

VERDI AMBIENTE E SOCIETÀ
(V. A. S.)

REDAZIONE
DELLA
VARIANTE
GENERALE
AL P. R. G.
DEL
COMUNE DI
SACROFANO

A CURA DI
ARCH. RODOLFO BOSI

PIANIFICAZIONE URBANISTICA COMUNALE VIGENTE

- Piano Regolatore Generale del Comune di Sacrofano, adottato dal Consiglio Comunale nel 1977, definitivamente approvato con deliberazione della Giunta Regionale del Lazio il 21 giugno 1983.

DIMENSIONAMENTO DELLA VARIANTE GENERALE: FABBISOGNO ABITATIVO

Ai sensi del 1° comma dell'art. 4 della legge regionale n. 72 del 12/6/1975 <<l'ipotesi di sviluppo demografico da tenere a base per il dimensionamento del piano, va riferita ad un arco temporale non superiore a 10 anni.>>

Ai sensi del successivo comma 2 <<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. La norma suddetta non si applica ai comuni che abbiano il piano regolatore generale o il piano di fabbricazione approvato alla data di entrata in vigore della presente legge.>>

Ne deriva che sussiste l'obbligo del rispetto della percentuale del 30%, dal momento che il P.R.G. del Comune di Sacrofano è stato adottato nel 1977 ed approvato nel 1983, vale a dire comunque dopo la data di entrata in vigore della legge regionale n. 72/1975.

Al riguardo si fa presente che la popolazione residente a Sacrofano secondo il censimento ISTAT del 2001 risulta essere di 5.691 abitanti, con una crescita del 27,17% rispetto alla popolazione del decennio precedente, che nel censimento del 1991 era attestata a 4.475 unità.

Allo stesso riguardo si fa presente che la "Proposta propedeutica alla redazione del Piano Pluriennale Economico e Sociale del Parco di Veio", elaborata a novembre del 2001 dalla S.r.l. Cles nell'ambito della redazione del Piano di Assetto del Parco di Veio, contiene un apposito capitolo dedicato agli "Scenari di sviluppo demografico e di fabbisogno abitativo" che per Sacrofano identifica tre scenari di evoluzione della popolazione sia per l'anno 2004 che per l'anno 2014, vale a dire più o meno per l'arco temporale di 10 anni a cui dovrà riferirsi la Variante Generale.

A fronte di una popolazione che al 2004 viene quantificata in 6.350, 6.362 o 6.374 abitanti (quando al 31/12/2004 risulta essere di 6.446 abitanti), viene calcolato scientificamente che al 2014 la popolazione complessiva sia diventata rispettivamente di 8.270, 8.426 o 8.579 abitanti, con percentuali di aumento rispettivamente del 13,02% ca., del 13,24% ca. e del 13,45% circa.

Ne deriva che l'incremento di popolazione che dovrà essere ipotizzato dalla Variante Generale non potrà essere superiore al 15% di quella esistente al 2005.

INQUADRAMENTO TERRITORIALE

Ai sensi dell'art. 2 della legge regionale n. 72 del 12/6/1975 <<ogni strumento urbanistico di disciplina del territorio comunale va redatto secondo le indicazioni territoriali contenute nella pianificazione a livello sovracomunale e nei provvedimenti regionali incidenti sull'assetto del territorio.>>

La pianificazione sovracomunale è costituita dai seguenti strumenti:

- Piano Territoriale Regionale Generale (in sigla PTRG);
- Piani regionali di settore ;

- Piano Territoriale Provinciale Generale (in sigla PTPG) della Provincia di Roma;
- Piani provinciali di settore.

Il PTRG deve essere ancora definitivamente approvato: ai sensi del 1° comma dell'art. 62 della legge regionale n. 38 del 22/12/1999 <<lo schema di quadro di riferimento territoriale (in sigla QRT, n.d.r.) adottato dalla Giunta regionale con deliberazione 12 giugno 1998, n. 2437 e successive modificazioni, assume l'efficacia di schema di PTRG di cui all'articolo 10, comma 2.>>

Fra i Piani regionali di settore che la pianificazione urbanistica comunale è obbligata a rispettare ci sono in particolare:

- i Piani Territoriali Paesistici (in sigla P.T.P.);
- i Piani di Bacino;
- i Piani di Assetto delle aree naturali protette.

Anche il PTPG deve essere ancora definitivamente approvato dalla Provincia di Roma: in data 26/3/2003 è stato soltanto adottato lo schema di Piano Territoriale Provinciale Generale (PTPG) che è attualmente in corso di revisione ed aggiornamento da un gruppo di tecnici coordinati dal Prof. Camillo Nucci.

