

VERDI AMBIENTE E SOCIETÀ
(V. A. S.)

DOCUMENTO
PROGRAMMATICO
PER LA
REDAZIONE
DEL NUOVO PIANO
REGOLATORE
GENERALE
DEL COMUNE DI
CERVETERI

A CURA
DELL'ARCH. RODOLFO BOSI

PIANIFICAZIONE URBANISTICA COMUNALE VIGENTE

- Piano Regolatore Generale del Comune di Cerveteri, adottato con deliberazione del Consiglio Comunale del 9 ottobre 1967 ed approvato dalla Giunta Regionale del Lazio n. 3505 del 7 giugno 1980.

FORMAZIONE DEL NUOVO PIANO REGOLATORE GENERALE

Secondo il documento programmatico del Comune di Cerveteri (pagg. 5-6, paragrafo concernente *“Il quadro istituzionale di riferimento”*) <<con la recente approvazione della legge urbanistica regionale n. 38 *“Norme sul governo del territorio”* (L.R. n. 38 del 22 dicembre 1999) è stato istituito il nuovo quadro legislativo>>, ma <<di fatto, fin tanto che la Provincia non disporrà di un piano di coordinamento, continuerà ad applicarsi la normativa previgente, di cui alla L.R. n. 72/75>> che ha dettato i “Criteri da osservare in sede di formazione degli strumenti urbanistici regionali”.

Ai sensi infatti del 1° comma dell’art. 66 della legge regionale n. 38 del 22 dicembre 1999 (che è relativo alla *“Applicazione transitoria delle vigenti leggi urbanistiche”*) <<ai piani regolatori e loro varianti, ivi comprese quelle derivanti da accordi di programma, nonché gli strumenti urbanistici attuativi e loro varianti, adottati fino alla data di pubblicazione del PTPG ai sensi dell’art. 21, comma 12, continuano ad applicarsi le leggi urbanistiche previgenti>>.

Il Piano Territoriale Provinciale Generale (in sigla PTPG) della Provincia di Roma è tuttora in corso di redazione e deve essere ancora adottato dal Consiglio Provinciale: la norma dispone dunque che fino alla data di pubblicazione del PTPG definitivamente approvato della Provincia di Roma possono essere adottati anche nuovi Piani Regolatori Generali (PRG) da parte dei Comuni della stessa Provincia sulla base soprattutto della legge regionale n. 72/1975.

Il documento ignora ad ogni modo che la normativa previgente alla legge regionale n. 38/1999 è costituita non solo dalla L.R. n. 72 del 12 giugno 1975, ma anche dalla legge regionale n. 35 del 28 luglio 1978, che ha disciplinato i *“Programmi pluriennali di attuazione degli strumenti urbanistici comunali”* (di cui si dirà più avanti), e dalla legge regionale n. 36 del 2 luglio 1987, che ha dettato *“Norme in materia urbanistico-edilizia e snellimento delle procedure”*.

L’art. 7 della legge regionale n. 36/1987 dispone che <<gli strumenti urbanistici generali debbono, per ciascuna delle zone omogenee previste dal decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444 (cosiddetti *“standard urbanistici”*, di cui si dirà più avanti, ndr.), stabilire le categorie d’uso ammesse con riferimento a quelle previste dagli articoli 14 e 15 della legge regionale 12 settembre 1977, n. 35 (relativi alla determinazione dei contributi dovuti per le spese di urbanizzazione e per la costruzione, ndr.)>>: l’art. 9 della medesima legge regionale n. 36/1987 stabilisce che i Programmi Pluriennali di Attuazione (P.P.A.) dei PRG dei Comuni non sono soggetti ad approvazione regionale.

APPROVAZIONE DEL NUOVO PIANO REGOLATORE GENERALE

La disciplina relativa alla approvazione dei Piani Regolatori Generali dei Comuni è stata innovata dalla legge regionale n. 4 del 28 aprile 2006, il cui art. 70, comma 5, ha sostituito l’art. 33 (relativo alla *“Adozione e Verifica del PUCG”*) dettando una normativa che consente

l'approvazione definitiva entro 210 giorni (7 mesi) tanto dei Piani Territoriali Provinciali Generali (PTPG) quanto dei Piani Urbanistici Comunali Generali (PUCG).

Ai sensi del comma 8 dell'art. 70 della legge regionale n. 4/2006 <<*le modifiche apportate dal presente articolo alla l.r. 38/1999 entrano in vigore a decorrere dalla data di adozione del piano territoriale paesistico regionale (PTPR) da parte della Giunta regionale*>>.

L'adozione del PTPR da parte della Giunta Regionale del Lazio è prevista entro il primo semestre di quest'anno e consentirà di approvare il Piano Territoriale Provinciale Generale (PTPG), che verrà adottato sicuramente entro lo stesso arco di tempo dal Consiglio Provinciale di Roma, entro 210 giorni (7 mesi).

Ne deriva che tra la fine del 2007 ed i primi mesi del 2008 dovrebbe avvenire l'approvazione definitiva del PTPG della Provincia di Roma e la contestuale entrata in vigore della legge regionale n. 38/1999: se entro il periodo suddetto il nuovo Piano Regolatore Generale del Comune di Cerveteri non verrà redatto ed adottato dal Consiglio Comunale, il nuovo strumento urbanistico generale dovrà essere redatto ed adottato con la denominazione di "Piano Urbanistico Comunale Generale (PUCG)" secondo la intera disciplina dettata dalla legge regionale n. 38/1999, anche per quanto riguarda la sua approvazione stabilita dall'art. 33 (così come sostituito dal 5° comma dell'art. 70 della legge regionale n. 4/2006).

Entro il termine di 7 mesi dovrà essere approvato definitivamente il Piano Regolatore Generale del Comune di Cerveteri denominato Piano Urbanistico Comunale Generale (PUCG), una volta adottato successivamente alla approvazione del PTPG, pubblicato, osservato e controdedotto.

Entro 90 giorni dalla data di trasmissione alla Provincia del PUCG, adottato e controdedotto dal Consiglio Comunale, il Sindaco convoca la Conferenza di Copianificazione con le strutture tecniche della Regione e della Provincia.

Per la conclusione dell'Accordo di Pianificazione nei 60 giorni successivi viene verificata la compatibilità delle previsioni del PUCG con le previsioni degli strumenti di pianificazione territoriale o di settore, di ambito regionale o statale: nel caso in cui il PUCG contenga elementi di difformità rispetto a tali strumenti, nell'ambito della stessa Conferenza di Copianificazione vengono individuati gli adeguamenti necessari al fine di conformare il PUCG a tali previsioni. I partecipanti alla Conferenza, in esito alle verifiche effettuate, convengono sul uno Schema di Accordo.

Nei successivi 30 giorni il Presidente della Provincia e il Sindaco sottoscrivono l'Accordo di Pianificazione che conferma e recepisce lo Schema di Accordo: l'Accordo è ratificato, entro 30 giorni, a pena di decadenza, dal Consiglio Comunale, che contestualmente alla ratifica approva definitivamente il PUCG.

Il PUCG acquista efficacia dal giorno successivo alla sua pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio.

Il documento programmatico sembra soprattutto ignorare che la legge regionale n. 38/1999 è stata modificata dall'art. 70 della legge finanziaria regionale n. 4 del 28 aprile 2006, che ha introdotto un'altra importante innovazione, rispetto al 1° comma dell'art. 66 della medesima legge regionale n. 38/1999.

Il successivo comma 2 bis (così come aggiunto dal 6° comma dell'art. 70 della legge regionale n. 4 del 28 aprile 2006) dispone infatti che <<*fermo restando quanto previsto al comma 1, è in ogni caso facoltà dei comuni provvedere alla formazione ed approvazione dei piani regolatori generali, adottati successivamente al 31 dicembre 2005 e non oltre la data di pubblicazione del PTPG e comunque entro il 30 giugno 2007, con le modalità previste dai commi 2 e seguenti dell'articolo 66 bis*>>, che riguarda le "Disposizioni transitorie per la formazione ed approvazione dello strumento urbanistico generale del Comune di Roma".

