

**VERDI AMBIENTE E SOCIETÀ  
(V. A. S.)**

---

**MOTIVI DI  
CENSURA ALLA  
VARIANTE  
GENERALE  
AL P.R.G.  
DEL COMUNE DI  
ANGUILLARA  
SABAZIA**

---

**A CURA  
DELL'ARCH. RODOLFO BOSI**

**1 – Violazione della lettera b) del 1° comma dell’art. 3 della legge regionale n. 72 del 12 giugno 1975** – La legge regionale n. 72 del 12 giugno 1975 ha dettato i “*Criteri da osservare in sede di formazione degli strumenti urbanistici comunali*”: l’art. 3 è relativo alla documentazione del piano che viene richiesta, in assenza della quale il piano stesso è viziato di legittimità.

Ai sensi della lettera b) del 1° comma dell’art. 3 fra le accurate analisi che le Amministrazioni Comunali sono tenute a porre a base degli strumenti urbanistici ci sono anche <<*le zone in via di dissesto idrogeologico (per frane, calamità, erosioni ecc.)*>>: fra le tavole di analisi della Variante Generale, così come adottate con deliberazione del Consiglio Comunale n. 48 del 23.12.2006, non figura questo specifico elaborato.

**2 – Violazione della lettera c) del 1° comma dell’art. 3 della legge regionale n. 72 del 12 giugno 1975** – La legge regionale n. 72 del 12 giugno 1975 ha dettato i “*Criteri da osservare in sede di formazione degli strumenti urbanistici comunali*”: l’art. 3 è relativo alla documentazione del piano che viene richiesta, in assenza della quale il piano stesso è viziato di legittimità.

Ai sensi della lettera c) del 1° comma dell’art. 3 fra le accurate analisi che le Amministrazioni Comunali sono tenute a porre a base degli strumenti urbanistici ci sono anche <<*le zone sottoposte ... ai vincoli di cui alla legge 29 giugno 1939, n. 1497*>>: nelle Tavole di analisi n. 5 e 6 della Variante Generale relative alla “Carta dei vincoli” non figurano riportati i due seguenti provvedimenti emanati ai sensi della legge n. 1497/1939:

- Decreto Ministeriale denominato “Zona dei laghi di Bracciano e Martignano”, emanato il 23 ottobre 1960 e pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 266 del 29/10/1960;
- Decreto Ministeriale (cosiddetto “Ronchey”) denominato “Valle del Baccano ed alveo del lago di Stracciacappa”, emanato il 14 gennaio 1997.

Al capitolo della relazione tecnico-descrittiva relativo a “Il Piano Territoriale Paesistico del 1986” (pag. 30) viene citato il primo dei due suddetti vincoli in modo errato, perché si parla di D.M. del 23/10/1969: in modo errato viene dato anche il titolo al capitolo, perché trattasi di due distinti Piani territoriali Paesistici adottati per di più nel 10987.

**3 - Violazione della lettera h) del 1° comma dell’art. 3 della legge regionale n. 72 del 12 giugno 1975** – La legge regionale n. 72 del 12 giugno 1975 ha dettato i “*Criteri da osservare in sede di formazione degli strumenti urbanistici comunali*”: l’art. 3 è relativo alla documentazione del piano che viene richiesta, in assenza della quale il piano stesso è viziato di legittimità.

Ai sensi della lettera h) del 1° comma dell’art. 3 fra le accurate analisi che le Amministrazioni Comunali sono tenute a porre a base degli strumenti urbanistici c’è anche <<*la carta agropedologica*>>: fra le tavole di analisi della Variante Generale, così come adottate con deliberazione del Consiglio Comunale n. 48 del 23.12.2006, non figura questo specifico elaborato.

**4 - Violazione del 3° comma dell’art. 4 della legge regionale n. 72 del 12 giugno 1975** – La legge regionale n. 72 del 12 giugno 1975 ha dettato i “*Criteri da osservare in sede di formazione degli strumenti urbanistici comunali*”: ai sensi del 1° comma dell’art. 4 <<*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*>>, mentre il successivo 2° comma dispone che <<*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.*>>

Ai sensi del 3° comma dell’art. 4, relativo ai “*Vincoli territoriali*”, <<*il fabbisogno di aree da destinare a residenza, attrezzature ed insediamenti produttivi va valutato tenendo conto oltre che dell’ipotesi di sviluppo demografico, delle eventuali condizioni di sovraffollamento e coabitazione e delle eventuali necessità di rinnovamento e recupero del patrimonio edilizio esistente.*>>.