Ai sensi del 2° comma dell'art. 19 della legge regionale n. 38/1999 il PTPG <<assume ... l'efficacia di piano di settore nell'ambito delle seguenti materie:

- a) protezione della natura e tutela dell'ambiente;
- b) acque e difesa del suolo;
- c) tutela delle bellezze naturali>>.

DOCUMENTAZIONE OBBLIGATORIA DELLA VARIANTE GENERALE

Le tavole di "accurata analisi del territorio" prescritte dal 1° comma dell'art. 3 della legge regionale n. 72 del 12.6.1975 sono le seguenti:

- **principali caratteri geomorfologici del territorio** comunale (lettera a), da cui dovrebbe scaturire la redazione di una "**Carta della geomorfologia del territorio**";
- **zone in via di dissesto idrogeologico (per frane, calamità, erosioni ecc.)** (lettera b), da cui dovrebbe scaturire la redazione di una "**Carta dei dissesti**";
- **zone sottoposte a vincolo idrogeologico ed ai vincoli di cui alla legge 29 giugno 1939, n. 1497** (lettera c), da cui dovrebbe scaturire la redazione di una "**Carta dei vincoli idrogeologici**", di una "**Carta dei vincoli paesaggistici**" e di una "**Carta dei Piani Territoriali Paesistici**";
- **elementi di interesse storico-artistico e zone archeologiche vincolate o da vincolare** (lettera d) da cui dovrebbe scaturire la redazione di una "**Carta dei vincoli archeologici e storico-mumentali**";
- **copertura del suolo, con particolare riferimento ai boschi, alle colture, nonché alla struttura fondiaria** (lettera e), da cui dovrebbe scaturire la redazione di una "**Carta della vegetazione e dell'utilizzo del suolo non urbanizzato**";
- **aree di particolare importanza naturalistica** (lettera f), da cui dovrebbe scaturire la redazione di una "**Carta delle aree di particolare importanza naturalistica**";
- **relazione tra il territorio, la rete infrastrutturale e la struttura insediativa** (lettera g), da cui dovrebbe scaturire la redazione quanto meno di una "**Carta del sistema delle infrastrutture per la mobilità**";
- **carta agropedologica** (lettera h), da cui dovrebbe scaturire la redazione di una "**Carta agropedologica**".

Ai sensi del 1° comma dell'art. 37 della legge regionale n. 38 del 22/12/1999 il Piano Urbanistico Comunale Generale (PUCG) <<è definito, nel rispetto delle previsioni dei piani di bacino, sulla base di una **relazione geologica**, di una **relazione agro.-pedologica** e di una **relazione**

archeologica e di uso dei suoli, descrittiva delle caratteristiche vegetazionali, agro-pedologiche e di uso del territorio, che costituiscono parte integrante del PUCG ed hanno valore di disposizioni strutturali>>.

C'è poi un elenco degli elaborati che non sarebbero soggetti ad adozione ai sensi e per effetto delle norme regionali vigenti e della Circolare Dipartimentale n. 11302 del 25/09/00, non sono oggetto di adozione.

La Circolare Dipartimentale prot. n. 11302 del 25.9.2000 riguarda i <<Criteri per la presentazione degli strumenti urbanistici generali con l'applicazione delle procedure delle Leggi previgenti alla entrata in vigore della L.r. 38/99>>, che al punto II (relativo agli Elaborati Tecnici) stabiliscono che <<gli elaborati grafici, per P.R.G. e loro Varianti, saranno suddivise in: a. Tavole di analisi (**non necessariamente oggetto della delibera di adozione**) e Relazione>>.

Al riguardo si evidenzia come la Circolare non disponga affatto che le Tavole di analisi non debbano far parte tassativamente della adozione della Variante, ma possono soltanto essere ritenute non necessarie dalla Giunta Comunale di turno *pro tempore* in carica.

Fra le Carte da redigere interessa porre l'attenzione sulle seguenti.

CARTA DEI VINCOLI PAESAGGISTICI

I vincoli paesaggistici vanno suddivisi nei due seguenti gruppi.