Il suddetto disposto normativo stabilisce dunque che dopo il 30 giugno del 2007 ogni Comune dovrà adottare un nuovo PRG in base a quanto dispone la legge regionale n. 38/1999.

Dal momento che appare molto improbabile che il Comune di Cerveteri riesca a redigere e ad adottare un nuovo PRG prima del 30 giugno 2007, si dovrà applicare la disciplina della legge regionale n. 38/1999 a partire dalla denominazione dello strumento da redigere che si

dovrà chiamare “Piano Urbanistico Comunale Generale” (PUCG): il suddetto comma 2 bis consente ad ogni modo di provvedere anche prima del 30 giugno 2007 alla formazione ed approvazione del nuovo PRG secondo la nuova disciplina dettata in particolare dai commi 2 e seguenti dell’art. 66 bis, che riguardano l’approvazione del PRG del Comune di Roma secondo le stesse modalità di approvazione di ogni PUCG (sopra esposte), ma in tempi più rapidi.

Il documento programmatico del Comune di Cerveteri (pag. 6, paragrafo concernente “Il quadro normativo di riferimento”) dichiara che <<il nuovo piano formalmente dovrà pertanto rispettare il quadro legislativo ancora vigente>>, ma precisa che <<è opportuno che esso non rinunci agli originali contenuti innovatori, anticipando operativamente i principi della riforma>>.

Si dirà più avanti di come in taluni casi il documento programmatico non abbia interpretato correttamente una serie di contenuti innovatori della legge regionale n. 38/1999.

DIMENSIONAMENTO DEL NUOVO PIANO REGOLATORE 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 Cerveteri è stato approvato definitivamente nel 1980, vale a dire dopo la data di entrata in vigore della legge regionale n. 72/1975.

Ai fini del calcolo dell’andamento demografico del prossimo decennio nel territorio del Comune di Cerveteri e del conseguente fabbisogno abitativo, occorre partire dal presupposto di formulare ipotesi quanto possibile robuste sull’andamento futuro delle tre variabili che determinano l’evolversi di una popolazione (ovvero mortalità, fecondità e migratorietà) e fare quindi riferimento ai seguenti dati iniziali:

- popolazione iniziale, ovvero quella residente al 1° gennaio 2007, suddivisa per classi quinquennali di età;
- serie storica dell’ammontare complessivo della popolazione a partire dal 1995;
- tassi di mortalità al 2007 per classe quinquennale di età relativo alla Regione Lazio, forniti dall’ISTAT;
- tassi di fecondità delle donne in età fertile (15-49 anni) calcolati per la popolazione femminile del Lazio del 1996, sulla base dei dati ISTAT sulle nascite;
- serie storica delle iscrizioni e delle cancellazioni anagrafiche di cittadini italiani e stranieri, per il Comune di Cerveteri, a partire dal 1995;
- iscrizioni e cancellazioni anagrafiche di cittadini italiani e stranieri per classi di età quinquennali, relative agli anni 1994, 1995 e 1996 e seguenti fin dove ricostruibili.

Le ipotesi formulabili alla base del modello relative alle tre variabili determinanti sono riportate di seguito.

Mortalità – Nel lungo periodo, in ogni popolazione e per ciascuna classe di età i tassi di mortalità registrano una costante diminuzione. Se nella 1° metà del '900 tale tendenza si è manifestata con ritmi molto sostenuti, negli anni recenti le variazioni progressivamente registrate sono però trascurabili: in altre parole, sino al 2014 appare lecito assumere anche per il Comune di Cerveteri tassi di mortalità costanti ed eguali a quelli ricostruiti dall'ISTAT per la Regione Lazio nel 1996. Del resto si tratta di un Comune di dimensioni molto modeste per cui le variazioni in termini assoluti generate dall'adozione di tassi variabili anziché costanti si presenterebbero pari a poche decine di unità.

Fecondità – Valgono le considerazioni sopra espresse per la mortalità. Negli ultimi decenni l'Italia ha costantemente registrato tassi di fecondità (tra i più bassi del mondo) con variazioni annuali di modestissima entità. Alcuni recenti segnali sembrano indicare una potenziale inversione di tendenza, di entità però talmente contenuta da potersi ritenere trascurabile. Per il Comune di Cerveteri andrebbero pertanto assunti tassi di fecondità costanti ed eguali a quelli ricostruiti per il Lazio dal rapporto tra nati vivi nel 1996 per classi di età della madre e popolazione femminile media al 1996 della relativa classe di età.

Migratorietà – Si tratta della variabile di più complessa discussione, dal momento che varia più velocemente di mortalità e fecondità, al variare di fenomeni "esterni" alla popolazione, come la ricchezza disponibile, l'offerta di abitazioni dei Comuni, l'apparato normativo, l'occupazione ecc..

L'analisi degli ultimi anni indica saldi migratori sempre positivi e piuttosto rilevanti, né esistono segnali che possano indicare un'inversione di tendenza.

Va inoltre fatto presente che ai sensi del 3° comma dell'art. 4 della legge regionale n. 72 del 12.6.1975 <<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>>.

Senza riferimento alcuno a niente di quanto sopra riportato, secondo il documento programmatico del Comune di Cerveteri (pag. 8, paragrafo relativo agli "Obiettivi generali di politica urbanistica") <<il piano dovrà esprimere non solo i bisogni abitativi localmente stimati in 10.000 nuovi vani, che vedranno aumentare il numero delle residenze in ragione di una percentuale inferiore all'incremento della popolazione residente registrato nell'ultimo decennio, ma vuole altresì sviluppare tutto il sistema delle offerte extra-residenziali, con particolare riguardo alle attività turistico alberghiere, terziarie e produttive, che nel complesso dovranno essere valutate, anche in rapporto al deficit pregresso, in modo tale da garantire non meno di 6.000 nuovi posti di lavoro>>.

La cifra di 10.000 vani (stimata senza darne alcuna dimostrazione del calcolo da cui scaturisce e che la possa giustificare) **è equivalente ad 80.000 metri cubi, corrispondenti a 10.000 nuovi abitanti che il nuovo PRG verrebbe ad insediare**: secondo lo stesso documento programmatico (pag. 3, paragrafo relativo alla "Premessa") gli attuali abitanti di Cerveteri ammonterebbero a circa 30.000 unità, per cui l'insediamento di nuovi 10.000 abitanti corrisponderebbe ad un incremento del 33,3% della popolazione residente, **superiore quindi al limite massimo del 30% prescritto dalla legge regionale n. 72/1975.**

Il documento programmatico (pag. 21, paragrafo relativo al "Sistema insediativo") precisa che <<la residenzialità offerta dal nuovo piano dovrà trovare risposta essenzialmente nelle zone di recupero urbanistico (dei nuclei abusivi realizzati in zona agricola, ndr.) e nei completamenti della struttura urbana esistente: sia nel capoluogo con particolare riferimento all'edilizia convenzionata-agevolata, sia nei centri minori, sia infine a Campo di Mare in attuazione del previsto Programma Integrato Ostilia>>.

A tal ultimo riguardo occorre far presente che con la presunta "legittimità" che gli darebbe la legge regionale n. 22/1997 (relativa ai "Programmi Integrati di Intervento"), la S.r.l. "Ostilia"

vorrebbe realizzare nuove volumetrie residenziali per 224.398 mc. e non residenziali per 100.777 mc., per complessivi 324.476 mc., che sommati agli esistenti 346.000 mc. porterebbero ad un totale di ben 670.476: rispetto ai 10.000 nuovi abitanti che il nuovo PRG di Cerveteri vorrebbe insediare, ben 2.250 circa (pari al 22,50%) sarebbero localizzati a Campo di Mare.

Ma il suddetto “Programma Integrato Ostilia” risulta in totale difformità dalla deliberazione n. 5852 del 6 novembre 1980 con cui la Giunta Regionale del Lazio ha integrato la precedente delibera di approvazione del P.R.G. n. 3505 del 7 giugno 1980, imponendo di fatto il congelamento dei 346.000 mc. già realizzati, per di più abusivamente, che andrebbero quindi inseriti nelle apposite zone di recupero urbanistico (di cui si dirà più avanti).