Il paragrafo della Relazione tecnico-descrittiva alla Variante Generale relativo alle “*Considerazioni programmatiche*” (pag. 21) pone fra le più importanti linee di indirizzo del piano, che possono essere così riassunte, uno <<*sviluppo demografico previsto per l’anno 2017 impostato*

su uno scenario di medio incremento che porta l'attuale popolazione di abitanti residenti a valori prossimi a 22.416 abitanti previsti, considerando un incremento del 30%>>.

Nel successivo capitolo della Relazione tecnico-descrittiva relativo allo “Studio del nuovo P.R.G.” al paragrafo riguardante le “Considerazioni di indirizzo generale” (pag. 31) viene riportato che <<saranno comunque previste le espansioni così come le aspettative della comunità locale si attende, e così come consentito dalla legislazione vigente (a tal proposito si assume il riferimento dell'art. 4 della L.R. 72/75); ciò non in contrasto con un tipo di sviluppo mirato e controllato>>.

**Appare evidente che il calcolo del fabbisogno abitativo non è stato fatto attraverso proiezioni scientifiche, ma in considerazione esclusiva delle <<aspettative della comunità locale>> che sono state esaudite a priori nella misura massima possibile consentita dalla legge del 30%**

Nel paragrafo della Relazione tecnico descrittiva relativo agli “Standard residenziali” (pagg. 44-46) non vi è riferimento alcuno ad un calcolo del fabbisogno abitativo in base alla tre variabili della “mortalità”, della “fecondità” e della “migratorietà”.

**5 - Violazione dell'art. 6 della legge regionale n. 72 del 12 giugno 1975** – Prescrive che <<gli elaborati di piano debbono esplicitare:

- a) gli abitanti, vani e/o cubature:
  - a 1) attualmente esistenti;
  - a 2) previsti;
  - a 3) complessivi;
- b) la superficie minima destinata singolarmente e complessivamente agli spazi per l'istruzione, per le attrezzature di interesse comune, per parco, gioco e sport, per parcheggi;
- b) la superficie necessaria per gli impianti di depurazione.>>

**Nel paragrafo della Relazione tecnico descrittiva relativo agli “Standard residenziali” (pagg. 44-46) non vengono affatto riportati i dati così come richiesti.**

**6 – Violazione del 3° comma dell'art. 6 della Direttiva 92/43/CEE “Habitat” e degli articoli 5 e 6 del D.P.R. n. 357/1997** – Ai sensi del 3° comma dell'art. 6 della Direttiva 92/43/CEE denominata “Habitat” <<qualsiasi piano o progetto non direttamente connesso e necessario alla gestione del sito ma che possa avere incidenze significative su tale sito, singolarmente o congiuntamente ad altri piani o progetti, forma oggetto di una opportuna valutazione di incidenza che ha sul sito, tenendo conto degli obiettivi di conservazione del medesimo>>.

Il suddetto disposto normativo è stato recepito dal D.P.R. n. 357 dell'8 settembre 1997 (così come modificato dal D.P.R. n. 120 del 12 marzo 2003) concernente il “Regolamento recante attuazione della direttiva 92/43/CEE relativa alla conservazione degli habitat naturali e seminaturali, nonché della flora e della fauna selvatiche”.

Il 2° comma dell'art. 6 ha stabilito che per le Zone di Protezione Speciale (ZPS) si applicano gli stessi obblighi stabiliti per i Siti di Importanza Comunitaria (SIC) e le Zone Speciali di Conservazione (ZSC).

Ai sensi del 2° comma dell'art. 5 <<i proponenti di piani ... urbanistici ... , predispongono, secondo i contenuti di cui all'allegato G, uno studio per individuare e valutare gli effetti che il piano può avere sul sito, tenuto conto degli obiettivi di conservazione del medesimo. Gli atti di pianificazione territoriale da sottoporre alla valutazione d'incidenza sono presentati, ... nel caso di piani di rilevanza ... comunale, alle regioni ... competenti... >>.

Il punto 2 dell'Allegato G, relativo alla “Area vasta di influenza dei piani e dei progetti – interferenze con il sistema ambientale”, stabilisce che <<le interferenze debbono tener conto della qualità, della capacità di rigenerazione delle risorse naturali, della zona e della capacità di carico dell'ambiente naturale, con riferimento minimo alla cartografia del progetto CORINE LAND COVER >>.

Ai sensi del successivo 8° comma dell'art. 5 <<I'autorità competente al rilascio dell'approvazione definitiva del piano o dell'intervento acquisisce preventivamente la valutazione d'incidenza, eventualmente individuando modalità di consultazione del pubblico interessato dalla realizzazione degli stessi>>.