Vincoli dei cosiddetti “beni diffusi” imposti automaticamente per legge – Si tratta delle “aree tutelate per legge” ai sensi dell'art. 142 del “Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio”, emanato con Decreto Legislativo n. 42 del 22/1/2004 e che con riferimento al territorio del Comune di Sacrofano riguardano la fascia di 300 metri dei fiumi, torrenti e corsi d'acqua iscritti negli elenchi delle acque pubbliche, i parchi ed i territori di protezione esterna ad essi, i territori ricoperti da foreste e da boschi (ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco), le aree assegnate alle Università Agrarie e le zone gravate da usi civici ed infine le zone di interesse archeologico.

Per quanto riguarda i fiumi, torrenti e corsi d'acqua, con deliberazione n. 211 del 22/2/2003 la Giunta Regionale del Lazio ha approvato la <<ricognizione e graficizzazione del vincolo paesistico delle fasce di protezione dei corsi d'acqua pubblica...>> da cui emerge che sono iscritti negli elenchi delle acque pubbliche di cui al R.D. n. 1775 dell'11/12/1933 i seguenti corsi d'acqua (di cui viene indicata anche la classificazione operata dal P.T.P. n. 4 “Valle del Tevere”):

- **Fosso di Pietra Pertusa e di Malvaiata** (numero identificativo regionale c058_0085, dispositivo amministrativo del 22.10.1910) che sbocca nel Fosso di Monte Oliviero e che è classificato dal P.T.P. n. 4 con la denominazione di “Fosso Maluziata, di Pietra Pertusa” come tipo A con la sigla c 5 ed il numero 202;
- **Fosso di Valle Cavone** (numero identificativo regionale c058_0086, dispositivo amministrativo del 17.2.1910), che sbocca nel Fosso di Pietra Pertusa e che è classificato dal P.T.P. n. 4 anche con la denominazione di “Fontanaccia I” come tipo A con la sigla c 6 ed il numero 203;
- **Fosso Canneto o di Prima Porta** (numero identificativo regionale c058_0087, dispositivo amministrativo del 17.2.1910), che sbocca nel Fosso del Torraccio e che è classificato dal P.T.P. n. 4 come tipo A con la sigla c 8 ed il numero 205;
- **Fosso del Fontanaccio** (numero identificativo regionale c058_0088, dispositivo amministrativo del 17.2.1910), che sbocca nel Fosso Canneto e che è classificato dal P.T.P. n. 4 come tipo A con la sigla c 9 ed il numero 206;
- **Fosso delle Rocchette** (numero identificativo regionale c058_0089, dispositivo amministrativo del 17.2.1910), che sbocca nel Fosso del Torraccio e che è classificato dal P.T.P. n. 4 come tipo A con la sigla c 10 ed il numero 207;
- **Fosso di Torraccio o delle Pantanelle di S. Antonio** (numero identificativo regionale c058_0121, dispositivo amministrativo del 17.2.1910), che sbocca nel Fosso di Monte Oliviero

e che è classificato dal P.T.P. n. 4 con la denominazione di “Fosso di Torraccio, Pantanelle, S. Antonio, Monti Rosi” come tipo A con la sigla c 7 ed il numero 204.

Per quanto riguarda i parchi, il territorio del Comune di Sacrofano ricade in parte all'interno della perimetrazione provvisoria del parco di Veio istituito come “parco naturale” contestualmente alla legge regionale n. 29 del del 6/10/1997, entrata in vigore il 25 novembre successivo: la perimetrazione definitiva ed i territori di protezione esterna (propriamente chiamati “aree contigue”) dovranno essere decisi dal Piano di Assetto che è in corso di redazione.

Per quanto riguarda i territori ricoperti da foreste e da boschi (ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco), ne va fatta una ricognizione e redatta nel caso una apposita “Carta della vegetazione”. L'elaborato serie E/2A del P.T.P. n. 4 “Valle del Tevere”, relativo alla “individuazione, descrizione e valutazione dei beni” indica i seguenti boschi:

- **Boschetto**, classificato come tipo C con la sigla c 6 e descritto come “querceti e macchia presso M. Bruciato”;
- **Monte Lo Forco, Monte Merlano, Monte Caminetto**, classificati come tipo C con la sigla c 12 e descritti come “macchia e vegetazione di greto lungo i fossi di Pietra Pertusa, Fontanaccia, Canneto”;
- **Bosco di Monte Musino**, classificato come tipo D con il n. 10 e descritto come “Bosco di castagno, quercia e carpino che copre i tre colli di Musino, Broccoletto e Formello”.

Per quanto riguarda le aree assegnate alle Università Agrarie e le zone gravate da usi civici, ne va fatta una ricognizione e redatta nel caso una apposita “Carta degli usi civici”.