Il documento programmatico dà per “previsto” il “Programma Integrato Ostilia, quando in realtà risulta soltanto presentato come “progetto” dalla società interessata e la sua attuazione è stata subordinata dall’Assessore all’Ambiente della Regione Lazio, On. Filiberto Zaratti, all’esito favorevole del procedimento di “valutazione di incidenza”, dovuta alla vicinanza con il Sito di Importanza Comunitaria (SIC) denominato “Torre Flavia”.

Con nota prot. n. 32/06 del 26/10/2006 l’associazione Verdi Ambiente e Società (VAS) ha evidenziato tutti i vizi di legittimità della proposta progettuale di programma integrato di intervento in località “Campo di Mare” di Cerveteri.

Va per di più messo in evidenza che il Piano Territoriale Provinciale Generale (PTPG) della Provincia di Roma, che il nuovo PRG del Comune di Cerveteri dovrà rispettare una volta approvato definitivamente, non prevede l’espansione edilizia di Campo di Mare così come prevista nel Programma Integrato della Ostilia, ma congela di fatto i 346.000 mc. già realizzati.

Ribadendo l’obbligo di calcolare l’effettivo fabbisogno di aree da destinare alla residenza secondo le ipotesi di sviluppo demografico prescritte per legge e sopra esposte, dalla “stima” di 10.000 vani fatta dal documento programmatico andrebbero comunque esclusi i 2.250 vani che si vorrebbero realizzare a Campo di Mare, attestando l’incremento della popolazione sui 7.000-7.500 abitanti in più.

Per quanto riguarda la “risposta” che le zone di recupero urbanistico dovranno offrire alla nuova residenzialità, il documento programmatico del Comune di Cerveteri (pag. 33, paragrafo concernente “*Il recupero urbanistico del territorio agrario compromesso*”) quantifica in 2000 vani la domanda da colmare in queste zone di nuova residenzialità qualificata, prevedendo evidentemente i rimanenti 5000-5.500 vani nei completamenti della struttura urbana esistente, in modo del tutto sproporzionato a tale destinazione urbanistica: ne deriva l’obbligo a maggior ragione di “stimare” il fabbisogno abitativo in modo più corretto dal punto di vista tecnico-scientifico e non soltanto da quello “politico”, per proporzionare in base ad esso anche la portata degli insediamenti artigianali ed industriali, così come prescrive la legge regionale n. 72/1975.

Anche per quanto riguarda il <<*il fabbisogno di aree da destinare a attrezzature ed insediamenti produttivi*>> il documento programmatico del Comune di Cerveteri non dà infatti dimostrazione alcuna del calcolo che la giustifichi, ma precisa (pag. 20, paragrafo relativo allo “Sviluppo demografico e situazione socio-economica”) che <<*il nuovo piano dovrà contrastare la tendenza in atto, offrendo l’occasione per la formazione di nuovi posti di lavoro, favorendo l’insediamento di strutture attualmente assenti dal contesto urbano. In primo luogo, la, realizzazione di un’area da destinare alle attività produttive, per la quale è in itinere la relativa procedura e che vede impegnata un’area di circa 25 Ha in località Fontana Morella, con una potenzialità di occupazione di non meno di 1000 addetti*>>.

Il documento programmatico del Comune di Cerveteri dà come “*in itinere*” la procedura di un progetto che sembra destinato alla realizzazione di un ipermercato a ridosso dell’Aurelia, di cui non risulta al momento traccia ufficiale, ma che presumibilmente si vorrebbe localizzare all’altezza dell’incrocio della strada di Fontana Morella con la Via

Aurelia, dove si lamenta da tempo l'assenza di un cavalcavia o in subordine di un sottovia, che la S.p.A. "Ostilia" si impegna a realizzare a sua cura e spese, previo assenso dell'ANAS, anche per una diversa ubicazione: indipendentemente o meno dalla società interessata alla realizzazione dell'ipermercato, e quindi dal nesso con eventuali interessi speculativi della S.r.l. "Ostilia" estesi anche a tale progetto, dal nuovo PRG del Comune di Cerveteri dovrà essere esclusa categoricamente una previsione del genere se non se ne dimostra tanto il fabbisogno a monte quanto l'opportunità a valle di localizzarlo proprio in quel punto.

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, come già detto, 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 DEL NUOVO PIANO REGOLATORE 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 della Pianificazione Paesistica”;
- 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-momumentali”;
- 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”.

Secondo il documento programmatico del Comune di Cerveteri (pag. 11-12, paragrafo relativo alle “Analisi del territorio”) <<la formazione del PRG dovrà essere preceduta da una accurata analisi del territorio>> dalla quale dovranno scaturire le stesse tavole: ma alla lettera d) il documento programmatico cita il Decreto Legislativo n. 490/1999, ignorando che è stato abrogato e sostituito dal Decreto Legislativo n. 42 del 22 gennaio 2004, relativo al “Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio”.

Ai sensi del 1° comma dell’art. 37 della legge regionale n. 38/1999 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>>.

Per effetto delle norme regionali vigenti e della Circolare Dipartimentale n. 11302 del 25/09/2000 c’è un elenco degli elaborati di analisi che non sarebbero soggetti ad adozione contestualmente agli elaborati prescrittivi di progetto del nuovo PRG.

La Circolare Dipartimentale prot. n. 11302 del 25.9.2000 riguarda infatti proprio 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

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, che dal 1 maggio 2004 ha abrogato il Testo Unico emanato con D.Lgs. n. 490 del 29 ottobre 1999, il quale a sua volta aveva recepito le leggi n. 1089 del 1 giugno 1939 e n. 1497 del 29 giugno 1939, nonché la cosiddetta “legge Galasso” n. 431 dell’8 agosto 1985.

Il documento programmatico del Comune di Cerveteri (pag. 26, paragrafo concernente “Lo sviluppo sostenibile”) parla di <<vincoli paesaggistici di cui alla legge n° 431/85>>, di cui non considera comunque i territori costieri ed i parchi e le riserve naturali, ignorando del tutto il cosiddetto “Codice Urbani” (D.Lgs. 42/2004).

Con riferimento al territorio del Comune di Cerveteri i vincoli suddetti riguardano la fascia di 300 metri della costa del mare e 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, le zone umide ed infine le zone di interesse archeologico.

Nel territorio del Comune di Cerveteri ricade la costa di mare prospiciente Campo di Mare, mentre non risultano ricadere laghi.

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 dei 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:

- il **Fosso Sassetara;**
- il **Fosso Porazzetta;**
- il **Fosso Turbino;**
- il **Rio Zambra (Rovine);**
- il **Fosso di Montetosto;**
- il **Torrente Vaccina o della Mola;**
- il **Fosso del Marmo;**
- il **Fosso della Trafoglietta o della Mola;**
- il **Fosso della Vaccinella;**
- il **Torrente Sanguinara;**
- il **Fosso Ponte Coperto;**
- il **Fosso di Due Ponti;**
- il **Fosso Valcanneto;**
- il **Bacino del Fosso Cupino;**
- il **Fosso Cupino e del Cecio.**

Per quanto riguarda le aree naturali protette, a cavallo tra il Comune di Cerveteri e quello di Ladispoli ricade il monumento naturale “**Palude di Torre Flavia**” istituito con decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 613 del 24 marzo 1997. La sua superficie è di 43 ettari secondo il 5° aggiornamento dell’Elenco Ufficiale delle Aree Naturali Protette, dove è classificato nell’ambito delle “*Altre Aree Naturali Protette Regionali*”, al numero 653 con il Codice EUAP1071, nella tipologia del “monumento naturale”, come organismo di gestione costituito dalla Amministrazione Provinciale di Roma. Secondo il Piano Faunistico Venatorio Regionale (approvato dal Consiglio Regionale con deliberazione n. 450 del 29.7.1998) all’interno del monumento naturale ricadono 43 ettari della Oasi di Protezione faunistica denominata “Torre Flavia” dove è vietata l’attività venatoria.