**L'Amministrazione comunale di Anguillara non ha acquisito il preventivo ed obbligatorio rilascio di parere favorevole di valutazione d'incidenza sulla Variante Generale al P.R.G. relativa alla parte di territorio ricompresa all'interno della ZPS IT6030085 denominata "Comprensorio Bracciano-Martignano".**

**7 – Violazione dell'art. 145 del Decreto Legislativo n. 42/2004 e dell'art. 27 della legge regionale n. 24/1998** – Il "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio" emanato con D.Lgs. n. 42 del 22 gennaio 2004, ha disciplinato anche il rapporto che deve intercorrere tra pianificazione paesistica e pianificazione urbanistica: ai sensi del 3° comma dell'art. 145 <<le previsioni dei piani paesaggistici ... sono cogenti per gli strumenti urbanistici 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 strumenti settoriali.>>

Ai sensi del 2° comma dell'art. 27 della legge regionale n. 24 del 6 luglio 1998 <<i>PTP o il PTPR sono sovraordinati rispetto agli strumenti di pianificazione territoriale locale>>.

Il territorio del Comune di Anguillara Sabazia è interessato dai 2 seguenti PTP:

- Piano Territoriale Paesistico (in sigla P.T.P.) n. 3 "Laghi di Bracciano e di Vico", adottato con deliberazione della Giunta Regionale n. 2270 del 28 aprile 1987 e definitivamente approvato con la legge regionale n. 24/1998;
- Piano Territoriale Paesistico (in sigla P.T.P.) n. 4 "Valle del Tevere", adottato con deliberazione della Giunta Regionale del Lazio n. 2271 del 28 aprile 1987 e definitivamente approvato con la legge regionale n. 24/1998.

La "Variante Generale" avrebbe dovuto riportare le classificazioni ai fini della tutela stabilite da entrambi i PTP, fra le quali si fa presente in modo particolare l'Ambito G/11 "Lago di Martignano" riportato nell'elaborato serie E73.B relativo alla "area di notevole interesse pubblico della zona del Lago di Martignano", che individua il lago come zona umida Ramsar quale "Ambito D 13", che ai sensi dell'art. 34 delle Norme del PTP n. 4 <<è zona di non trasformabilità (art. 5a)>>, per la quale è fatto divieto di qualunque tipo di costruzione e di qualunque altro intervento.

**In luogo della "Carta dei Piani Territoriali Paesistici" le Tavole n. 1 e 2 riportano solo il "Piano Territoriale Paesistico" n. 3, di cui peraltro non vengono rispettate le prescrizioni.**

L'art. 22 delle Norme del PTP n. 3 disciplina la "Zona 3 – Aree con rilevante valore paesistico e ambientale", per la quale dispone un rapporto di copertura di 10 mq. per ettaro con h max = mt. 4,50: la "Variante Generale" destina due porzioni di tali aree a nord-est a sottozona E1.

Il successivo art. 23 delle Norme disciplina la "Zona 4 - Aree agricole", per la quale consente un indice di fabbricabilità di 0,015 mc/mq per lotti minimi di 2 ettari con cubatura max = 900 mc..

**La Zona 4 (Aree agricole) individuata dal PTP n. 3 in località "Monte Lo Guido" viene destinata dalla Variante Generale a zona N ("Aree turistiche"), sottozona N 1 ("Turistico-residenziale") per la quale l'art. 27 delle Norme Tecniche di Attuazione consente un indice di fabbricabilità territoriale di 0,25 mc/mq, in difformità dell'indice di 0,015 mc/mq. prescritto dal PTP n. 3 per una destinazione esclusivamente agricola e non turistico-residenziale.**

La Zona 4 (Aree agricole) del PTP n. 3 in località individuata dal Foglio 7 viene destinata dalla Variante Generale a:

- zona D, sottozona D 3 ("Area per attività commerciali"), per la quale l'art. 20.4 delle Norme Tecniche di Attuazione prevede la realizzazione di nuovi fabbricati ad uso

commerciale secondo un rapporto di copertura di 0,40 mq/mq, ed un altezza massima di mt. 7,50, nonché di distributori di carburante;

- zona M (“Insediamenti misti”), sottozona M 2 (“Direzionalità-Terziario-Residenza”), per la quale l’art. 26.2 delle Norme Tecniche di Attuazione consente un indice di fabbricabilità territoriale di 1 mc/mq..