In via indicativa il patrimonio di proprietà collettive ammonta a 364,3603 ettari amministrati dalla Università Agraria di Sacrofano e dalla Università dei Possidenti di Bestiame di Sacrofano, nonché da 311,5416 ettari amministrati direttamente dal Comune di Sacrofano.

Per quanto riguarda infine le zone di interesse archeologico, ne va fatta una apposita ricognizione. L'elaborato serie E/2A del P.T.P. n. 4 “Valle del Tevere”, relativo alla “individuazione, descrizione e valutazione dei beni” indica le seguenti zone:

- **Le Rocchette**, classificato come tipo E con il n. 16 e descritte come “Tombe a fossa, etrusche”;
- **Monte Musino**, classificato come tipo E con il n. 17 e descritto come “Edificio circolare (arae mutiae”.

Vincoli dei paesaggi imposti con provvedimento ministeriale – Si tratta del seguente provvedimento che interessa anche il territorio del Comune di Sacrofano:

- vincolo paesaggistico imposto ai sensi della legge n. 1497/1939 dall'allora Ministro Ronchey con D.M. del 30 dicembre 1993.

CARTA DEI PIANI TERRITORIALI PAESISTICI

La tutela di tutti i vincoli paesaggistici sopra detti è stata concretizzata con la redazione del seguente Piano Territoriale Paesistico (in sigla PTP) che ha disciplinato anche il territorio del Comune di Sacrofano:

- P.T.P. n. 4 “Valle del Tevere”, adottato con deliberazione della Giunta Regionale n. 2271 del 28.4.1987 e definitivamente approvato con la legge regionale n. 24 del 6/7/1998.

La “Carta del Piano Territoriale Paesistico” della “Variante Generale” deve riportare le classificazioni ai fini della tutela stabilite dal PTP, fra le quali si fa presente in modo particolare l'Ambito G/10 “Altopiano di Formello e Sacrofano (Formello, Sacrofano, Campagnano, Morlupo, Castelnuovo di Porto)” riportato nell'elaborato serie E/3, che è disciplinato dall'art. 33 delle Norme Tecniche del medesimo P.T.P. n. 4 e che ricomprende a sua volta l'Ambito di rilevante interesse naturalistico D/10 denominato “Bosco di Monte Musino” e la Unità Elementare di Paesaggio F/17 denominata “Altopiano di Sacrofano”.

CARTA DELLE AREE DI PARTICOLARE IMPORTANZA NATURALISTICA

Riguarda essenzialmente le aree che sono state ricomprese all'interno del parco di Veio, la cui istituzione ha comportato l'imposizione automatica del vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 1, lettera f) dell'art. 142 del "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio", emanato con Decreto Legislativo n. 42 del 22/1/2004.

OBBLIGO DI ADEGUARE LA VARIANTE GENERALE ALLA PIANIFICAZIONE PAESAGGISTICA

Ai sensi del 3° comma dell'art. 145 del "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio", emanato con D. Lgs. n. 42 del 22/1/2004 <<le previsioni dei piani paesaggistici ... sono cogenti per gli strumenti di pianificazione dei comuni ..., sono immediatamente prevalenti sulle disposizioni difformi eventualmente contenute negli strumenti urbanistici, stabiliscono norme di salvaguardia applicabili in attesa dell'adeguamento degli strumenti urbanistici e sono altresì vincolanti per gli interventi settoriali. Per quanto attiene alla tutela del paesaggio, le disposizioni dei piani paesaggistici sono comunque prevalenti sulle disposizioni contenute negli atti di pianificazione.>>

Del P.T.P. n. 4 "Valle del Tevere la "Variante Generale" deve da un lato far diventare "zone urbanistiche" tutte le "zone di tutela" individuate dal PTP e riportarle negli appositi elaborati grafici prescrittivi allegati alla medesima "Variante Generale", mentre deve dall'altro lato recepire nelle "Norme Tecniche di Attuazione" (in sigla NTA) della "Variante Generale" di P.R.G. tutte le prescrizioni dettate dal medesimo PTP per ogni zona tutela da esso individuata.

L'elaborato E/3c del P.T.P. n. 4 è relativo alle "prescrizioni a fini di tutela per gli strumenti urbanistici" e contiene la pagina 8b con la prescrizione di <<stralciare le previsioni del P.R.G. di nuova viabilità nel bosco di Monte Musino>>: anche l'art. 33 delle Norme Tecniche del medesimo P.T.P. prescrive che <<le previsioni di nuove infrastrutture stradali nel bosco di Monte Musino (cfr. elab. E.3/c) sono da stralciare dal P.R.G. di Sacrofano in quanto incompatibili con gli obiettivi di tutela del quadro ambientale>>.