Fra le aree naturali protette vanno classificate anche le Zone di Protezione Speciale (in sigla ZPS), previste dalla Direttiva “Uccelli” 79/409/CEE ed individuate ai sensi del 5° comma dell’art. 1 della legge n. 157/1992, nonché i Siti di Importanza Comunitaria (in sigla SIC) previsti dalla Direttiva “Habitat” 92/43/CEE ed individuati ai sensi del D.P.R. n. 357 dell’8/9/1997, così come modificato dal D.P.R. n. 120 del 12/3/2003: la ragione è dovuta tanto alla deliberazione del 2 dicembre 1996 (con cui il Comitato per le Aree Naturali Protette ha incluso nella classificazione delle aree naturali protette anche i SIC e le ZPS) quanto al fatto che ai sensi della lettera b) del 2° comma dell’art. 7 della legge regionale n. 29 del 6/10/1997 tanti i SIC quanto le ZPS sono utilizzati per la individuazione delle aree naturali protette che spetta al “Piano regionale delle aree naturali protette” non ancora approvato.

Fra le ZPS individuate dalla Regione Lazio (con deliberazione della Giunta regionale n. 2146 del 19/3/1996) e proposte alla Comunità Economica Europea (con D.M. del 3 aprile 2000) c'è "**Torre Flavia**", che nell'allegato A del D. M. del 3.4.2000 è classificata con il codice n. IT6030020. Secondo l'elenco pubblicato nel sito ufficiale Internet del Ministero dell'Ambiente la superficie complessiva della ZPS (di tipo A) è di 48,519 ettari. Secondo lo stesso elenco la ZPS è stata designata a settembre del 1996. Secondo l'atlante "Natura 2000 nel Lazio" si estende per 51,78 ettari, dei quali 25,64 ricadono all'interno del monumento naturale "Palude di Torre Flavia", per una copertura del 49,52 %. Secondo l'elenco pubblicato nel sito ufficiale Internet della Regione Lazio il SIC ha una estensione complessiva di 48,5 ettari ed interessa i Comuni di Cerveteri e di Ladispoli.

Con deliberazione n. 651 del 19 luglio 2005 la Giunta Regionale del Lazio ha approvato l'ampliamento di 5 ZPS, fra cui il "**Comprensorio meridionale dei Monti della Tolfa**" (IT603005), che è stato ridenominato "**Comprensorio Tolfetano-Cerite-Manziate**" e che nella sua attuale estensione ricomprende anche il territorio settentrionale del Comune di Cerveteri .

La normativa da applicare per le 2 suddette ZPS è al momento controversa.

Il Comitato per le Aree Naturali Protette, prima di essere soppresso dal 1° comma dell'art. 7 del D. Lgs. n. 281 del 28.8.1997, con deliberazione del 2 dicembre 1996 aveva incluso nella classificazione delle aree naturali protette anche i SIC e le ZPS, a cui quindi si applicano gli stessi divieti previsti per i parchi e le riserve sia statali che regionali dalla legge quadro sulle aree protette n. 394 del 6.12.1991, fra cui anche il divieto di caccia: lo stesso principio e quindi gli stessi divieti sono stati ribaditi dalla Sezione III della Corte di Cassazione con sentenza n. 30 del 5 gennaio 2000.

Con Decreto del 25 marzo 2005 (pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 155 del 6 luglio 2005) il Ministro dell'Ambiente Matteoli ha annullato la suddetta deliberazione del Comitato Nazionale per le Aree Naturali Protette ed ha demandato alle Regioni il compito di stabilire entro 6 mesi la disciplina di tutela di SIC e ZPS: ma il D.M è stato impugnato dalla associazione Verdi Ambiente e Società (VAS) presso la Sezione II Bis del TAR del Lazio che con ordinanza n. 6856 del 24 novembre 2005 ha accolto la domanda incidentale di sospensione.

Della pronuncia del TAR del Lazio è stata ribadita la piena legittimità dal Consiglio di Stato, che il 14/2/2006 con ben tre ordinanze distinte (780/2006, 783/2006 e 797/2006) ha respinto i ricorsi presentati dal Ministero dell'Ambiente, dal Comune di Altamura e da un gruppo di ditte di marmo della Puglia: ne è derivata la piena validità della deliberazione del 2/12/1996 del Comitato Nazionale per le Aree Naturali Protette, che – in assenza di provvedimenti sostitutivi da parte del Governo - avrebbe dovuto restare in vigore quanto meno fino alla sentenza definitiva di merito da parte del TAR del Lazio prima ed eventualmente anche del Consiglio di Stato poi.

Nelle more delle sentenze sopra dette, in tutte le ZPS, i pSIC ed i SIC sono state considerate vigenti le misure di salvaguardia ed i divieti prescritti dagli articoli 6, 11 e 22 della legge quadro sulle aree protette n. 394/1991, come ribadito anche dallo stesso Ministero dell'Ambiente nella nota prot. n. DPN/5D/2006/8608 del 22 marzo 2006, trasmessa a tutte le Amministrazioni interessate.

Con il Decreto-Legge n. 251 del 16/8/2006 il Governo ha scavalcato la delibera del 2/12/1996, perché ai sensi del 2° comma dell'art. 6 <<le misure di conservazione previste nel presente decreto sostituiscono tutte quelle precedentemente adottate>> sia per le Zone di Protezione Speciale (ZPS) che per Zone Speciali di Conservazione (ZSC): ma il provvedimento non è stato tramutato in legge ed è decaduto il 18 ottobre 2006, facendo tornare pienamente valida la deliberazione del 2/12/1996.

Nella notte tra il 3 ed il 4 agosto 2006 il Consiglio Regionale ha approvato l'assestamento di bilancio, poi divenuto la legge regionale n. 10 del 18 settembre 2006 (pubblicata sul supplemento ordinario n. 6 del Bollettino Ufficiale della Regione Lazio n. 26 del 20/9/2006), che al comma 75 prevede le <<Misure di conservazione da applicarsi in via transitoria nelle zone di protezione speciale ed interventi esonerati dalla valutazione di incidenza di cui all'art. 5 del D.P.R. 357/1997>>.

Con deliberazione della Giunta Regionale del Lazio n. 533 del 4 agosto 2006 sono state approvate le <<Misure di conservazione transitorie ed obbligatorie da applicarsi nelle Zone di

Protezione Speciale>>, pubblicate sul B.U.R. n. 28 del 10 ottobre 2006 ed entrate in vigore da quello stesso giorno, che sono state dichiarate valide dopo la decadenza del D.L. 251/2006: la delibera dispone che <<le misure di conservazione generali transitorie contenute nell'allegato A si applicano dalla data di pubblicazione della presente deliberazione e fino alla emanazione della legge regionale di disciplina della materia di Rete Natura 2000 e comunque per non più di diciotto mesi>>.

La delibera n. 6533/2006 è stata impugnata presso il TAR del Lazio dalla associazione Verdi Ambiente e Società (VAS), che ne ha chiesto la sospensiva.

Nel frattempo il Parlamento ha approvato la legge n. 296 del 27 dicembre 2006 concernente le <<*Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato (legge finanziaria 2007)*>> (pubblicata sul Supplemento ordinario n. 244 della Gazzetta Ufficiale n. 299 del 27/12/2006): è costituita da un unico articolo formato da 1.364 commi ed è entrata in vigore dal 1 gennaio 2007.

Il comma 1226 testualmente recita:<<Al fine di prevenire ulteriori procedure di infrazione, le regioni e le province autonome di Trento e di Bolzano devono provvedere agli adempimenti previsti dagli articoli 4 e 6 del regolamento di cui al decreto del Presidente della Repubblica 8 settembre 1907, n. 357, e successive modificazioni, o al loro completamento, entro tre mesi dalla data di entrata in vigore della presente legge, sulla base dei criteri minimi ed uniformi definiti con apposito decreto del Ministro dell'ambiente e della tutela del territorio e del mare>>.

