



Comune di Trevi nel Lazio (Fr)

P.R.G.

Piano Regolatore Generale

L. 1150/'42"Legge urbanistica" e succ. integr.

Tecnico incaricato:

Arch. Vittorio Minio Paluello

REGIONE LAZIO:

**DIPARTIMENTO ISTITUZIONALE E TERRITORIO
DIREZIONE REGIONALE TERRITORIO E URBANISTICA**

Area: URBANISTICA E COPIANIFICAZIONE COMUNALE
(ROMA CAPITALE E PROVINCIA)

Area: AUTORIZZAZIONI PAESAGGISTICHE

PROVINCIA DI FROSINONE:

**Unità di Progetto Edilizia scolastica e
Pianificazione territoriale**

Servizio PIANIFICAZIONE TERRITORIALE - Urbanistica

Oggetto : **RELAZIONE_2017**

Elaborato :

1

Adozione del :

Il Sindaco :

Il Segretario Comunale :

Data :

Febbraio 2018

REGIONE LAZIO

PROVINCIA DI FROSINONE

Comune di Trevi nel Lazio

Relazione

Procedura per la realizzazione del P.R.G.

L.1150/42 "Legge Urbanistica"

INTEGRAZIONE 2018

Proponente: COMUNE DI TREVI NEL LAZIO

Sindaco:

dott. Silvio Grazioli

Assessore Ambiente - Trasporti e Viabilità

sig. Stefano Salvatori

Assessore Urbanistica, Attivita' Produttive e di sviluppo, Sport:

sig. Stefano Salvatori

Responsabile Unico del Procedimento

geom.Luigi Del Signore

Consulenza tecnica specialistica

arch.Vittorio Minio Paluello

collaborazione ed elaborazione:

Andrea Birindelli

arch. Antonio D'Arco

arch. Emiliano Donda

. Laboratorio di Pianificazione e Progettazione - LPP - via del Tibet, 41 - 00144 Roma

. tel.393 994 21 17

p.el. lpp@labpro.eu

SOMMARIO:

PREMESSA.....	5
AGGIORNAMENTO DEL QUADRO NORMATIVO DI RIFERIMENTO.....	7
ELABORATI	9
1 - DESCRIZIONE TERRITORIALE ED AMBIENTALE.....	11
1.1 - CONTENUTI	11
1.2 - LA PIANIFICAZIONE PAESAGGISTICA PTP N.8 - SUBIACO FIUGGI COLLEFERRO.....	11
1.3 - IL PTPR	14
1.4 - LA LEGISLAZIONE PAESAGGISTICA - L.R.24/98.....	25
1.4.1 - <i>Le osservazioni: l.r.24/98 art.23 co.1</i>	27
1.4.2 - <i>Le osservazioni: LR.24/98 art.23 commi 2, 3 e 4</i>	28
1.5 - PIANO TERRITORIALE PROVINCIALE GENERALE (PTPG).....	28
1.6 - PIANO DI ASSETTO DEL PARCO REGIONALE DEI MONTI SIMBRUINI.....	29
1.7 - SITI NATURA 2000 (ZPS-SIC).....	29
2 - SVILUPPO STORICO DELLE TRASFORMAZIONI – LA PIANIFICAZIONE.....	31
2.1 - CONTENUTI	31
2.2 - ASSETTO DEL TERRITORIO COMUNALE	31
2.2.1 - <i>Classificazione sismica</i>	31
2.2.2 - <i>Classificazione climatica</i>	32
2.2.3 - <i>Censimenti popolazione Trevi nel Lazio 1871-2011</i>	32
2.2.4 - <i>Variatione percentuale popolazione ai censimenti dal 1871 al 2011</i>	33
2.3 - IL SISTEMA INSEDIATIVO STORICO	33
2.3.1 - <i>Definizione di Centro Abitato</i>	33
2.3.1 - <i>Le aree urbanizzate di Trevi nel Lazio</i>	34
2.4 - EVOLUZIONE DEL QUADRO INSEDIATIVO	34
2.4.1 - <i>Nota storica</i>	34
2.4.2 - <i>Valutazioni tecnico-normative</i>	36
2.4.2.1 <i>La proprietà</i>	36
2.4.2.2 <i>La normativa urbanistica</i>	36
2.4.2.3 <i>La normativa paesaggistica</i>	38
2.4.2.4 <i>La normativa ambientale</i>	39
2.4.2.5 <i>Normative varie</i>	39
2.4.3 - <i>La legittimità degli insediamenti e delle costruzioni</i>	39
2.5 - ULTERIORI DATI DI INCREMENTO DEI PARAMETRI INSEDIATIVI DEL PRG	41
2.5.1 - <i>Nuclei edilizi spontanei</i>	41
2.5.2 - <i>Abusivismo - il condono edilizio '85</i>	41
2.5.3 - <i>Abusivismo - il condono edilizio '94</i>	42
2.5.4 - <i>Abusivismo - il condono edilizio '04</i>	42
2.5.5 - <i>Fenomeni di abusivismo non rilevati</i>	42
2.6 - LA ZONIZZAZIONE E LA PREVISIONE INSEDIATIVA	42
2.6.1 - <i>Gli standard di P.R.G.</i>	43
2.7 - PARERE ART.89 DPR N.380/01 DEL 23/05/2008	44
2.8 - PARERE USI CIVICI DEL 02/10/2008	44
2.9 - REGIONE LAZIO - NOTA N.186373 DEL 27/03/2014.....	44
2.9.1 - <i>Rappresentazione del territorio comunale (Richiesta punto 1.a)</i>	46
2.9.2 - <i>Rappresentazione del limite comunale (Richiesta punto 1.b)</i>	46
2.9.3 - <i>Area P ricomprese in Zona F1</i>	46
2.9.4 - <i>Zona Cimiteriale</i>	46
2.9.5 - <i>Area senza nome</i>	47
2.9.6 - <i>Area con doppia zonizzazione</i>	47
2.9.7 - <i>Richiesta punto 1.c) - Tratteggio Zona F9</i>	47
2.9.8 - <i>Zona Cimiteriale</i>	47
2.9.9 - <i>Territori coperti da boschi</i>	48

2.10 - CORREZIONE DATI PRG DCC N.33/2002 A SEGUITO NOTA N.186373/2014	48
3 - SINTESI DEI DATI RELATIVI ALLA PROPOSTA DI PIANO	51
3.1 - OBIETTIVI GENERALI DELLA PIANIFICAZIONE	51
3.2 - OBIETTIVI, STRATEGIE ED AZIONI DEL PIANO	51
3.2.1 - Territorio.....	52
3.2.2 - Mobilità.....	52
3.2.3 - Urbanistica e pianificazione	52
3.2.4 - Localizzazioni possibili dello sviluppo insediativo previsto.....	52
3.2.4.1 INT. 1 - Il Centro Storico.....	52
3.2.4.2 INT. 2 - Il Centro Storico - la zona del versante esposto a sud.....	52
3.2.4.3 INT. 3 - Il Centro Storico - L'area ad ovest del centro verso il Cimitero	53
3.2.4.4 INT. 4 - L'area d'espansione novecentesca posizionata a nord del Centro.....	53
3.2.4.5 INT. 5 - L'area del "Campo Sportivo" posizionata a nord/est del Centro.....	53
3.2.4.6 INT. 6 - L'area a nord del "Campo Sportivo"	54
3.2.4.7 INT. 7 - L'area delle "Terme" Turistica/Produttiva	54
3.2.4.8 INT. 8 - L'area delle "Terme" Turistica/Residenziale	54
3.2.4.9 INT. 7 - La parte NORD degli Altipiani verso la località "Cona Acquanera"	54
3.2.4.10 INT. 8 - La parte EST degli Altipiani verso il Comune di Arcinazzo Romano	55
3.2.4.11 INT. 9 - La parte OVEST degli Altipiani verso la località "Colle della Cona"	55
3.2.4.12 INT. 10 - La parte SUD degli Altipiani verso il Comune di Piglio.....	55
3.2.4.13 Centrale Comunacqua - Diga del Pertuso	Errore. Il segnalibro non è definito.
3.2.4.14 Centrale Comunacqua - La Centrale	Errore. Il segnalibro non è definito.
3.2.4.15 Acquedotto Comunale	Errore. Il segnalibro non è definito.
3.2.4.16 Depuratore Comunale"; la zonizzazione prevista è la zona F2. Errore. Il segnalibro non è definito.	
3.2.5 - Centro Storico e parti urbane consolidate - Edificato abitativo	56
3.2.6 - Aree agricole.....	56
3.2.7 - Da Standard a Servizio	56
3.2.8 - Strumenti di intervento	56
3.3 - DISPOSIZIONI DI PROGETTO	57
3.3.1 - Previsione di incremento abitativo.....	58
3.3.1.1 Ipotesi di dimensionamento residenziale aggiuntivo	58
3.3.2 - Determinazione del perso insediativo	59
3.4 - SOSTENIBILITÀ E COMPATIBILITÀ	59
3.5 - SCHEMATIZZAZIONE DEL DPI / SCHEMA DI PIANO AI FINI DELL'UTILIZZO NELLA PR / VAS	59