L'art. 33 delle Norme Tecniche prescrive che nell'Ambito D/10 (bosco di Monte Musino) <<la tutela è finalizzata alla conservazione dei beni naturalistici, come descritti nella relativa scheda (cfr. E/2A)>> per cui <<sono zone di non trasformabilità (cfr. art. 5°) gran parte delle aree con notevoli presenze naturalistiche, di tipo vegetazionale e di tipo idrogeologico, già richiamate (...D/10, ...) >>.

L'art. 33 delle Norme Tecniche prescrive anche che <<nell'ambito F17 (altopiano di Sacrofano) la tutela è finalizzata alla conservazione del rapporto insediamento storico a fuso d'acropoli e contesto naturale costituito da forre e bastioni tufacei>>.

L'art. 33 delle Norme Tecniche prescrive inoltre che <<le aree a trasformabilità limitata ... poste a cavallo del confine meridionale tra i comuni di Formello e di Sacrofano e delimitate a sua dal confine dell'ambito G10, a nord dai confini degli ambiti D10 e F17, a est dal fosso AC 8 e ad ovest dal fosso CG 12, sono riservate esclusivamente all'attività agricole nei limiti di cui alla voce b1 dell'art. 5b, con esclusione delle attività di cui all'art. 23f)>>.

L'art. 33 delle Norme Tecniche prescrive infine che <<come direttiva generale ai fini della tutela si sollecita di contenere nei piani regolatori le previsioni di insediamenti sparsi, dislocando i nuovi interventi residenziali di preferenza in prossimità o a completamento di nuclei esistenti>>.

OBBLIGO DI ADEGUARE LA VARIANTE GENERALE ALLA NORMATIVA DI TUTELA SOVRAORDINATA DEL PARCO DI VEIO

Se il Comune di Sacrofano intende procedere ad una Variante al suo P.R.G., dovrebbe limitare questa operazione al solo territorio che non ricade all'interno del Parco di Veio, per le seguenti ragioni.

Ai sensi del 6° comma dell'art. 26 della legge regionale n. 29/1997 il piano di assetto di ogni area naturale protetta <<*sostituisce i piani paesistici ed i piani territoriali o urbanistici di qualsiasi livello*>>: la norma, così come formulata, lascia chiaramente intendere che **il piano di assetto di un'area naturale protetta è sovraordinato ad ogni Piano Regolatore Generale dei Comuni interessati ed ha quindi anche il potere di cancellare le destinazioni previste da tale strumento urbanistico generale o da varianti ad esso.**

In considerazione del disposto normativo suddetto, il Comune di Roma - in sede tanto di controdeduzioni al cosiddetto "Piano delle Certezze" (approvate con deliberazione n. 176/2000) quanto di redazione del nuovo P.R.G. (adottato con deliberazione n. 33/2003) - non si è permesso di "pianificare" i territori ricadenti all'interno delle aree naturali protette, rimandando correttamente al loro futuro piano di assetto, a differenza di altri Comuni, che hanno invece adottato varianti generali al P.R.G. (come ad es. quello di Formello con deliberazione n. 58 del 20 dicembre 2000 o di Castelnuovo di Porto con deliberazione n. 42 del 23 dicembre 2003) che "pianificano" anche il territorio ricadente all'interno del Parco di Veio, per giunta in difformità dalle misure di salvaguardia e senza avere acquisito nessun preventivo "parere" dell'Ente di gestione interessato.

Dal momento che il piano di assetto del Parco di Veio non è stato ancora adottato, sarebbe opportuno che il Comune di Sacrofano non estendesse il raggio d'azione della "Variante Generale" al territorio ricompreso all'interno dell'area naturale protetta: se invece intendesse operare una "Variante Generale" sia di nome che di fatto, estesa quindi all'intero territorio comunale, dovrebbe considerare che l'area naturale protetta è sottoposta al doppio regime delle misure di salvaguardia dettate dagli artt. 8 e 44 della legge regionale n. 29/1997 e dal 5° comma dell'art. 9 della legge regionale n. 24/1998, che considera "misure di salvaguardia" anche le prescrizioni impartite dai Piani Territoriali Paesistici (in sigla P.T.P.).

