno 2009, n.445 – Deliberazione Consiglio regionale 27 settembre 2007 n.42 art.19, comma.2 provvedimenti per la tutela dei Laghi Albano e di Nemi e degli acquiferi dei Colli Albani. Modifica della deliberazione Giunta regionale n.1137 del 5 dicembre 2003.; Reiterazione del Comitato Istituzionale dell'Autorità dei Bacini Regionali del Lazio n. 1 del 26/10/2006)*

Le Misure di Salvaguardia hanno l'obiettivo di consentire una corretta gestione in materia di risorse idriche, seppure emergenziale, in attesa delle norme del Piano stralcio per la Risorsa Idrica, la cui vigenza farebbe automaticamente decadere le stesse Misure.

I nuovi strumenti urbanistici devono necessariamente contenere: l'esame delle esigenze idriche; l'indicazione delle fonti utilizzabili; la dichiarazione del gestore circa la possibilità di soddisfare i fabbisogni.

*(DGR: ADOZIONE DELLA PROPOSTA DI INDIVIDUAZIONE DELLE AREE DI SALVAGUARDIA DEGLI IMPIANTI DI CAPTAZIONE DEI COLLI ALBANI: ACQUA VERGINE, TORRE ANGELA, FINOCCHIO, PANTANO BORGHESE. - ATTUAZIONE DELLA D.G.R. 5817 DEL 14/12/1999)*

Il complesso delle captazioni dell'Acqua Vergine, Torre Angela, Finocchio, Pantano Borghese erogano una portata pari a 1300 l/s, soddisfacendo il fabbisogno di circa 40.000 abitanti. La tutela dell'area sorgiva e della falda che la alimenta rappresenta una priorità sia di natura ambientale che igienico-sanitaria, ai sensi del Dlgs n.152 del 3 aprile 2006, la delimitazione delle aree di salvaguardia degli impianti di captazione comprendenti:

- una zona di tutela assoluta;
- una zona di rispetto;
- una zona di protezione.

## Sommarario:

<b>1 - INTRODUZIONE.....</b>	<b>1</b>
<b>2 - IL PIANO TERRITORIALE PAESAGGISTICO REGIONALE.....</b>	<b>2</b>
<b>3 - PIANO TERRITORIALE PROVINCIALE GENERALE (PTPG).....</b>	<b>2</b>
<b>4 - L.R.21/09 IL COSÌ DETTO PIANO CASA .....</b>	<b>3</b>
<b>5 - DOCUMENTO PRELIMINARE DI INDIRIZZO - CONTENUTI DI PIANO .....</b>	<b>4</b>
5.1 - DOCUMENTO PRELIMINARE DI INDIRIZZO .....	4
5.2 - CONTENUTI DEL FUTURO PIANO .....	5
<b>6 - INQUADRAMENTO TERRITORIALE. ....</b>	<b>7</b>
<b>7 - METODO .....</b>	<b>7</b>
7.1 - CRITICITÀ .....	8
7.2 - OBIETTIVI DELLA PIANIFICAZIONE - INDIRIZZI PROGRAMMATICI.....	8
7.3 - ANALISI DELLE ELABORAZIONI IN ESSERE .....	9
7.4 - LE PRIME SCELTE STRATEGICHE.....	9
<b>8 - VALUTAZIONE DI MASSIMA DEGLI OBIETTIVI INSEDIATIVI.....</b>	<b>10</b>
8.1 - FABBISOGNO .....	10
8.2 - STRATEGIA INSEDIATIVA .....	11
8.2.1 - Programmi e progetti assunti in C.C.....	13
8.2.2 - Nuclei spontanei .....	13
<b>9 - RAPPORTI CON LA PIANIFICAZIONE PAESISTICA .....</b>	<b>14</b>
9.1 - LA PIANIFICAZIONE PAESISTICA PREESISTENTE – PTP.N.9 TAV.E3 .....	14
9.2 - OSSERVAZIONI COMUNALI - PROPOSTE PROGRAMMATICHE .....	15
9.3 - OSSERVAZIONI PRESENTATE DAI PRIVATI.....	15
9.4 - LA PIANIFICAZIONE VINCOLISTICA - VALUTAZIONE DELLA TAV_A .....	15
9.5 - LA RICOGNIZIONE DELLE AREE VINCOLATE - VALUTAZIONE DELLA TAV_B .....	16
<b>10 - LA PIANIFICAZIONE PROVINCIALE.....</b>	<b>17</b>
<b>11 - LO SCHEMA DI PIANO.....</b>	<b>18</b>
11.1 - LA LETTURA DELLE INDICAZIONI GRAFICHE .....	19
11.1.1 - Ambito urbano da PRG Vigente .....	19
11.1.2 - Ambito urbano da Variante Urbanistica .....	19
11.1.3 - Margine di sviluppo Ambito insediativo.....	19
11.2 - VALENZA URBANISTICA DEL TERRITORIO.....	19
11.2.1 - Edificato di completamento .....	19
11.2.2 - Edificato di espansione.....	20
11.2.3 - Agricolo .....	20
11.3 - INDICAZIONI PROGRAMMATICHE .....	20
11.3.1 - Diffuso di completamento .....	21
11.3.2 - Diffuso di espansione.....	21
11.3.3 - Circoscritto di completamento .....	21
11.3.4 - Da riclassificare .....	21
11.4 - INDICAZIONI VINCOLISTICHE.....	21
11.4.1 - Inviluppo dei beni paesaggistici art. 134 lett. a e b D.lvo 42/2004 - art.22 L.R. 24/1998 .....	21
11.4.2 - Il territorio oggetto di misure di salvaguardia relative al sistema idrogeologico .....	22