PREMESSA

Il potere di pianificazione urbanistica non è funzionale solo all'interesse pubblico o all'ordinato sviluppo edilizio del territorio in considerazione delle diverse tipologie di edificazione distinte per finalità, ma è rivolto alla realizzazione contemporanea di una pluralità di interessi che trovano il proprio fondamento in valori costituzionalmente garantiti. Il Piano è lo strumento di realizzazione di valori costituzionali.

Il Consiglio di Stato, scostandosi leggermente dall'orientamento precedente secondo il quale l'adozione di un Piano Regolatore Generale non richiede un'apposita motivazione, ha affermato che occorre in ogni caso una indicazione congrua delle diverse esigenze che con il Piano si è inteso affrontare (cfr. Cons. Stato, sez. IV, 3 luglio 2000, n. 3646).

In questo quadro si colloca il lavoro che l'Amministrazione del Comune di Trevi nel Lazio ha affidato all'arch. Vittorio Minio Paluello, che prevede la "REDAZIONE DELLE INTEGRAZIONI alla stesura del nuovo Piano Regolatore Generale adottato con DCC. n. 33 del 27.12.2002, la REALIZZAZIONE dell'ADEGUAMENTO alla sopravvenuta pianificazione sovraordinata, la RETTIFICA degli errori e delle incongruenze rilevate in sede di istruttoria dagli Uffici della Regione Lazio ed eventuale ad esito della procedura di VAS" in merito allo svolgimento della fase istruttoria presso gli uffici preposti dell'Amministrazione regionale, nel percorso di approvazione.

Questo lavoro ha comportato:

- una propedeutica dettagliata valutazione del Piano adottato;
- un lavoro di costante collaborazione con l'Ufficio Tecnico comunale;
- un lavoro di costante collaborazione con l'Amministrazione Regionale, sulla base della valutazione iniziale prodotta dalla stessa circa le carenze riscontrate negli elaborati di progetto del Piano, esplicitati da ultimo, punto per punto, nella lettera di richiesta integrazioni (27/03/2015 prot. 186373)

Il percorso tracciato dalla richiesta regionale, trova compimento nella organizzazione del lavoro in tre (n.3) fasi distinte:

- analisi di dettaglio, verifica e ridefinizione grafica degli elaborati della proposta di Piano. In questa fase sono stati affrontati e risolti i problemi legati agli errori di rappresentazione o graficizzazione e alle incongruenze tra le indicazioni. Il risultato è contenuto negli elaborati della serie "****";
- realizzazione e definizione grafica e quantitativa delle modifiche che la pianificazione sovraordinata determina sulla proposta di Piano. Il risultato è contenuto negli elaborati della serie "bis";
- rettifica delle indicazioni contenute nella normativa tecnica della proposta di Piano, superamento delle incongruenze zonizzative compresa la graficizzazione delle stesse. Il risultato è contenuto negli elaborati della serie "ter";

Una ulteriore ed aggiuntiva fase di lavoro, con l'unico scopo di riallineare ed omogeneizzare i dati e supplire agli ultimi errori materiali di redazione e che consistente nella modifica di n.x zone, che saranno oggetto di nuova adozione e pubblicazione finale ed in quanto molto limitato, non costituente variante alla proposta di Piano come adottata. (... non sussiste l'obbligo di

riadozione del piano regolatore adottato ... né quello di ripubblicazione, ex art.9, L.17 agosto 1942, n.1150, del piano stesso, qualora le modifiche apportate dal comune d'ufficio, o su richiesta della regione, non abbiano determinato un MUTAMENTO ESSENZIALE del suo contenuto, traducendosi in un NUOVO PROGETTO di piano.(Cfr.Cons.Stato, sez.IV, sentenza 16 marzo 1998, n.437 e Cons. Stato, sez.IV, sentenza 11 settembre 2012, n.4806).

- le indicazioni di questa fase sono evidenziate dall'apposizione del segno di riconoscimento "x" sulle zone rappresentate nella planimetria che resta la "ter" precedentemente illustrata.

I passaggi sopradescritti vengono illustrati nella presente relazione e singolarmente descritti come fossero OSSERVAZIONI prodotte dall'Ufficio Tecnico Comunale, ad accompagnare le varie fasi dell'iter istruttorio a cura dei preposti uffici della Regione Lazio.

AGGIORNAMENTO DEL QUADRO NORMATIVO DI RIFERIMENTO

Oltre alle rettifiche rilevate in prima istanza dalle comunicazioni intercorse con gli Uffici della regione Lazio, a fronte delle imperfezioni e delle mancanze, corrette con facilità, si è proseguito verso una completa rilettura e verifica di quanto contenuto nel Piano. Questo non solo per un controllo formale, ma per poter affrontare il lavoro di necessaria revisione cui l'intero impianto deve essere rivisto, se non altro alla luce delle importanti modifiche legislative intercorse dal 2002 ad oggi.

Lo strumento di pianificazione generale di cui è dotato il territorio è stato realizzato molto tempo fa. La definizione Piano Regolatore Generale vigente, si è svolta nella seconda metà degli anni '90 ed è culminato con l'adozione in Consiglio Comunale a fine 2002.

Nel frattempo ed in particolare dal 2007, il quadro normativo di riferimento dell'intera materia urbanistica, paesaggistica ed ambientale oltre che le rispettive pianificazioni di settore, hanno subito un profondo mutamento. Solo per citarne alcune:

- è stata introdotta il 21 luglio 2001 dalla Direttiva 2001/42/CE della Comunità europea, la Valutazione Ambientale Strategica detta VAS, per la "valutazione degli effetti di "... piani e programmi sull'ambiente naturale". Rende operativa l'integrazione della dimensione ambientale nei processi decisionali. A livello nazionale è stata recepita con la parte seconda del D.lgs.3 aprile 2006, n.152 del 31 luglio 2007, poi modificata e integrata.
- il Piano Territoriale Paesaggistico Regionale (PTPR) adottato dalla Giunta Regionale con atti n.556 del 25 luglio 2007 e n.1025 del 21 dicembre 2007, ai sensi degli artt.21, 22, 23 della legge regionale sul paesaggio n.24/98 quale strumento di pianificazione per la disciplina le modalità di governo del paesaggio.
- è diventato vigente, con l'approvazione del Piano Territoriale Provinciale Generale (PIANO) adottato dal Consiglio Provinciale in data 22/07/2005 con Delibera n.21 e la determinazione di compatibilità espressa dal Consiglio Regionale, D.G.R.71 del 20/02/2007 (BURL n.19 suppl.1 del 10/07/2007) il trasferimento di competenze in materia urbanistica dei 91 comuni alla Provincia;
- il Piano Casa, pubblicato con il nome di LR n.21 in data 11.8.2009 (S.O.n.142 al BURL.31 del 21/08/09), poi rettificato il 14/10/09 e nuovamente aggiornato con la LR.10 del 13.08.2011. La legge propone questioni di diverso valore, alcune a tempo definito, altre di normale applicazione. Ambedue hanno un considerevole impatto urbanistico. Vengono introdotte novità di importanza considerevole in particolar modo in termini di edilizia residenziale pubblica e standard.
- D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia (G.U.n.245 del 20 ottobre 2001). Art.23-ter. Mutamento d'uso urbanisticamente rilevante (articolo introdotto dall'art.17, comma 1, lettera n), legge n.164 del 2014). Questo comporta una profonda revisione dell'intero apparato zonizzativo.