Ne deriva in tal caso che è opportuno, se non obbligatorio, per il Comune di Sacrofano (inteso come Ente Locale a sé stante) acquisire quanto meno un "parere" dell'Ente di gestione dell'area naturale protetta (inteso come Ente pubblico diverso da lui), se non proprio il "nulla osta" previsto dall'art. 28 della legge regionale n. 29/1997, che va rilasciato prima della realizzazione di "interventi, impianti ed opere", di cui deve ogni volta essere presentato il relativo progetto, in tal caso di "interventi, impianti ed opere" che si vogliono prevedere in sede di redazione della Variante al P.R.G. in vigore, specialmente se si vogliono prevedere trasformazioni territoriali in modo non perfettamente conforme alle misure di salvaguardia.

Indipendentemente dall'obbligo o meno di acquisire quanto meno il "parere" dell'Ente di gestione, in tal caso come amministrazione pubblica "esterna" all'Ente di gestione, il Comune di Sacrofano - per il tramite del suo Sindaco - è uno dei membri della Comunità del Parco di Veio che costituisce un organo consultivo e propositivo del medesimo Ente e che dovrà esprimere un domani un proprio "parere" obbligatorio anche sul Piano di Assetto della stessa area naturale protetta, a cui spetta di stabilire una perimetrazione definitiva che potrebbe essere anche di allargamento degli attuali confini: sotto quest'ultimo aspetto una "Variante Generale" di P.R.G. che si limiti a pianificare solo all'esterno della attuale perimetrazione provvisoria, senza consultarsi con nessun'altra pubblica amministrazione interessata, compirebbe una scorrettezza o comunque una vera e propria forzatura nei confronti del futuro Piano di Assetto del parco, specie se per le stesse

aree così come pianificate oggi dalla Variante Generale arrivasse a decidere un domani destinazioni di tutela diverse.

Ne deriva l'obbligo per Sacrofano inteso sia come Comune che come componente della Comunità del Parco di Veio di rispettare il principio di leale cooperazione fra tutte le amministrazioni pubbliche coinvolte dall'operazione di Variante Generale, così come sancito dall'art. 97 della Costituzione e dalla legge regionale n. 29/1997.

Il rispetto del principio di leale cooperazione comporta che, prima di congedare la stesura definitiva della "Variante Generale", l'Amministrazione Comunale di Sacrofano deve confrontarsi ad esempio con i Comuni di Roma, di Formello, di Campagnano, di Magliano Romano, di Castelnuovo di Porto e di Riano per quanto riguarda una "copianificazione" congiunta dei rispettivi territori di confine che dovrà essere discussa anche e soprattutto con l'Ente di gestione del parco e più precisamente con i redattori del Piano di Assetto da un lato e con il Consiglio Direttivo del medesimo Ente dall'altro.

Nel caso che l'Amministrazione Comunale decidesse di non pianificare dentro il parco di Veio, il territorio ricompreso all'interno della perimetrazione provvisoria dell'area naturale protetta non può essere lasciato ad ogni modo senza nessuna destinazione urbanistica fino alla definitiva approvazione del piano di assetto, dal momento che in tutto questo lasso di tempo continuano a valere le attuali misure di salvaguardia che sono espressamente riferite alle diverse zone territoriali omogenee individuate dal P.R.G. del Comune di Sacrofano tuttora vigente, che occorre quindi mantenere tale e quale proprio per consentire l'applicazione delle misure di salvaguardia.

Si propone al riguardo di inserire fra le Norme Tecniche di Attuazione della "Variante Generale" un articolo dal seguente testo:

<<All'interno della perimetrazione provvisoria del Parco di Veio, così come stabilita dalla legge regionale n. 29 del 6/10/1997, fino alla approvazione del relativo Piano di Assetto vigono le destinazioni urbanistiche secondo le zone territoriali omogenee individuate dal Piano Regolatore Generale di cui alla deliberazione del Consiglio Comunale. Fino alla data di entrata in vigore delle norme di attuazione del Piano di Assetto si applicano le misure di salvaguardia stabilite dagli articoli 8 e 44, commi 11 e 14, della legge regionale n. 29/1997, nonché la disciplina indicata al 5° comma dell'art. 9 della legge regionale n. 24/1998.>>

Al Piano di Assetto del parco spetta definire la perimetrazione definitiva, che potrebbe confermare quella provvisoria, ma anche stabilire di ampliarla o di ridurla.