Il D.P.R. n. 357/1997 è il Regolamento di attuazione della direttiva "Habitat" 92/43/CEE, il cui art. 4 (così come modificato dal D.P.R. n. 120/2003) al 1° comma prevede come "adempimenti" specifici per Regioni e Province Autonome l'obbligo di assicurare per tutti i proposti Siti di Importanza Comunitaria (SIC) delle opportune "misure di protezione" che rimangono in vigore fino alla loro designazione a Zone Speciali di Conservazione (ZSC), mentre l'art. 6 al comma 2 estende lo stesso obbligo di dettare "misure di conservazione" anche per le Zone di Protezione Speciale (ZPS).

Nella legge finanziaria il Parlamento ha nuovamente sancito il diritto-potere dello Stato di dettare standard minimi ed uniformi di tutela non solo della fauna selvatica (specie nelle ZPS), ma anche della flora e della vegetazione (nei SIC), sotto forma di "criteri" che ha il compito di definire il Ministro dell'Ambiente On. Alfonso Pecoraro Scanio con un suo apposito decreto, a cui dovrà ottemperare anche la Regione Lazio, adeguando se necessario la disciplina già stabilita con la deliberazione di Giunta Regionale n. 533/2006.

Si tratta quindi di dover aspettare i contenuti di tale decreto, per quanto riguarda soprattutto le incidenze soprattutto di tipo urbanistico sul nuovo Piano Regolatore Generale relative ad eventuali divieti (ad esempio di realizzare nuove strade o di edificare case o impianti ecc.), ma anche le incidenze sulla caccia.

Il documento programmatico del Comune (pag. 28, paragrafo concernente "Lo sviluppo sostenibile") individua fra le azioni strategiche anche la "Valorizzazione delle vocazioni Faunistico-Venatorie; allevamenti e attività connesse": appare evidente che all'interno delle ZPS di "Torre Flavia" e del "Comprensorio Tolfetano-Cerite-Manziate" la valorizzazione delle vocazioni faunistico-venatorie dovrà essere subordinata al più totale rispetto dei futuri eventuali divieti totali o parziali di caccia che venissero imposti dall'emanando Decreto del Ministro dell'Ambiente.

La delibera n. 533/2006 della Giunta Regionale del Lazio impone dei limiti all'attività venatoria e prescrive fra l'altro il divieto di realizzazione degli impianti eolici e di eliminazione degli elementi naturali tradizionali dell'agroecosistema (siepi, filari, piantate, muretti a secco, stagni, maceri, fossi, ecc.).

Da un punto di vista urbanistico, l'istituzione delle 2 suddette ZPS comporta già nell'immediato l'impossibilità di accogliere le domande di condono di qualunque tipo di abuso edilizio, per le ragioni di cui si dirà più avanti nell'apposito capitolo dedicato al "Recupero del territorio agrario compromesso".

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”.

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”.

Nel territorio del Comune di Cerveteri non risultano ricadere zone umide.

Per quanto riguarda infine le zone di interesse archeologico, ne va fatta una apposita ricognizione, che parta ovviamente dalla necropoli della banditaccia che dal 2 luglio 2004 è stata riconosciuta dall’UNESCO Patrimonio Mondiale dell’Umanità: il documento programmatico del Comune di Cerveteri (pag. 30, paragrafo concernente “*Il riequilibrio territoriale e gli ambiti di pianificazione strategica*”) cita un <<previsto parcheggio a servizio della necropoli in località Poggio dell’Asino>>.

Per la individuazione puntuale dei suddetti vincoli può risultare molto utile la “Carta dell’Uso del Suolo” (CUS), che si inquadra nell’ambito del progetto CORINE Land Cover dell’Unione Europea: è una carta tematica di base di cui la Giunta Regionale del Lazio ha deciso di dotarsi con deliberazione n. 953 del 28.3.2000 e che rappresenta lo stato attuale di utilizzo del territorio, in quanto è stata appoggiata sulla aerofotogrammetria della Carta Tecnica Regionale (CTR) in scala 1:10.000 (volo 1989-90) ma realizzata tramite la fotointerpretazione a video delle ortofoto digitali a colori del volo 1998-99 e delle immagini satellitari rilevate in doppia copertura estiva ed invernale negli anni 2001-2002.

La CUS é stata presentata ufficialmente il 10 dicembre 2004.

Con un linguaggio condiviso e conforme alle direttive comunitarie, la “Carta dell’Uso del Suolo” si fonda sempre su 5 classi principali (superfici artificiali, superfici agricole utilizzate, superfici boscate ed ambienti seminaturali, ambiente umido ed ambiente delle acque), ma si sviluppa per successivi livelli di dettaglio in funzione della scala di rappresentazione.

La CUS articola così la lettura all’interno del territorio della Regione Lazio fino al IV° livello di dettaglio, per un totale di 72 classi di uso del suolo, con la densità informativa corrispondente ad una unità minima cartografata di 1 ettaro: costituisce un ausilio indispensabile alla ricerca applicata nell’ambito delle scienze naturali e territoriali, alla programmazione, alla pianificazione e gestione dei vari livelli territoriali.

La struttura della Carta (e del relativo database), costruita attraverso una *Legenda* a sviluppo gerarchico ed articolata in 537 sezioni e 42 fogli disponibili in formato cartaceo, numerico vettoriale e raster, è stata realizzata nell’ambito del Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR), ma consente una grande flessibilità applicativa anche in ordine alla redazione del nuovo PRG del Comune di Cerveteri.

Le Tavole 19 (relativa al Foglio 364 “Bracciano”) e 23 (relativa al Foglio 373 “Cerveteri”) riguardano il territorio del Comune di Cerveteri.

Vincoli dei paesaggi imposti con provvedimento ministeriale – Si tratta di effettuare una ricognizione dei provvedimenti emanati che riguardino vincoli ricadenti in tutto o in parte nel territorio del Comune di Cerveteri.

CARTA DELLA PIANIFICAZIONE PAESISTICA

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 Cerveteri:

- P.T.P. n. 2 “Litorale Nord”, adottato con deliberazione della Giunta Regionale del Lazio n. 2268 del 28 aprile 1987 e definitivamente approvato con la legge regionale n. 24 del 6 luglio 1998.

La “Carta della Pianificazione Paesistica” del nuovo PRG deve riportare le classificazioni ai fini della tutela stabilite dal PTP.

CARTA DELLE AREE DI PARTICOLARE IMPORTANZA NATURALISTICA

Riguarda essenzialmente le aree che risultano ricomprese all'interno tanto del monumento naturale "Palude di Torre Flavia" che delle ZPS "Torre Flavia" e "Comprensorio Tolfetano-Cerite-Manziate", la cui inclusione nell'elenco delle aree naturali protette 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 IL NUOVO PIANO REGOLATORE 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. 2 "Litorale Roma Nord" il nuovo PRG deve da un lato far diventare "zone urbanistiche" tutte le "zone di tutela" individuate dal PTP e riportarle negli appositi elaborati grafici prescrittivi allegati al medesimo nuovo PRG, mentre deve dall'altro lato recepire nelle "Norme Tecniche di Attuazione" (in sigla NTA) del nuovo PRG tutte le prescrizioni dettate dal PTP per ogni zona tutela da esso individuata.

Degli obblighi suddetti non c'è traccia alcuna nel documento programmatico del Comune di Cerveteri che si limita ad affermare (pag. 26, paragrafo concernente "Lo sviluppo sostenibile") che <<la disciplina paesaggistica ... è dettata dal Piano Territoriale Paesistico ambito n. 2 "Litorale Nord">>.

ZONIZZAZIONE DEL NUOVO PIANO REGOLATORE GENERALE

Dal contestuale esame incrociato delle risultanze di tutte le suddette analisi accurate del territorio dovranno scaturire le scelte progettuali del nuovo PRG, che si dovranno tradurre nella individuazione delle seguenti "Zone Territoriali Omogenee" (in sigla ZTO) così come definite dall'art. 2 del D.M. n. 144 del 2 aprile 1968, eventualmente differenziate in sottozone:

- A) zone relative al centro storico;
- B) zone adiacenti al centro storico;
- C) zone di espansione residenziale;
- D) zone artigianali ed industriali;
- E) zone agricole;
- F) zone destinate ad impianti ed attrezzature di interesse generale.