Analogo percorso è stato compiuto da tutta la normativa considerata quale indispensabile corollario al lavoro di definizione urbanistica, geologica, ecologica, ambientale e tecnica.

Il Piano è stato quindi scomposto in parti. La verifica del dato è stata realizzata sulla base di una analisi sistematica della completa descrizione dello stesso in ogni diverso aspetto. Si è proceduto quindi a controllare che ogni singolo elemento fosse presente e che non presentasse nelle varie parti indicazioni contraddittorie. I luoghi di verifica sono i differenti elementi di cui si compone il Piano, vale a dire:

- LEGENDA (strumento di lettura del Piano)
- PLANIMETRIA (graficizzazione del Piano)
- RELAZIONE (descrizione)
- Norme Tecniche di Attuazione (dettato prescrittivo delle azioni previste)
- TABELLA (verifica numerica delle quantità)

Nel caso di errori o incongruenze, si è proceduto a ricondurre i dati in contraddizione, con quanto palesemente indicato dalla lettura sistematica dell'insieme degli altri. Nel caso di una persistente indeterminazione, ove possibile si è rimosso il dato, altrimenti si è provveduto a dare una definizione congruente sulla base di una interpretazione autonoma.

L'illustrazione del lavoro svolto viene proposta sulla base del seguente schema. Si inizia ad analizzare e dare soluzione alle questioni rilevate dagli Uffici regionali. La descrizione propone la verifica degli elaborato planimetrici. A seguire, la normativa tecnica. Per finire la relazione ed i dati quantitativi. Naturalmente il lavoro non ha potuto essere così schematico, ma ha contemporaneamente coinvolto tutti gli elementi contemporaneamente.

Per questa ragione la presente esposizione non risulterà forse perfettamente chiara in ogni passaggio.

Il capitolo finale del presente lavoro è una sintetica relazione del risultato prodotto. Integra e sostituisce, nella parte di tabelle e quantificazione, la Relazione 2002.

ELABORATI

Il presente elaborato RELAZIONE_2017, insieme con le NTA_2017 e le Tav. 13 e 14 ZONIZZAZIONE_2017, hanno valore normativo di indirizzo e descrivono la struttura funzionale, insediativa e vincolistica d'insieme, le quali rappresentano le scelte di programmazione e pianificazione che si intendono perseguire.

Gli elaborati sono:

- | | |
|---------|--|
| Elab. 1 | RELAZIONE_2017 |
| Elab.2 | NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE_2017 |
| Tav.13 | ZONIZZAZIONE_2017 Analisi delle superfici e calcolo complessivo; |
| Tav.14 | ZONIZZAZIONE_2017 Territorio Comunale; |

1 - DESCRIZIONE TERRITORIALE ED AMBIENTALE

1.1 - Contenuti

I contenuti del presente capitolo, sono quelli specificati al punto b) del co.1 dall'art.32 della LR.38/99 di seguito riportato:

Art.32 (Conferenza di pianificazione)

1. ... il comune adotta un documento preliminare di indirizzo del PUGC, che deve contenere ... b) la descrizione territoriale ed ambientale, costituita da analisi conoscitive estese all'intero territorio comunale

Per quanto concerne l'area in analisi, risultano importanti differenze grafiche a livello di definizione dei confini del PTP .8 Subiaco Fiuggi Colferro. Queste differenze investono l'area dell'isola amministrativa del territorio comunale indagato. La lettura che viene comunque data nella seguente relazione si base su dati interpretativi di buonsenso e sull'esperienza tecnico professionale di chi scrive e risulta necessaria per dotare di un quadro completo l'analisi realizzata.

1.2 - La pianificazione paesaggistica PTP N.8 - Subiaco Fiuggi Colferro

Il PTP Ambito territoriale n° 8 "Subiaco Fiuggi Colferro" è approvato con la legge Regionale 24 e 25/98, limitatamente alle aree ed ai beni dichiarati di notevole interesse pubblico ai sensi della l. 1497/1939 e a quelli sottoposti a vincolo paesistico ai sensi degli articoli 1, 1.ter ed 1.quinquies della L.431/1985.

Il lavoro di redazione del Piano comprende la definizione dei rapporti tra pianificazione paesistica e altri strumenti di pianificazione. Gli esiti di tale impostazione, costituiscono parte sostanziale della presente relazione per le competenti sedi istituzionali.

La normativa relativa ai beni ed alle aree interni ai perimetri dei piani paesistici individua zone di tutela differenti sulle quali si esercitano diversi livelli di tutela:

- zona di tutela "A"
- zona di tutela "B"
- zona di tutela "C"

Il Comune di Trevi è interessato dalle zone di tutela riportate di seguito:

- A1 - Tutela assoluta;

Art.21 ... Nella sottozona A/1 dove sono presenti risorse naturali e beni ambientali ancora integri, è preclusa ogni trasformazione che ne pregiudichi il valore. Nelle aree A1 ove prevale l'ambiente naturalistico, verranno privilegiate le attività silvo-pastorali compatibili con la corretta utilizzazione delle risorse naturali. In tale zona l'uso dei boschi così come definiti e tutelati al capo II art. 10, e dei pascoli è regolamentato anche dalle "Prescrizioni di polizia forestale per i boschi e i terreni di montagna delle provincie di Roma e Frosinone sottoposti a vincolo idrogeologico" rese esecutive con D.L. del 10.2.1972, dalla legge n. 3267/1923 e dalla L.R- 46/1977 e successive.

Sono consentiti esclusivamente gli interventi previsti al capo II art. 10, per il mantenimento e miglioramento della vegetazione, nonché il rimboschimento eseguito con essenze tipiche dell'Appennino Centrale, evitando la coniferazione indiscriminata. Per tale sottozona è inibito qualunque intervento edificativo fatta eccezione per quelli connessi con le attività silvo-pastorali, quelli finalizzati al mantenimento ed alla tutela delle risorse naturali, dei boschi e dei pascoli...

- **A2 - Tutela conservativa dello stato dei luoghi;**

Art.21 ... La sottozona A/2 comprende oltre ai territori boscati ed i pascoli assimilabili al precedente livello anche le aree agricole di particolare pregio ambientale e paesistico. In questa zona è ammessa un'edificazione che tenute presenti le volumetrie esistenti, non superi un indice di edificabilità territoriale pari a 0,002 mc/mq, con rapporto di coperture non superiore a 1/2.000 ed un'altezza dell'edificio non superiore a mi 4,50 misurati alla linea di gronda, in ogni caso l'altezza delle costruzioni viene calcolata dal punto più basso. Ciascuna costruzione non può comunque superare la superficie massima coperta di mq 150,00. Gli edifici dovranno essere ubicati nelle aree prive di alberature e nei terreni con pendenza inferiore al 20%. In generale ogni edificazione deve essere in armonia con le forme tradizionali locali dell'edilizia rurale ...

- **A3 - Tutela ed uso programmato**

Art.21 ... La sottozona A/3 individua aree di particolare pregio ambientale e naturalistico parzialmente antropizzate e/o specificamente rivolte all'assolvimento di funzioni di carattere territoriale connesse al turismo, all'attività sportiva di altriimenti specializzata. Le aree sottoposte a regime tipo estensivo e alla produttività agricolo faunistica di tutela della presente zona A3 potranno costituire le parti caratterizzanti di ambiti da destinare, a seconda della natura dei luoghi, a "parco fluviale, lacustre, montano e/o integrato"...