Per entrambe le ultime due ipotesi si propone di inserire fra le Norme Tecniche di Attuazione della "Variante Generale" uno specifico articolo dal seguente testo:

<<Qualora la perimetrazione provvisoria del Parco di Veio stabilita dalla sua legge istitutiva venga ridotta a seguito della approvazione del relativo Piano di Assetto o di apposito provvedimento legislativo, alle parti del territorio escluse dalla medesima area naturale protetta continua ad applicarsi esclusivamente la disciplina delle presenti norme relativa alle classificazioni per zone corrispondenti a quelle individuate dal Piano Regolatore Generale, di cui alle deliberazioni del Consiglio Comunale, nonché quella prescritta per le aree eventualmente soggette a vincolo paesaggistico dal relativo Piano Territoriale Paesistico o dal Piano Territoriale Paesistico Regionale. Qualora il perimetro della medesima area naturale protetta così come riportato negli elaborati del presente piano venga ampliato a seguito della approvazione del relativo Piano di Assetto o di apposito provvedimento legislativo, le aree ricomprese entro tale perimetro ampliato assumono la classificazione di area naturale protetta e le destinazioni di zona e la disciplina stabilita per esse dal medesimo Piano di Assetto, che sostituisce le classificazioni e le destinazioni assegnate alle stesse aree dal presente piano: entro sei mesi dalla data di entrata in vigore del Piano di Assetto l'Amministrazione Comunale provvede ad adeguare gli elaborati del presente piano relativi alle aree suddette, in conformità delle classificazioni e delle destinazioni di zona stabilite dal Piano di Assetto.>>

TUTELA DELL'INTEGRITÀ FISICA E DELLA IDENTITÀ CULTURALE DEL TERRITORIO

Ai sensi della lett. a) del 2° comma dell'art. 2 della legge regionale n. 38/1999 <<per tutela dell'integrità fisica del territorio si intende la considerazione dei connotati materiali essenziali dell'insieme del territorio e delle sue singole componenti sottosuolo, suolo, soprassuolo naturale, corpi idrici, atmosfera e la loro preservazione da fenomeni di alterazione irreversibile e di intrinseco degrado, nonché il mantenimento delle diverse componenti fitoclimatiche esistenti>>.

Ai sensi della lett. b) del 2° comma dell'art. 2 della legge regionale n. 38/1999 <<per tutela dell'identità culturale del territorio si intende il mantenimento dei connotati conferiti all'insieme del territorio e delle sue componenti, dalla vicenda storica, naturale ed antropica>>.

Ai sensi del 3° comma dell'art. 3 della legge regionale n. 38/1999 anche la pianificazione urbanistica generale si deve articolare in “previsioni strutturali” e “previsioni programmatiche”.

Le “previsioni strutturali” hanno validità a tempo indeterminato e sono relative alla tutela dell'integrità fisica e dell'identità culturale del territorio, alla definizione delle linee fondamentali preesistenti di organizzazione del territorio ed alla indicazione delle trasformazioni strategiche comportanti effetti di lunga durata.

Ai sensi della lett. a) del 2° comma dell'art. 28 della medesima legge regionale 38/1999 il piano urbanistico comunale generale (PUCG) deve essere articolato in “disposizioni strutturali” ed in “disposizioni programmatiche”.

Ne deriva in conclusione che anche la “Variante Generale” dovrà essere articolata in “previsioni strutturali” e “previsioni programmatiche”, identificando le prime con le cosiddette parti invariabili del territorio e le seconde con le parti invece trasformabili.

Fra le parti invariabili del territorio, a tutela della loro integrità fisica e delle loro identità culturale, ci sono sicuramente da una parte il centro storico del Comune di Sacrofano e dall'altra parte il Parco di Veio e tutte le aree che il P.T.P. destina a zona di tutela integrale (come ad es. quella del Bosco di Monte Musino).

OBBLIGO DI SUDDIVISIONE DELLE ZONE AGRICOLE IN BASE ALLA LORO VOCAZIONE E SUSCETTIVITÀ PRODUTTIVA

Ai sensi del comma 1 dell'art. 52 della legge regionale n. 38 del 22.12.1999 <<i comuni, mediante il PUCG o le sue varianti, individuano le zone agricole a diversa vocazione e suscettività produttiva per indirizzarne il migliore utilizzo>>.