**Si tratta di destinazioni in totale difformità dalla zona di tutela prevista dal P.T.P. n. 3.**

**8 - Violazione dell’art. 11 della legge regionale n. 24/1998** - Ai sensi del 4° comma dell’art. 11 della legge regionale n. 24 del 6 luglio 1998 <<nei terreni di proprietà collettiva gravati da usi civici è di norma esclusa l’attività edificatoria di natura residenziale, turistica, commerciale, artigianale o industriale, salvo che ragioni d’interesse della popolazione non consentano ... tale diversa destinazione. In tal caso il mutamento di destinazione d’uso deve essere previsto dai comuni in sede di redazione degli strumenti urbanistici generali o loro varianti, purché sussista la possibilità, in via prioritaria, della conservazione degli usi in altri ambiti territoriali dell’ente>>: il successivo comma 4 bis precisa che <<gli strumenti urbanistici generali o loro varianti che prevedano, ai sensi del comma 4, il mutamento di destinazione d’uso delle proprietà collettive gravate da uso civico, sono altresì sottoposti alla preventiva autorizzazione paesistica>>.

Le aree che nelle Tavole di analisi n. 7a e 7b sono state individuate come “aree di proprietà comunale ed usi civici” vengono poi destinate nelle Tavole generali di zonizzazione n. 9, 10 e 11 a:

- zona agricola E, sottozona E1 (Zona agricola) con indice di edificabilità di 0,025 mc/mq. non confermato dall’art. 21 delle Norme Tecniche di Attuazione;
- zona agricola E, sottozona E2 (Zona agricola di rilevante pregio) con indice di edificabilità di 0,01 mc/mq. non confermato dall’art. 21 delle Norme Tecniche di Attuazione;
- zona agricola E, sottozona E3 (Zona boschiva);
- zona D, sottozona D2 (Area per attività artigianali) per la quale l’art. 20.2 delle Norme Tecniche di Attuazione prevede ;
- zona D, sottozona D3 (Area per attività commerciali) per la quale l’art. 20.4 delle Norme Tecniche di Attuazione prevede la realizzazione di nuovi fabbricati ad uso commerciale secondo un rapporto di copertura di 0,40 mq/mq, ed un altezza massima di mt. 7,50, nonché di distributori di carburante;
- zona C, sottozona C 5 (Piano di Zona PEEP Le Fontane) per la quale l’art. 19 delle Norme Tecniche di Attuazione prevede ;
- zona F, sottozona V (verde pubblico attrezzato), disciplinata dal punto 6) dell’art. 22 della Norme Tecniche di Attuazione.

**Si tratta di destinazioni in totale difformità dalle prescrizioni di tutela imposte dalla legge regionale n. 24/1998.**

**9 – Violazione dell’art. 25 della legge n. 394/1991 e dell’art. 26 della legge regionale n. 29/1997** – Ai sensi del 6° comma dell’art. 26 della legge regionale n. 29 del 6 ottobre 1997 <<il piano dell’area naturale protetta ha valore di piano paesistico e di piano urbanistico ai sensi dell’art. 25, comma 2, della l. 394/1991 e sostituisce i piani paesistici e i piani urbanistici di qualsiasi livello>>.

La Variante Generale destina a zona B (“Conservazione del tessuto edilizio e viario e completamento”), sottozona B 2 (“Completamento”) con un indice di fabbricabilità di 0,50 mc/mq, (art. 18.2 delle Norme Tecniche di Attuazione) tutto il comprensorio di “Vigna di Valle” che ricade interamente all’interno del Complesso Lacuale di Bracciano-Martignano e che il vigente P.R.G. destina a zona L (“Recupero Urbanistico”), come nucleo perimetrato abusivo n. 6, per il quale l’art. 25 delle N.T.A. consente una edificabilità di 0,07 c/mq, mentre ai sensi della lettera r) del 1° comma dell’art. 8 della legge regionale n. 29/1997 è vietata qualsiasi attività edilizia.

**10 – Violazione dell’art. 4 del Decreto Interministeriale n. 1444 del 2 aprile 1968** – Con il Decreto Interministeriale n. 1444 del 2 aprile 1968 sono stati dettati i cosiddetti “standard urbanistici”: ai sensi del punto 5 dell’art. 4, relativo alle Zone Territoriali Omogenee F <<gli spazi per le attrezzature pubbliche di interesse generale – quando risulti l’esigenza di prevedere le attrezzature stesse – debbono essere previsti in misura non inferiore a quella appresso indicata in rapporto alla popolazione del territorio servito:

*15 mq/abitante per i parchi pubblici urbani e territoriali>>.*

**Le N.T.A. della “Variante Generale” non prevedono questo standard.**