Superficie territoriale comunale		mq	54.320.000	100%
Aree di Tutela				
Tutela assoluta	A1	mq	45.303.872	83,4%
Tutela conservativa	A2	mq	5.332.214	9,8%
Tutela ed uso programmato	A3	mq	2.384.462	4,4%

Il Comune di Trevi è interessato dalle zone di recupero riportate di seguito:

- **B2 - Ricomposizione dei sistemi vegetazionali;**

Art.22 ... Nella sottozona B/2 ricadono aree ammesse esclusivamente ad interventi di rimboschimento e di difesa idrogeologica. Il rimboschimento dovrà essere effettuato mediante la piantumazione di essenze tipiche dell'Appennino centrale evitando la coniferazione indiscriminata. Transitoriamente, sino al momento in cui non saranno iniziate le opere di rimboschimento, si applicano le norme che regolano le sottozone A, nel rispetto di quanto disposto in materia di tutela dei beni al capo II artt. 8 e 10 delle presenti norme."...

Superficie territoriale comunale		mq	54.320.000	100%
Aree di Recupero				
Ricomposizione dei sistemi vegetazionali	B2	mq	5.394.334	9.9%

Il Comune di Trevi è interessato dalle zone di congruità riportate di seguito:

- C3 - Prescrizione di successivo approfondimento mediante strumenti di maggiore specificazione;

Art.22 ... La sottozona C/3 si definisce con la perimetrazione delle aree pianificate o legittimate da leggi vigenti per le quali la specificazione dei limiti e delle prescrizioni concernenti l'uso del territorio viene demandata a successivi strumenti urbanistici di dettaglio e di maggiore specificazione, corredati dal SIP di cui agli artt. 28 e 29.

Nella zona C 3 degli Altipiani Di Arcinazzo appartenente al territorio del Comune di Arcinazzo Romano, Piglio, Trevi nel Lazio, ove è presente un processo di degrado ambientale dovuto ad un non corretto fenomeno d'insediamento edilizio, facendo riferimento alla delibera della Giunta Regionale di approvazione del P.R.G. di Piglio, se ne recepisce il contenuto. Pertanto si prescrive che ogni ulteriore possibilità edificatoria sia condizionata ad un piano intercomunale unitario, oppure a quanto verrà stabilito dalle previsioni di piano territoriale di coordinamento. Nelle more di quanto sopra sono ammessi solo interventi di ristrutturazione edilizia, demolizione e ricostruzione senza aumento di cubatura, nonché interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. E' ammessa l'edificazione nei lotti interclusi come stabilito dalla legge Regionale n° 29; in questi lotti l'edificazione dovrà essere contenuta in un rapporto di copertura fondiaria non superiore ad 1/20 dell'area del lotto; l'altezza massima degli edifici non potrà superare i ml 6,00 sempre che ciò sia consentito dalle norme urbanistiche vigenti."

Superficie territoriale comunale		mq	54.320.000	100%
Aree di Congruità Urbanistica				
Prescrizione di successivo approfondimento ...	C3	mq	1.148.659	2,1%

Negli elaborati E3 sono cartografate anche le "Zone R", zone di rispetto assoluto o relativo. Il Comune di Trevi è interessato dalle seguenti zone di rispetto:

- R/5 - Zone di rispetto per le aree di particolare fragilità idrogeologica e di difesa delle riserve idriche;

Art.23, let. e) In tale zona è vietato qualsiasi intervento edilizio; sono ammesse esclusivamente opere di geologia applicata finalizzata al riequilibrio geologico ed al rannevamento delle falde idriche ed opere di rimboschimento. Sono vietate altresì attività agricole che comportino l'uso di fertilizzanti e pesticidi. Inoltre non è ammessa alcuna attività di tipo turistico-insediativo, compresi i campeggi, e qualsiasi altra attrezzatura di supporto, ecc....

- R/6 - Zone e fasce di rispetto integrative a quelle dell'art.1 della L.431/85;

Art.23, let. f) Le zone e le fasce di rispetto previste a protezione dei beni di cui all'art. 1 della L. 431/85 costituiscono il minimo inderogabile da osservare anche se tale zone e/o fasce, in alcuni casi, non risultassero graficizzate nelle tavole della serie E/3 di progetto. Per le suddette zone e fasce è prevista la possibilità di aumentarne lo spessore per motivi di sicurezza civile, di prevenzione degli inquinamenti, di difesa di colture specializzate, di protezione delle bellezze

panoramiche, ecc. Possono comunque presentarsi casi consolidati, di strutture, di antichi edifici, di centri storici, di borghi, ecc. aventi caratteristiche che sono contenute parzialmente o integralmente nelle suddette fasce di rispetto. Per tali casi sono ammessi, in assenza di "piani di recupero edilizio e/o urbanistico" esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Superficie territoriale comunale		mq	54.320.000	100%
Aree di Rispetto assoluto o relativo				
Zone di rispetto per le aree di particolare fragilità idrog.	R5	mq	15.853.814	29,2%
Zone e fasce di rispetto integrative	R6	mq	8.470.403	15,6%

1.3 - II PTPR

Adottato in data 25 luglio 2007 con D.G.R.556 e successivamente in data 21 dicembre 2007, con D.G.R.1025, in attesa di approvazione. Il lavoro di redazione del Piano comprende la definizione dei rapporti tra pianificazione paesistica e altri strumenti di pianificazione. Il lavoro di definizione è stato redatto sulla base del seguente articolato normativo:

art.5 (efficacia del PTPR)

1. Il presente PTPR esplica efficacia diretta limitatamente alla parte del territorio interessato dai beni paesaggistici,
2. Nelle parti del territorio di cui al comma 1, gli strumenti di pianificazione e programmazione degli enti sopra indicati e le loro varianti possono recepire le proposte e gli indirizzi del PTPR adeguandoli alle specifiche realtà locali.

art.7 (misure di salvaguardia del PTPR e dei piani paesistici vigenti e adottati)

1. Ai sensi dell'art.23 bis della LR 24/98, dalla data di pubblicazione dell'adozione del PTPR fino alla data di pubblicazione della sua approvazione e comunque non oltre cinque anni dalla data di pubblicazione di cui all'articolo 23, ... in caso di contrasto tra le disposizioni del PTPR adottato e dei PTP vigenti prevale la disposizione più restrittiva. ...

Perciò l'OBIETTIVO (Obiettivo Generale) del PTPR. è quello di tutelare il paesaggio, il patrimonio naturale, storico, artistico e culturale, salvaguardandone i valori.

In tavola A il territorio del Comune di Trevi nel Lazio è classificato come:

- "Paesaggio Naturale"
- "Paesaggio Naturale di Continuità"
- "Paesaggio Agrario di Valore"
- "Paesaggio Agrario di Continuità"
- "Paesaggio degli insediamenti urbani"
- "Paesaggio dei centri e nuclei storici"

Per quanto alle tipologie di Paesaggio del PTPR interessate, le relative Norme prevedono:

"Art.21 (paesaggio naturale)

1. Paesaggi caratterizzati dal maggiore valore di naturalità per la presenza dei beni di interesse naturalistico nonché di specificità geomorfologiche e vegetazionali anche se interessati dal modo d'uso agricolo. Tale paesaggio comprende principalmente le aree nelle quali i beni conservano il carattere naturale in condizione di sostanziale integrità.

2. La tutela è volta alla valorizzazione dei beni ed alla conservazione del loro valore anche mediante l'inibizione di iniziative di trasformazione territoriale pregiudizievoli alla salvaguardia.

“Art.23 (paesaggio naturale continuità)

1. Il Paesaggio naturale di continuità è costituito da porzioni di territorio che presentano elevato valore di naturalità, anche se parzialmente edificati o infrastrutturati. Possono essere collocati all'interno o in adiacenza dei paesaggi naturali e costituirne irrinunciabile area di protezione; in altri casi tali paesaggi sono inseriti all'interno o in adiacenza a paesaggi degli insediamenti urbani o in evoluzione costituendone elemento di pregio naturalistico da salvaguardare.