Il documento programmatico del Comune di Cerveteri (pag. 13, paragrafo relativo ai "Contenuti del PRG") individua correttamente le suddette 6 Zone Territoriali Omogenee, senza però precisare nulla riguardo ai cosiddetti "standard urbanistici".

Per gli insediamenti residenziali il D.M. n. 1444/1968 ha stabilito uno "standard" generale minimo per verde e servizi di complessivi 18 mq per ogni abitante, così ripartiti:

- 4,50 mq/ab di aree per l'istruzione (asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo);

- 2 mq/ab di aree per attrezzature di interesse comune (servizi pubblici);
- 9 mq/ab di aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport, effettivamente utilizzabili (come verde di quartiere);
- 2,50 mq/ab di aree per parcheggi.

La suddetta quantità minima va assicurata integralmente per le Zone C di espansione e solo in parte nelle zone A e B, dimostrandone l'impossibilità di assicurarne l'intera dotazione.

Anche per le rimanenti "Zone territoriali Omogenee" il D.M. n. 1444/1968 ha definito uno "standard" minimo di verde e servizi, che per le zone C agricole deve essere di 6 mq/ab di aree per l'istruzione e per attrezzature di interesse comune, mentre per le zone F deve essere ripartito nel modo seguente:

- 1,5 mq/ab per le attrezzature per la istruzione superiore all'obbligo (istituti universitari esclusi);
- 1 mq/ab per le attrezzature sanitarie ed ospedaliere;
- 15 mq/ab per i parchi pubblici urbani e territoriali (diversi dai parchi intesi come verde di quartiere e quantificati in 9 mq/ab).

RECUPERO URBANISTICO DEL TERRITORIO AGRARIO COMPROMESSO

Secondo il documento programmatico del Comune di Cerveteri (pag. 31, paragrafo concernente "Il recupero urbanistico del territorio agrario compromesso") <<la diffusione del costruito "fuori piano" è predominante, per estensione, all'agglomerato urbano definito dal P.R.G.>>: rispetto agli 834 ettari di aree edificabili previste dal PRG la compromissione del territorio interessa ben 2.179 ettari, pari al 16,21% dell'intero territorio comunale.

Secondo il documento programmatico (pag. 33) <<attraverso l'individuazione delle aree compromesse, che potranno essere completate sulla base di un indice medio di edificabilità basato sulle cubature presenti, si potrà finalmente colmare la domanda di nuova residenzialità qualificata (200 vani circa) e tutelare il territorio che ancora presenta un notevole pregio ambientale>>.

La legge regionale n. 28 del 2 maggio 1980, che ha dettato le <<Norme concernenti l'abusivismo edilizio ed il recupero dei nuclei edilizi sorti spontaneamente>>, prevede all'art. 8 che <<le previsioni della variante di cui ai precedenti articoli nonché quelle dirette al recupero dei nuclei edilizi abusivi inserite nei nuovi strumenti urbanistici comunali ..., si attuano attraverso piano particolareggiato o piano di lottizzazione convenzionata purché esteso all'intero nucleo oggetto della variante>>.

La legge regionale n. 28/1980 è stata modificata ed integrata dapprima dalla legge regionale n. 76 del 21 maggio 1985 e da ultimo dalla legge regionale n. 12 dell'8 novembre 2004, che il documento programmatico del Comune di Cerveteri (pag. 32) sembra ignorare del tutto, specie per quanto riguarda da un lato le domande di condono accoglibili e dall'altro lato l'obbligo di recupero urbanistico del territorio compromesso.

La legge regionale n. 12/2004 ha dettato le <<Disposizioni in materia di definizione di illeciti edilizi>>, recependo la legge sul 3° condono edilizio n. 326 del 24 novembre 2003: ai sensi dell'articolo 3 <<non sono comunque suscettibili di sanatoria:

- a) le opere ... realizzate su aree appartenenti al demanio dello Stato, della regione e degli enti locali ovvero realizzate da terzi su aree di proprietà degli stessi enti;
- b) le opere, realizzate, anche prima dell'apposizione del vincolo, ... su immobili soggetti a vincoli imposti sulla base di leggi statali e regionale a tutela dei monumenti naturali, dei siti di importanza comunitaria e delle zone a protezione speciale ...>>.

Nel territorio del Comune di Cerveteri non sono dunque suscettibili di sanatoria né le opere abusive ricadenti dentro il monumento naturale di "Torre Flavia" né le opere abusive

ricadenti dentro le ZPS di “Torre Flavia” e del “Comprensorio Tolfetano-Cerite-Manziate”, anche se realizzate prima della istituzione di quest’ultima ZPS.

L’art. 9 della legge regionale n. 12/2004 ha modificato la legge regionale n. 28/1980 riguardo al recupero urbanistico dell’abusivismo edilizio, disponendo che <<*i comuni interessati da insediamenti edilizi abusivi provvedono, entro il 30 giugno 2007, al loro recupero urbanistico attraverso apposite varianti speciali, ai sensi della legge regionale 2 maggio 1980, n. 28*>>

L’art. 11 della medesima legge regionale n. 12/2004 dispone l’istituzione di un apposito “Fondo regionale per la vigilanza ed il monitoraggio sull’abusivismo edilizio”.

Ne deriva che tutte le opere abusive realizzate a tutt’oggi nel Comune di Cerveteri dovranno essere monitorate ad una ad una, al fine di stabilire non solo gli insediamenti da perimetrare e recuperare urbanisticamente entro il 30 giugno 2007, ma anche e soprattutto di censire tutte le nuove costruzioni non superiori a 900 mc. (se costituite da unità abitative adibite a prima casa) oppure a 600 mc. (se costituite da unità abitative adibite a seconda casa), nonché tutti gli ampliamenti comunque insanabili, che occorrerà demolire secondo una precisa programmazione economica, avvalendosi dei due fondi messi a disposizione dallo Stato (in base alla legge n. 326/2003) e dalla Regione Lazio (in base alla legge regionale n. 12/2004).

Anche e soprattutto in funzione della redazione del nuovo Piano Regolatore Generale, il Comune di Cerveteri deve dunque provvedere ad eseguire un’opera di monitoraggio e di censimento di tutti gli abusi edilizi realizzati nel territorio di propria competenza, che deve essere finalizzata da un lato ad individuare gli insediamenti edilizi abusivi per cui occorre provvedere al recupero urbanistico entro il 30 giugno 2007 (ai sensi dell’articolo 9 della legge regionale n. 12 dell’8 novembre 2004) e deve consentire dall’altro lato di quantificare tutti i manufatti edilizi abusivi che non possono usufruire del condono e che vanno conseguentemente demoliti.

Per sostenere i costi relativi agli interventi di demolizione di tutte le opere abusive non altrimenti condonabili, il Comune di Cerveteri può richiedere le anticipazioni a valere sulle risorse del Fondo nazionale istituito presso la Cassa Depositi e Prestiti S.p.A. ai sensi dell’art. 32, comma 12, del decreto-legge n. 269 del 30 settembre 2003, convertito con modificazioni nella legge n. 326 del 24 novembre 2003, nel rispetto delle forme e modalità stabilite dalla Circolare della stessa Cassa Depositi e Prestiti n. 1254 del 28 ottobre 2004, nonché del Fondo regionale per il monitoraggio del territorio di cui all’articolo 8 della legge regionale n. 12 dell’8 novembre 2004.

Ai fini della individuazione di tutti i nuclei edilizi abusivi da perimetrare, la normativa regionale vigente in materia ha disciplinato anche il caso di quelli ricadenti in zone soggette a vincoli paesaggistici.