Il successivo comma 2 precisa che <<l'individuazione di cui al comma 1 deve essere preceduta da una rilevazione e descrizione analitica delle caratteristiche fisiche del territorio interessato e delle sue potenzialità produttive elaborata sulla base della relazione agro-pedologica dei suoli di cui all'articolo 37.>>

Ai sensi del successivo comma 3 le previsioni del P.R.G. di ogni Comune o di una sua apposita Variante <<relativamente alle sottozone di cui al comma 1, devono indicare, per ciascuna sottozona e con riferimento alle colture praticate ed ordinariamente praticabili, l'unità aziendale ottimale ... e l'unità aziendale minima per l'esercizio in forma economicamente conveniente dell'attività agricola ... >>: ai sensi del comma 6 del successivo art. 55 della medesima legge regionale n. 38/1999 (così come sostituito dall'art. 5 della legge regionale n. 8 del 17.3.2003) <<in mancanza dell'unità aziendale minima, il lotto minimo è fissato in 30mila metri quadri>>.

Il 2° comma dell'art. 53 stabilisce che <<i>comuni, di norma, suddividono le zone agricole del proprio territorio in:

- a) aree caratterizzate da una produzione agricola tipica o specializzata;
- b) aree di primaria importanza per la funzione agricolo-produttiva, anche in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei terreni;
- c) aree che, caratterizzate dalla presenza di preesistenze insediative, sono utilizzabili per l'organizzazione di centri rurali o per lo sviluppo di attività complementari ed integrate con l'attività agricola;
- d) terreni boscati o da rimboschire>>.

Secondo il successivo comma 2 <<le previsioni del PUCG devono essere compatibili con la relazione agro-pedologica e di uso dei suoli di cui all'articolo 37>>.

Ne deriva che la Variante Generale dovrà suddividere il territorio agricolo del Comune di Sacrofano quanto meno nelle 4 zone urbanistiche suddette, se non anche in opportune e più specifiche sottozone, con l'indicazione per ognuna di esse tanto della "unità aziendale ottimale" quanto della "unità aziendale minima".

Le analisi da un punto di vista agro-pedologico, obbligatorie per arrivare a definire le diverse sottozone agricole, possono e debbono esse estese anche al territorio ricompreso all'interno della perimetrazione provvisoria del parco di Veio, dal momento che di esse dovrà tenere conto anche il Piano di Assetto ai fini delle scelte da fare riguardo alla migliore tutela delle zone agricole

OBBLIGO DI REDAZIONE ANCHE DEL PROGRAMMA PLURIENNALE DI ATTUAZIONE (PPA)

L'istituto del **Programma Pluriennale di Attuazione (in sigla P.P.A.)** del Piano Regolatore Generale è stato introdotto dall'art. 13 della cosiddetta "legge Bucalossi" n. 10/1977: la sua disciplina nell'ambito della Regione Lazio è stata dettata dalla legge regionale n. 35/1978.

Al riguardo va precisato che l'allora Governo Berlusconi ha emanato il decreto-legge n. 468 del 26 luglio 1994 (cosiddetto "decreto Radice" sul condono edilizio) che ha abolito l'art. 13 della legge n. 10/1977 e con esso l'istituto del programma pluriennale di attuazione.

Al D.L. n. 468/94 hanno fatto seguito ben 13 decretazioni d'urgenza (fino al D.L. n. 495 del 24/9/1996), che hanno poi ripristinato l'istituto del P.P.A., sospendendolo prima e prescrivendone un aggiornamento poi da parte delle Regioni: l'art. 2 della legge n. 662 del 23/12/1996 ha assorbito con modifiche le disposizioni dell'ultimo D.L. n. 495/96, senza ricomprendervi però quelle dell'art. 9 relative al P.P.A., che è stato così integralmente ripristinato secondo la normativa precedentemente in vigore.

Dal 12 gennaio 1997, data di entrata in vigore della legge n. 662/1996, il ripristino dell'istituto P.P.A. – come disciplinato dall'art. 13 della legge 10/1977 e dalla legge regionale n. 35/1978 - ha dunque comportato l'obbligo per i Comuni di dotarsi di tale strumento di attuazione del piano regolatore.

Una conferma indiretta della vigenza giuridica dell'istituto viene dal disegno di legge A.S. 3519 concernente "Principi in materia di governo del territorio" (cosiddetta "legge Lupi") che prevede fra l'altro anche l'abrogazione proprio dell'art. 13 della legge n. 10/1977, a dimostrazione quindi che è tuttora pienamente in vigore.

L'importanza di questo strumento attuativo sta nella programmazione non soltanto della realizzazione in modo equilibrato degli insediamenti residenziali previsti dal P.R.G. e dalle sue Varianti, ma anche dello sviluppo sociale ed economico delle attività agricole, che quindi la "Variante Generale" non può ignorare.