2. La tutela per tali territori è volta alla valorizzazione della funzione di connessione dei paesaggi con i quali concorre a costituire complessi paesaggistici unitari. Nel caso di continuità con il paesaggio naturale l'obiettivo è la protezione, fruizione e valorizzazione del paesaggio naturale stesso e, in linea subordinata, la conservazione dei modi d'uso agricoli tradizionali.

3. In ambiente urbano la tutela è volta alla salvaguardia dei valori naturalistici che si conservano nel tessuto urbano. In tali territori si possono prevedere interventi di recupero dei valori naturalistici del paesaggio.

4. Subordinatamente a valutazione di inserimento paesistico tali aree possono essere realizzati infrastrutture e/o servizi strettamente necessari a garantire la fruizione dei beni e delle aree di interesse naturalistico secondo le indicazioni specifiche contenute nella tabella B.

“Art.25 (paesaggio agrario di valore)

1. Il Paesaggio agrario di valore è costituito da porzioni di territorio che conservano la vocazione agricola anche se sottoposte a mutamenti fondiari e/o culturali

2. Si tratta di aree a prevalente funzione agricola-produttiva con colture a carattere permanente o a seminativi di media e modesta estensione ed attività di trasformazione dei prodotti agricoli.

3. In questa tipologia sono da comprendere anche le aree parzialmente edificate caratterizzate dalla presenza di preesistenze insediative o centri rurali utilizzabili anche per lo sviluppo di attività complementari ed integrate con l'attività agricola

4. La tutela è volta al mantenimento della qualità del paesaggio rurale mediante la conservazione e la valorizzazione dell'uso agricolo e di quello produttivo compatibile.

“Art.26 (paesaggio agrario di continuità)

1. Paesaggio caratterizzato ancora dall'uso agricolo ma parzialmente compromesso da fenomeni di urbanizzazione diffusa o da usi diversi da quello agricolo. Questi territori costituiscono margine agli insediamenti urbani e hanno funzione indispensabile di contenimento dell'urbanizzazione e di continuità del sistema del paesaggio agrario.

2. In questa tipologia sono da comprendere anche le aree caratterizzate da frammentazione fondiaria e da diffusa edificazione utilizzabili per l'organizzazione e lo sviluppo di centri rurali e di attività complementari ed integrate con l'attività agricola.

3. La tutela è volta alla riqualificazione e al recupero dei tessuti urbani di cui costituiscono margine, alla valorizzazione della funzione di miglioramento del rapporto città campagna. Si possono realizzare infrastrutture, servizi e

adeguamenti funzionali di attrezzature tecnologiche esistenti nonché attività produttive compatibili con i valori paesistici.

4. Previa procedura di valutazione di compatibilità paesistica in sede di esame di variante urbanistica, se ne può consentire uso diverso da quella agricolo e produttivo.

“Art.27 (paesaggio degli insediamenti urbani)

1. Il Paesaggio degli insediamenti urbani è costituito da ambiti urbani consolidati di recente formazione. Tali ambiti sono perimetrali dal presente PTPR come aree urbanizzate con gli effetti di cui agli articoli 5 co. 4, 6 co. 5, 7 co. 7, e 31 quinquies della l.r. 24/98. Il riferimento per la individuazione del paesaggio degli insediamenti urbani sono le aree rilevate dalla Carta dell' Uso del Suolo della Regione Lazio nelle classi di uso relative alle Superfici artificiali - Ambiente urbanizzato, in particolare l'insediamento residenziale e l'insediamento produttivo con percentuale di occupazione del suolo superiore al 30%, attraverso una rivisitazione in corrispondenza delle classi del tessuto residenziale sparso in relazione anche del grado di trasformazione del territorio, nonché in relazione alla presenza di particolari tessuti storici o con particolari qualità naturalistica o geomorfologia individuati con altre tipologie di paesaggio.

2. La tutela è volta alla riqualificazione degli ambiti urbani e, in relazione a particolari tessuti viari o edilizi, al mantenimento delle caratteristiche, tenuto conto delle tipologie architettoniche nonché delle tecniche e dei materiali costruttivi ed alla valorizzazione dei beni del patrimonio culturale e degli elementi naturali ancora presenti, alla conservazione delle visuali verso i paesaggi di pregio adiacenti e/o interni all'ambito urbano anche mediante il controllo dell'espansione, il mantenimento di corridoi verdi all'interno dei tessuti e/o di connessione con i paesaggi naturali e agricoli contigui.

“Art.29 (paesaggio dei centri e nuclei storici con relativa fascia di rispetto)

1. Il Paesaggio dei centri e nuclei storici è costituito dagli insediamenti urbani storici comprendendovi sia gli organismi urbani di antica formazione che hanno dato origine alle città contemporanee sia le città di fondazione e i centri realizzati nel XX secolo le città di fondazione e i centri realizzati nel XX secolo e dalla relativa fascia di rispetto.

2. Sono definiti insediamenti urbani storici le strutture urbane che hanno mantenuto la riconoscibilità delle tradizioni, dei processi e delle regole che hanno presieduto alla loro formazione e sono costituiti dal patrimonio edilizio, dalla rete viaria e dagli spazi ineditati.

3. La relativa perimetrazione è stata effettuata attraverso il riconoscimento sulla CTR delle configurazioni illustrate nelle planimetrie storiche del redatto precedentemente, Catasto Gregoriano, e immediatamente dopo l'avvento dello stato unitario, della cartografia IGM 1:25.000 levata 1873/83. L'eventuale sostituzione di parti, anche cospicue, dell'edilizia storica non influisce sui criteri utilizzati per eseguire la perimetrazione; i Comuni nella fase di pubblicazione del PTPR segnalano, con documentati atti e motivazioni, le parti della perimetrazione in eccesso o in difetto, indicando ove ritenuto utile ai fini della salvaguardia del bene paesaggistico anche la modifica della fascia di rispetto.

4. In tale ambito di paesaggio rientrano anche nuclei minori o insediamenti storici puntuali, costituiti da strutture edilizie comprensive di edifici e spazi ineditati nonché da infrastrutture territoriali e che testimoniano fasi di particolari processi di antropizzazione del territorio. Essi sono ubicati anche al di fuori delle strutture urbane e costituiscono elementi riconoscibili

dell'organizzazione storica del territorio. Tali nuclei o insediamenti, perimetrati nel PRG, saranno recepiti nel PTPR in fase di aggiornamento.

5. Per gli organismi urbani di antica o storica formazione è individuata una fascia di rispetto, intesa a garantirne la conservazione e la percezione. La fascia di rispetto è stata individuata a partire dalla perimetrazione accertata come indicato nel precedente comma 3, per una fascia di rispetto di 150 metri.

6. Le disposizioni del presente articolo si applicano agli insediamenti urbani storici ricadenti fra i beni paesaggistici di cui all'art. 134 comma 1 lettera a) del Codice.

7. La tutela è volta alla valorizzazione dell'identità culturale e alla tutela dell'integrità fisica attraverso la conservazione del patrimonio e dei tessuti storici nonché delle visuali da e verso i centri antichi anche mediante l'inibizione di trasformazioni pregiudizievoli alla salvaguardia.