L’art. 31 quinquies della legge regionale n. 24 del 6 luglio 1998 (così come aggiunto dal 1° comma dell’art. 29 della legge regionale n. 18 del 9 dicembre 2004) consente ai Comuni di adottare in conformità alla legge regionale n. 28/1980 delle “Varianti Speciali” al PRG, al fine del recupero dei nuclei edilizi abusivi perimetrati ricadenti in zone vincolate, per i quali è possibile proporre anche <<*una modifica del PTP o del PTPR limitatamente al soddisfacimento degli standard di cui all’articolo 3 del d.m. 1444/1968 ed all’eventuale inserimento di lotti interclusi o di edifici adiacenti alle zone urbanizzate esistenti come individuate dal PTP o dal PTPR*>>.

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>>.

La legge regionale n. 4 del 30 gennaio 2002 ha dettato le <<Disposizioni concernenti l'attuazione della disciplina delle zone agricole prevista dalla legge regionale 22 dicembre 1999, n. 28>> Ed ha consentito l'applicazione delle disposizioni transitorie per le zone agricole (previste dagli stessi PRG vigenti) fino al 30 giugno 2002: ai sensi del 3° comma dell'art. 65 della legge regionale n. 38(1999 <<decorso il termine suddetto alle zone agricole definite all'interno degli strumenti urbanistici vigenti si applicano le disposizioni di cui al titolo IV>>.

Ne deriva che nel vigente PRG del Comune di Cerveteri il lotto minimo in zona agricola è di 3 ettari e che il nuovo Piano Regolatore Generale dovrà suddividere il territorio agricolo del Comune 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 del monumento naturale "Palude di Torre Flavia" e delle ZPS di "Torre Flavia" e del "Comprensorio Tolfetano-Cerite-Manziate", dal momento che di esse dovrà tenere conto anche il Piano di Gestione ai fini delle scelte da fare riguardo alla migliore tutela delle zone agricole.

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 dei Comuni si deve articolare in <<previsioni strutturali, con validità a tempo indeterminato, 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>>, ed in <<previsioni programmatiche, riferite ad archi temporali determinati, dirette alla definizione specifica delle azioni e delle trasformazioni fisiche e funzionali da realizzare>>.

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 il nuovo PRG dovrà essere articolato in “previsioni strutturali” e “previsioni programmatiche”, identificando le prime con le cosiddette parti invariabili del territorio e le seconde con le parti invece trasformabili.

Il documento programmatico del Comune di Cerveteri (pag. 12, paragrafo relativo ai “Contenuti del PRG”) sostiene invece impropriamente che <<il PRG conterrà previsioni a carattere strutturale e previsioni di carattere disciplinare>>.

INVARIANTI AMBIENTALI

Anche la legge regionale n. 38/1999 prevede all'art. 49 la possibilità di utilizzo dell'Accordo di Programma disciplinato dall'art. 27 della legge n. 142/1990 ed ora recepito dall'art. 34 del Decreto Legislativo n. 257 del 18 agosto 2000, che <<per la definizione e la realizzazione di programmi di intervento di opere pubbliche ovvero di opere ed interventi di iniziativa privata di rilevante interesse pubblico>> consente di andare in Variante di tutto, mediante Conferenze dei Servizi propedeutiche alla sottoscrizione del successivo Accordo di Programma.

Nella pianificazione del territorio si è arrivati ad una estrema contraddizione proprio con l'utilizzo distorto dell'Accordo di Programma, perché assurdo ormai a metodologia costante che non dà più certezza delle “regole”, dal momento che tramite questo strumento è possibile legittimare ogni volta anche l'anti-regola, giustificandola con un presunto “interesse pubblico” il più delle volte del tutto strumentale, che si fa prevalere addirittura agli “interessi pubblici” di rilevanza costituzionale, come sono per l'appunto i vincoli sul paesaggio, scardinando così i Piani Territoriali Paesistici, i Piani di Assetto di parchi e riserve naturali ed i Piani di Bacino.

La “risposta” al problema sollevato sta nella stessa legge regionale n. 38/1999 laddove prescrive una pianificazione territoriale di qualunque livello (quindi sia regionale e provinciale che comunale) basata su previsioni strutturali con validità a tempo indeterminato, che si propongono sotto forma di “invarianti ambientali”, riprendendo la stessa accezione utilizzata dall'art. 4 della legge regionale della Toscana n. 1 del 3.1.2005 concernente le “Norme per il governo del territorio”.

Il documento programmatico del Comune di Cerveteri (pag. 25, paragrafo concernente “Lo sviluppo sostenibile”) afferma che <<dovranno essere le invarianti a condizionare le scelte di pianificazione>> e precisa che <<le invarianti territoriali rappresentano le parti del territorio dove è impedita la trasformazione urbanistica, in quanto sottoposte ad un regime vincolistico incontrovertibile e non negoziabile derivante da disposizioni superiori sulle quali il potere locale non può interferire>>, ma più avanti (pag. 27) sostiene in modo contraddittorio che <<ciò non vuol dire che il Piano Strutturale non prevederà interventi d'espansione e di nuova edificazione>>.

Per evitare qualunque equivoco e soprattutto il rischio di un utilizzo distorto dello strumento-grimaldello dell'Accordo di Programma in Variante anche delle migliori destinazioni di PRG, occorre fissare proprio delle minime "invarianti ambientali".

Le Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del nuovo PRG del Comune di Cerveteri dovrebbero contenere le seguenti prescrizioni:

<< 1. Ai sensi della lettera a) del comma 3 dell'art. 3 della legge regionale n. 38 del 23.12.1999 sono da considerarsi previsioni strutturali, con validità di "invarianti ambientali" a tempo indeterminato, relative alla tutela dell'integrità fisica e dell'identità culturale del territorio comunale, le seguenti destinazioni:

- Zone territoriali omogenee A di cui al D.M. n. 1444 del 2.4.1968, relativamente all'edificato della città storica fino all'età medievale e rinascimentale;
- Zone territoriali omogenee E di cui al D.M. n. 1444 del 2.4.1968, relativamente alla superfici aziendali minime di almeno 20 ettari;
- Zone territoriali omogenee F di cui al D.M. n. 1444 del 2.4.1968 relativamente ai parchi pubblici urbani e territoriale.

2. Sono altresì da considerarsi previsioni strutturali le prescrizioni cogenti relative ai seguenti beni:

- corsi d'acqua individuati e disciplinati dai piani territoriali paesistici;
- aree boscate individuate e classificate come zone di tutela integrale dai piani territoriali paesistici;
- zone di interesse archeologico individuate e classificate come zone di tutela integrale dai piani territoriali paesistici;
- aree individuate e classificate come zona di tutela integrale dal piano di assetto delle aree naturali protette ricadenti all'interno del territorio comunale;
- zone soggette ad uso civico;
- aree golenali individuate e classificate come zone di tutela integrale dai piani di bacino.

3. Per tutte le destinazioni di cui al comma 1 e per tutti i beni e le aree di cui al comma 2 non è possibile nessuna variante, nemmeno in accordo di programma, né al PRG né ai superiori strumenti di pianificazione territoriale (piani territoriali paesistici, piani di assetto, piani di bacino)>>.

IL PROGETTO URBANO

Ai fini di una credibilità ed operatività del nuovo PRG, il documento programmatico del Comune di Cerveteri (pag. 6-7, paragrafo relativo agli "Obiettivi generali di politica urbanistica") porta a riferimento <<l'esperienza degli ultimi venti anni di pianificazione che, a tal proposito, ha indirizzato le proprie scelte verso un modello insediativi basato sul progetto urbano, ovvero la pianificazione per progetti, da intendersi come uno strumento direttamente operativo che supera la tradizionale pianificazione per zonizzazione>>.

Il "progetto urbano" non risulta essere previsto dalla legge regionale n. 38/1999 e sembra derivato dall'art. 16 delle N.T.A. del nuovo PRG di Roma, secondo cui però è correttamente interpretato come <<una procedura finalizzata alla definizione progettuale delle previsioni di PRG, in relazione alle parti della città interessate direttamente o indirettamente da interventi di rilievo urbano>> .