8. Nella fascia di rispetto di cui al precedente comma 5 si applicano le disposizioni di cui all'articolo 43, commi 12, 13 e 14 delle presenti norme. Tali disposizioni prevalgono su quelle dei paesaggi individuati nei "Sistemi ed ambiti di paesaggio – tavole A"

9. I piani attuativi ai quali gli strumenti urbanistici rinviano per l'attuazione dei nuovi inserimenti devono essere volti al recupero con valenza paesistica ai quali la presente disciplina di tutela subordina le trasformazioni dovranno prevedere come contenuto necessario, una disciplina dei rapporti fra i centri antichi e gli sviluppi contemporanei nonché le principali questioni strutturali e/o funzionali del centro antico in seno all'intero organismo urbano. Con riferimento alle aree edificate contigue ai centri storici, il SIP dovrà prevedere interventi atti a facilitare la percezione dell'organismo storico recuperando aperture visive e migliorando le visuali passive dei centri storici mediante sistemazioni verdi, schermature e anche demolizioni. I piani dovranno altresì verificare l'adeguatezza della fascia di rispetto contigua al centro storico individuata dal PTPR e vincolata ad inedificabilità, variandone eventualmente la perimetrazione sia in ampliamento, in relazione ad aree la cui salvaguardia sia fondamentale per la conservazione del sito e del rapporto con il paesaggio circostante il centro storico oggetto di tutela o in riduzione, ove le caratteristiche morfologiche o insediative ne rendano inefficace la tutela. In ogni caso le zone di espansione contigue al centro storico o interferenti con esso dovranno localizzarsi in modo da evitare o non consolidare contiguità edilizie con organismi urbani antichi, da non alterare l'aspetto del loro intorno, specie in presenza di situazioni morfologiche singolari (crinali, promontori). ...

<i>Superficie territoriale comunale</i>	<i>mq</i>	54.320.000	100%
<i>Paesaggio Naturale</i>			
<i>Paesaggio Naturale di Continuità</i>			
<i>Paesaggio Agrario di Valore</i>	<i>mq</i>	52.350.394	96,4%
<i>Paesaggio Agrario di Continuità</i>	<i>mq</i>	833.127	1,5%
<i>Paesaggio degli Insediamenti Urbani</i>	<i>mq</i>	1.081.808	2,0%
<i>Paesaggio dei Centri e Nuclei Storici</i>	<i>mq</i>	54.671	0,1%

Il comune è interessato dai seguenti beni paesaggistici, come evidenziato nelle Tavole B del PTPR:

Beni Dichiarativi;

beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche, ai sensi dell'art.134, comma 1, lettera c-d e dell'art.136)

Nome	Frosinone : Zona Monti Ernici, Simbruini, Sora, Isola Liri, Castelliri, ecc
ID Regione Lazio	cd060_029
Codice vincolo Ministero	I20034
Allegati	PTPR_art.8

... art. 8 (beni paesaggistici art. 134 col lett. a del Codice)

1. I beni paesaggistici inerenti immobili ed aree sottoposti a vincolo paesaggistico tramite la dichiarazione di notevole interesse pubblico con provvedimento dell'amministrazione competente ai sensi dell'articolo 134 lettera a) e dell'art. 136 del Codice riguardano:

le cose immobili che hanno cospicui caratteri di bellezza naturale o di singolarità geologica;

le ville, i giardini e i parchi, non tutelati dalle disposizioni della Parte seconda del codice, che si distinguono per la loro non comune bellezza;

i complessi di cose immobili che compongono un caratteristico aspetto avente valore estetico e tradizionale, ivi comprese le zone di interesse archeologico;

le bellezze panoramiche considerate come quadri e così pure quei punti di vista o di belvedere, accessibili al pubblico, dai quali si goda lo spettacolo di quelle bellezze.

Superficie territoriale comunale	mq	54.320.000	100%
Beni Dichiarativi			
Frosinone : Zona Monti Ernici, Simbruini, Sora, Isola Liri, ecc	mq	54.296.530	99,96%

Beni Tutelati per legge:

Corsi delle acque pubbliche, ai sensi dell'art.142, comma 1, lettera c)

NOME GU	Fiume Aniene
ID Regione Lazio	c060_0172
Riferimento Legge	R.D. 17/02/1910
PR	Frosinone
Allegati	PTPR_art35

NOME GU	Fosso della Suria
ID Regione Lazio	c060_0928
Riferimento Legge	R.D. 17/02/1910
PR	Frosinone

NOME GU	Fosso Campo di Sant'Onofrio e Prateglio
ID Regione Lazio	c060_0929
Riferimento Legge	R.D. 17/02/1910
PR	Frosinone

NOME GU	Fiume Simbrivio
ID Regione Lazio	c060_124
Riferimento Legge	D. Iz. 2071271917
PR	Frosinone

... art.35 (protezione dei corsi delle acque pubbliche)

1. Ai sensi dell'articolo 142 co1, lettera c), del Codice sono sottoposti a vincolo paesistico i fiumi, i torrenti ed i corsi d'acqua iscritti negli elenchi di cui al testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piede degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna, di seguito denominata fascia di rispetto.

2. I fiumi i torrenti e i corsi d'acqua sono costituiti da quelli iscritti negli elenchi delle acque pubbliche riportati nelle Gazzette Ufficiali relativi ai cinque capoluoghi di provincia della Regione; sono inoltre da tutelare ai fini paesistici tutte le sorgenti iscritte negli elenchi delle acque pubbliche individuate nelle tavole B del PTPR.

omissis

5. In tutto il territorio regionale è fatto divieto di procedere all'intubamento dei corsi d'acqua sottoposti a vincolo; è ammesso l'intubamento, per tratti non eccedenti i 20 metri e non ripetibile a distanze inferiori ai metri 300, di corsi d'acqua pur vincolati ma di rilevanza secondaria, previa autorizzazione di cui all'articolo 7 della legge 1497/1939. Sono fatti salvi i tratti già intubati con regolare autorizzazione alla data di entrata in vigore della legge regionale 24/98. I comuni individuano sulla carta tecnica regionale i suddetti tratti intubati, specificando il nome ed il numero identificativo del corso d'acqua interessato e trasmettono la documentazione alla Regione ai fini dell'aggiornamento del sistema informativo di cui all'articolo 3 della LR 24/98.

6. I corsi d'acqua e le relative fasce di rispetto debbono essere mantenuti integri e inediticati per una profondità di metri 150 per parte; nel caso di canali e collettori artificiali, la profondità delle fasce da mantenere integre e inediticate si riduce a metri 50...

(omissis)

7. Fatto salvo l'obbligo di richiedere l'autorizzazione paesistica ai sensi dell'articolo 25, le disposizioni di cui ai commi 5 e 6 non si applicano alle aree urbanizzate esistenti come individuate dai PTP o dal PTPR, ferma restando la preventiva definizione delle procedure relative alla variante speciale di cui all'articolo 31quinquies, commi 1 e 2, qualora in tali aree siano inclusi nuclei edilizi abusivi condonabili.

8. Per le zone C, D ed F, di cui al decreto ministeriale 2 aprile 1968, come delimitate dagli strumenti urbanistici approvati alla data di adozione dei PTP o,

per i territori sprovvisti di PTP, alla data di entrata in vigore della l.r. 24/98 nonché per le aree individuate dal PTPR, ogni modifica allo stato dei luoghi nelle fasce di rispetto è subordinata alle seguenti condizioni:

- a) mantenimento di una fascia di inedificabilità di metri 50 a partire dall'argine;
- b) comprovata esistenza di aree edificate contigue;
- c) rispetto della disciplina di altri eventuali beni dichiarati di notevole interesse pubblico o sottoposti a vincolo paesistico. ...

Montagne sopra i 1200 metri, ai sensi dell'art.142, co.1, lettera d)

ID Regione Lazio	c060_043
Allegati	PTPR_art36

... art.36 (protezione delle montagne sopra quota di 1.200 mt. slm)

1. Ai sensi dell'articolo 142 co1, lettera d), del Codice, sono sottoposti a vincolo paesistico le montagne per la parte eccedente 1.200 metri sul livello del mare per la catena appenninica.
2. I territori montani sono individuati sulla carta tecnica regionale in scala 1:10.000 che costituisce il riferimento cartografico per l'individuazione della curva di livello dei 1200 metri sul livello del mare per la catena appenninica..
3. Nei territori di cui al comma 1 sono consentiti esclusivamente interventi finalizzati:
 - a) alla difesa dell'equilibrio idrogeologico ed ecologico;
 - b) alla forestazione, al rimboschimento e a tutte le attività connesse alla manutenzione del bosco, ivi compresa la difesa preventiva dal fuoco;
 - c) alla conoscenza e ad un corretto rapporto con la natura, anche attraverso la promozione di specifiche attività scientifiche e divulgative;
 - d) allo sviluppo di attività sportive compatibili con l'aspetto esteriore dei luoghi;
 - e) all'attuazione di piani economici a contenuto agro-silvo-pastorale;
 - f) alla realizzazione di tracciati viari compatibili con i contesti paesistici, quando ne sia accertata l'assoluta necessità ivi compresi quelli strettamente connessi alle attività agrosilvopastorali, nonché di rifugi di modesta entità destinati all'accoglienza e all'assistenza di coloro che praticano la montagna, da realizzare esclusivamente su aree pubbliche e su iniziativa dei comuni o degli enti gestori delle aree naturali protette;
 - g) alla difesa del territorio nazionale, alla tutela delle popolazioni interessate nonché alle telecomunicazioni in conformità alle previsioni di specifici piani previsti dalla normativa vigente.
4. Gli interventi di cui al comma 3, che non rivestano carattere di urgenza e/o temporaneità per emergenze finalizzate alla protezione civile, debbono essere preceduti da un SIP di cui agli articoli 53 e 54 delle presenti norme..
5. Qualora l'ambito montano sia interessato da bacini sciistici esistenti che necessitano di un programma organico di interventi di cui al comma 3 gli stessi sono assoggettati ad un programma di intervento per il paesaggio di cui al successivo articolo 56 ...

Parchi e riserve naturali, ai sensi dell'art.142, co 1, lettera f)

Nome	MONTI SIMBRUINI
------	-----------------

Vincolo	Parco Naturale Regionale
ID Regione Lazio	F056
PDA	APPROVATO - Delib.Cons.Region. 27 ottobre 1999 n.587
allegati	PTPR_art.37

... art.37 (protezione dei parchi e delle riserve naturali)

1. Ai sensi dell'articolo 142 co1, lettera f), del Codice, sono sottoposti a vincolo paesistico i parchi e le riserve nazionali o regionali, nonché i territori di protezione esterna dei parchi.

2. I territori dei parchi e delle riserve sono individuati sulla carta tecnica regionale in scala 1:10.000 che costituisce il riferimento cartografico di base; l'accertamento dell'esatta perimetrazione cartografica dei beni di cui al presente articolo spetta all'organo regionale o statale competente in materia ed è comunque riferibile agli atti istitutivi delle aree protette, ai provvedimenti di approvazione dei piani delle aree protette, ai provvedimenti di determinazione delle aree contigue.

3. Nella categoria dei beni paesistici di cui al comma 1, di seguito denominata aree naturali protette, sono compresi i parchi e le riserve naturali nazionali nonché i relativi territori di protezione esterna, i parchi, le riserve e i monumenti naturali di cui alla l.r. 29/87, le relative aree contigue rispettivamente istituiti e definite con provvedimento regionale nonché le aree naturali protette individuate nel piano regionale approvato ...

Superficie territoriale comunale	mq	54.320.000	100%
Parco Naturale Regionale dei Monti Simbruni			
Area Parco.	mq	39.122.750	72,0%
Fuori area Parco	mq	15.197.250	28,0%

Aree boscate, ai sensi dell'art.142, comma 1, lettera g)

NOME	Boschi
Comuni	Trevi nel Lazio
Allegati	PTPR_art38
Area mq	362,204,639.57
Perimetro m	1,882,548.28

Il sopracitato bene paesaggistico è disciplinato dall'art.9 Capo I e dall'art.38 Capo III che di seguito si riportano in estratto, evidenziando i passaggi della norma significativi, rispettati dall'intervento, ai fini della valutazione della conformità:

... art.9,(beni paesaggistici art. 134 comma 1 lettera b) del Codice) 1)I beni paesaggistici inerenti le aree tutelate per legge ai sensi dell'articolo 134 lettera b) e del comma 1 dell'articolo 142 del Codice, nella Regione Lazio riguardano: ... g) i territori coperti da foreste e da boschi, ancorche' percorsi o danneggiati dal

fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227; ... 3) i beni ... sono individuati nelle Tavole B e descritti nei relativi repertori con riferimento alla L.R. 24/98... 4) Ai beni ... individuati nelle Tavole B si applicano le modalità di tutela di cui al Capo III..."

“ ... art. 38 (protezione delle aree boscate)

1. Ai sensi dell'articolo 142 co1, lettera g), del Codice, sono sottoposti a vincolo paesistico i territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227.

2. Nella categoria di beni paesistici di cui al comma 1, rientrano i boschi, come definiti al comma 3 e i terreni soggetti a vincolo di rimboschimento ed i territori percorsi o danneggiati dal fuoco.

3. Si considerano boschi:

a) i terreni di superficie non inferiore a 5.000 metri quadrati coperti da vegetazione forestale arborea e/o arbustiva, a qualunque stadio di età, di origine naturale o artificiale, costituente a maturità un soprassuolo continuo con grado di copertura delle chiome non inferiore al 50 per cento;

b) i castagneti da frutto di superficie non inferiore a 5mila metri quadrati, di origine naturale o artificiale, costituente a maturità un soprassuolo continuo con grado di copertura delle chiome non inferiore al 50 per cento;

c) gli appezzamenti arborati isolati di qualunque superficie, situati ad una distanza, misurata fra i margini più vicini, non superiore a 20 metri dai boschi di cui alla lettera a) e con densità di copertura delle chiome a maturità non inferiore al 20 per cento della superficie boscata. ...

5. Nei casi di errata o incerta perimetrazione, il comune certifica la presenza del bosco, così come individuato nel comma 3 e accerta se la zona sia stata percorsa dal fuoco o sia soggetta a progetti di rimboschimento. La certificazione è resa con atto del responsabile del procedimento sulla base della redazione di un agronomo o tecnico abilitato del parere del corpo forestale dello Stato...

Beni Immobili e Aree Tipizzate:

Insedimenti urbani storici territori contermini, ai sensi dell'art.134, comma 1, lettera c)

ID Regione Lazio	Cs_252
Comuni	Trevi nel Lazio
Allegati	PTPR_art43

... art. 43 (insediamenti urbani storici e territori contermini)

1. Gli insediamenti urbani storici comprendono gli organismi urbani di antica formazione che hanno dato origine alle città contemporanee nonché le città di fondazione e i centri realizzati nel XX secolo.

2. Sono definiti insediamenti urbani storici le strutture urbane che hanno mantenuto la riconoscibilità delle tradizioni, dei processi e delle regole che hanno presieduto alla loro formazione, essi sono costituiti da patrimonio edilizio, rete viaria e spazi inedificati e sono individuati sulle Tavole B e descritte nei repertori dei beni paesaggistici tipizzati anche con riferimento alla l.r. 20 del 2001. ...

Beni puntuali diffusi, testimonianza dei caratteri archeologici e storici, ai sensi dell'art.134, comma 1, lettera c)

ID Regione Lazio	tp060_3845
ID Regione Lazio	tp060_3846
ID Regione Lazio	tp060_3847
ID Regione Lazio	tp060_3848
ID Regione Lazio	tp060_3849
ID Regione Lazio	tp060_3850
ID Regione Lazio	tp060_3851
ID Regione Lazio	tp060_3852
ID Regione Lazio	tp060_3853
ID Regione Lazio	tp060_3854
ID Regione Lazio	tp060_3855
ID Regione Lazio	tp060_3856
ID Regione Lazio	tp060_4330
Comuni	Trevi nel Lazio
Allegati	PTPR_art45

... art. 45 (beni puntuali e lineari diffusi testimonianza dei caratteri identitari archeologici e storici e territori contermini)

1. I beni identitari archeologici e storici puntuali e lineari sono costituiti da strutture edilizie comprensive di edifici e spazi ineditati, nonché da infrastrutture territoriali che testimoniano fasi dei particolari processi di antropizzazione del territorio. Essi sono ubicati anche al di fuori delle strutture urbane e costituiscono elementi riconoscibili dell'organizzazione storica del territorio.

a) beni individui costituiti da beni scavati, resti architettonici e complessi monumentali conosciuti, nonché beni in parte scavati e in parte non scavati o con attività progressive di esplorazione e di scavo e al fine di tutelare possibili estensioni delle parti già note le relative aree o fasce di rispetto preventivo hanno una profondità di ml. 100 (cento);

b) beni individui noti da fonti bibliografiche, o documentarie o da esplorazione di superficie seppur di consistenza ed estensione non comprovate da scavo archeologico e le relative aree o fasce di rispetto preventivo, dello spessore di ml.100 (cento).

c) ambiti di rispetto archeologico costituiti da perimetri che racchiudono ridotte porzioni di territorio in cui la presenza di beni di cui al presente comma è integrata da un concorso di altre qualità di tipo morfologico e vegetazionale, che fanno di questi luoghi delle unità di paesaggio assolutamente eccezionali, per le quali si impone una rigorosa tutela del loro valore, non solo come somma di singoli beni ma soprattutto come quadro d'insieme, e delle visuali che di essi e che da essi si godono. ...