Oltre a non essere previsto dalla legge regionale n. 38/1999, che all'art. 44 non lo include in nessuno dei contenuti del Piano Urbanistico Operativo Comunale (PUOC), il "progetto urbano" – che anche secondo il nuovo PRG di Roma dovrebbe avere valore di strumento

urbanistico esecutivo e quindi caso mai di attuazione della pianificazione del PRG per progetti - così come invece viene concepito (con la possibilità cioè di superare la tradizionale pianificazione per zonizzazione servendosi soprattutto dell'Accordo di Programma) appare in antitesi e comunque in netta contraddizione con quanto precedentemente dichiarato riguardo alle "invarianti", perché verrebbero messe a rischio con l'utilizzo distorto dell'Accordo di Programma, a maggior ragione in considerazione del fatto che il "Piano Strutturale" può prevedere intereventi d'espansione e di nuova edificazione.

In coerenza con la volontà di tutelare le invarianti ambientali, il nuovo PRG del Comune di Cerveteri dovrebbe quanto meno stabilire che il "progetto urbano" non potrà mai riguardare interventi ed opere in Variante del PRG che riguardino le medesime invarianti.

LA PEREQUAZIONE URBANISTICA

Secondo il documento programmatico del Comune di Cerveteri (pag. 8, paragrafo relativo relativo agli "Obiettivi generali della politica urbanistica") <<nel prendere atto della impossibilità del ricorso alle procedure espropriative, il piano dovrà individuare forme di acquisizione delle aree pubbliche alternative all'esproprio indirizzando le proprie scelte verso la perequazione urbanistica come unico strumento di programmazione urbanistica possibile>>: il documento precisa (pag. 11) che <<al fine di garantire l'acquisizione gratuita di aree da destinare ad usi pubblici, il comune, in alternativa all'esproprio, può permutare tali aree con altre rientranti nella propria disponibilità, a parità, di superficie o, in caso diverso, compensando eventuali riduzioni od obiettive e documentate differenze di valore fondiario con maggiori indici di utilizzazioni edificatorie, già previsti dagli strumenti urbanistici vigenti>>.

Anche la "perequazione urbanistica" non risulta nella legge regionale n. 38/1999 ed al pari del "progetto urbano" sembra derivata dal nuovo PRG del Comune di Roma.

L'art. 56, comma 1, delle N.T.A. del nuovo PRG di Roma (relativo alla "Riserva di edificabilità a favore del Comune") stabilisce che <<una quota pari al 20% della SUL (Superficie Utile Lorda, ndr.) complessiva attribuita ad ogni ambito dovrà essere ceduta unitamente alla corrispondente superficie fondiaria all'Amministrazione Comunale che la utilizzerà per adempiere a proprie finalità istituzionali relativamente agli interventi di edilizia residenziale pubblica, di edilizia pubblica con finalità sociale, ovvero di compensazione e di perequazione urbanistica>>.

L'art. 77, comma 2, delle nuove N.T.A. (relativo alle aree per Servizi pubblici) stabilisce che <<le aree ricadenti nei Programmi integrati ... possono essere acquisite, in alternativa all'esproprio, mediante la concessione alla proprietà di una edificabilità commisurata alla estensione dell'area, ma da concentrare su una parte di essa, o da trasferire su un'altra area>>

Il nuovo PRG del Comune di Cerveteri dovrà definire con esattezza forme e modi della "perequazione urbanistica" alternativa all'espropriazione, che deve rimanere come procedimento ineludibile, specie in tutti i casi per i quali non sia applicabile la "perequazione urbanistica" (come ad esempio accade per lo più nel centro storico, da dotare comunque di "standard" a verde pubblico e servizi).

LA COMPENSAZIONE URBANISTICA

Anche la "compensazione urbanistica", al pari della "perequazione urbanistica" e del "progetto urbano", non risulta nella legge regionale n. 38/1999 e sembra derivata dal nuovo PRG del Comune di Roma, dove comunque compare come procedimento "una tantum", perché se mantenuto comporterebbe il riconoscimento dei "diritti edificatori acquisiti" ed il

conseguente obbligo di “compensare” altrove sempre e comunque le stesse destinazioni edificatorie previste dallo strumento urbanistico antecedente: ne deriva la necessità di considerare tale procedimento utilizzabile soltanto episodicamente (e non certo sistematicamente) nell’ambito della cosiddetta “urbanistica contrattata”, ai fini soprattutto della acquisizione pubblica delle aree, in alternativa all’esproprio, come strumento complementare e propedeutico alla “*perequazione urbanistica*”.

Non sarebbe comunque accettabile la “*compensazione urbanistica*” così come finora utilizzata dal Comune di Roma, perché viene per lo più a determinare un maggiore consumo di territorio ed un impatto ambientale più grande di quello che si è voluto “compensare”.

Per capire il problema che ne deriva è utile riportare la posizione espressa nei confronti del Comune di Roma dalla stessa Regione Lazio, che va comunque rispettata anche dal Comune di Cerveteri.

Secondo il parere reso dal Comitato Regionale per il Territorio con voto n. 57/4 del 22.4.2004, relativo alla “Variante delle Certezze”, <<*relativamente al problema della “equità” della compensazione, che rappresenta il punto centrale dell’intero processo avviato dal Comune, il Comune di Roma controdeduce ribadendo che il principio del valore economico rappresenta l’unica garanzia di equità sia per la pubblica Amministrazione che per gli imprenditori privati. Infatti nel caso di trasferimento a parità di volume “...verrebbero penalizzati i trasferimenti da aree di maggior valore ad altre di minor valore, mentre non lo sarebbero i trasferimenti da aree di minor valore ad aree di maggiore valore”. Nel caso specifico si tratta in generale di trasferimenti da aree lontane dalle zone urbanizzate ad aree già dotate di servizi e infrastrutture; pertanto già inserite nel tessuto urbano e di maggior pregio. Il trasferimento a parità di volumetria costituirebbe un premio al privato mentre nel caso contrario (il trasferimento da aree urbane ad aree esterne) costituirebbe una immotivata penalizzazione alla proprietà. “L’analisi delle delibere adottate ad oggi dall’Amministrazione Comunale, finalizzate all’avvio delle compensazioni, fa emergere un quadro complessivo favorevole all’Amministrazione proprio con il ricorso al valore immobiliare, infatti delle relative volumetrie complessive previste da parte delle tabelle che assommano a mc. 662.540, sono riconosciute in compensazione mc. 549.339”>>.*

In sede di approvazione definitiva della “Variante delle Certezze” la Regione Lazio ha modificato il testo del punto 21 dell’art. 3 delle N.T.A.: secondo il penultimo periodo del 4° comma <<*per quanto attiene ai casi individuati dalle tabelle allegate alle presenti norme, la cubatura totale realizzata con il complesso dei trasferimenti non potrà eccedere la somma totale della cubatura originaria in calce alle tabelle stesse* >>.

L’applicazione pratica del suddetto disposto normativo comporta che la compensazione in metri cubi, pur nel rispetto del principio della equità del valore economico, non può mai tradursi in una maggiorazione dei metri cubi compensati (così come avvenuto finora a Roma, con un maggior consumo di territorio ed un impatto ambientale più grande), ma deve essere uguale o tutt’al più minore delle volumetrie da trasferire (per ricavare in tale ultimo caso addirittura un minor consumo di territorio).

Un utilizzo ottimale della “*compensazione urbanistica*” si può avere per la riqualificazione del centro storico, perché ai fini del reperimento di aree necessarie per verde pubblico e servizi pubblici di livello locale, il Piano di Recupero può anche prevedere la demolizione senza ricostruzione, con compensazione in altro luogo delle volumetrie demolite stabilita contestualmente alla approvazione del Piano: in tal modo si libererebbero aree per i parcheggi, il verde pubblico ed i servizi pubblici mancanti in quella zona del centro storico.

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 è venuta dal disegno di legge A.S. 3519 concernente "Principi in materia di governo del territorio" (cosiddetta "legge Lupi") che prevedeva 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 il nuovo PRG del Comune di Cerveteri non può ignorare.

Roma, 29 gennaio 2007