4. In tali aree sono consentiti, in rapporto ai programmi di scavo ed alle caratteristiche dei beni, interventi tesi alla promozione culturale e alla fruizione dell'area archeologica.

Beni puntuali e lineari diffusi, testimonianza dei caratteri identitari vegetazionali, geomorfologici e carsico-ipogei, ai sensi dell'art.134, comma 1, lettera c)

ID Regione Lazio	tg_073
SIC di riferimento	Alta valle del Fiume Aniene
ZPS di riferimento	Monti Simbruini ed Ernici
Nome	Sorgente Pertuso
Allegati	PTPR_art47

ID Regione Lazio	tg_130
SIC di riferimento	Alta valle del Fiume Aniene
ZPS di riferimento	Monti Simbruini ed Ernici
Nome	grotta coceraso
Allegati	PTPR_art47

ID Regione Lazio	tg_131
SIC di riferimento	Alta valle del Fiume Aniene
ZPS di riferimento	Monti Simbruini ed Ernici
Nome	grotta della foce
Allegati	PTPR_art47

... art.47 (beni puntuali e lineari diffusi testimonianza dei caratteri identitari vegetazionali, geomorfologici e carsico-ipogei e la relativa fascia di territorio contermina)

1. Nella categoria dei beni paesaggistici tipizzati appartengono le cavità carsico-ipogee di cui alla l.r. n. 20 del 1999, forme e monumenti geomorfologici, sorgenti importanti per chimismo, depositi fossiliferi, riconducibili ai geositi.

2. Essi sono ubicati soprattutto al di fuori delle strutture urbane e costituiscono luoghi riconoscibili della forma fisica del territorio e delle peculiarità paesaggistiche.

3. Detti beni costituiti da localizzazioni puntuali e d'ambito sono tutelati, nelle parti già note, con la relativa fascia di rispetto che deve essere mantenuta integra ed in edificabile per una profondità di metri 50.

4. Non sono comprese tra i beni paesaggistici tipizzati del presente articolo le aree urbanizzate indicate dal PTPR, corrispondenti al paesaggio degli insediamenti urbani e alle Reti e infrastrutture, ricadenti all'interno della fascia di rispetto

Infine, per completezza si vuol fare semplice menzione di quanto rilevabile sulla tavola C, elaborato che costituisce mero riferimento propositivo e di indirizzo e il cui natura è definita all'articolo 3, comma2, lettera e) delle NORME di PTPR:

... La tavola C ha natura descrittiva, propositiva e di indirizzo nonché di supporto alla redazione della relazione paesaggistica ...

In tavola C il comune di Trevi nel Lazio è classificato come:

Beni del Patrimonio Naturale:

- Zone a conservazione speciale, siti di interesse comunitario
- Zone a protezione speciale
- Schema del Piano Regionale dei Parchi aereali

Ambiti prioritari per i progetti di conservazione, recupero, riqualificazione, gestione e valorizzazione del paesaggio regionale

- Percorsi panoramici
- Parchi archeologici e culturali

Rileva sottolineare che gli elementi sopra citati, assenti nella pianificazione paesaggistica vigente, costituiscono fattore propositivo e non prescrittivo.

Pertanto, le STRATEGIE (Obiettivo specifico) per ogni zona di PTPR sono:

- promuovere la qualità degli insediamenti urbani attraverso la realizzazione di tessuti integrati, il controllo delle tipologie architettoniche nonché delle tecniche e dei materiali costruttivi;
- conservazione e valorizzazione dei beni del patrimonio culturale e degli elementi naturali presenti, alla conservazione delle visuali verso i paesaggi di pregio adiacenti e/o interni all'ambito anche mediante il mantenimento di corridoi verdi all'interno dei tessuti e di connessione con i paesaggi naturali e agricoli contigui;
- valorizzazione e alla conservazione dei beni anche mediante l'inibizione di iniziative di trasformazione territoriale pregiudizievoli alla salvaguardia dei beni o che ne alterino la percezione d'insieme.

1.4 - La legislazione paesaggistica - l.r.24/98

La legge regionale nasce quale sintesi del lavoro compiuto nella stesura dei singoli Piani Paesistici e delle istruttorie effettuate degli stessi. Nel suo testo storico assolve in parte alla necessità di omogeneizzare la difformità redazionale dei diversi PTP, propone un impianto complesso, decisamente restrittivo basato su di una estensiva visione dei beni diffusi, attraverso i quali sembra potersi leggere la volontà di imporre una certa cristallizzazione dello stato di fatto, senza che si rilevi particolare attenzione ai processi di sviluppo del territorio in termini sia produttivi che insediativi.

Nel decennio trascorso la legge è stata aggiornata, integrata, modificata, per oltre 90 volte anche in considerazione dell'evolversi della normativa nazionale in materia, che oggi è racchiusa nel Testo Unico D.lgs 42/2004 e nei suoi vari aggiornamenti.

Il Piano Territoriale Paesistico (nel seguito PTP) detta norme finalizzate alla tutela dei beni ambientali nelle loro componenti naturali, agricole e storico-archeologiche, nonché alla salvaguardia delle qualità paesaggistiche del territorio, in attuazione dell'art.5 della L.1497/39 ed è strumento primario di attuazione della protezione delle bellezze naturali d'insieme di cui alla L.431/85. È stato redatto ai sensi dell'art.23 del Regolamento per la redazione dei Piani Territoriali Paesistici, di cui all'art.5 della L.1497/39, approvato con R.D.3 giugno 1940

n.1357. Le norme si applicano altresì per l'art.7 della L.1497/39 e in analogia con l'art.11 ex L.1089/39, non solo alla condizione materiale della cosa ma anche alla sua destinazione.

A norma dell'art.23 sono stabilite le disposizioni da seguire. Queste si applicano ai sensi dell'art.19, limitatamente alle aree ed ai beni dichiarati di notevole interesse pubblico, L.1497/1939 e a quelli sottoposti a vincolo paesistico, artt.1, 1.ter ed 1.quinquies della L.431/85. Nelle aree interessate da una sovrapposizione di vincoli si applicano entrambe le norme, se compatibili; in caso di contrasto, prevale la più restrittiva.

I rapporti tra pianificazione paesistica e altri strumenti di pianificazione sono disciplinati dall'articolo seguente:

Art 27 (Rapporti tra pianificazione paesistica e altri strumenti di pianificazione)

... 2. I PTP o il PTPR sono sovraordinati rispetto agli strumenti di pianificazione territoriale locale. ...

5-bis. In attesa di specifiche disposizioni del PTPR, sono fatte salve le previsioni degli strumenti urbanistici generali relative alle zone A, B, C, D ed F di cui al d.m. n.1444 del 1968, approvati successivamente all'adozione dei PTP e prima dell'entrata in vigore della presente legge, in quanto conformi alle modalità di tutela previste nei PTP adottati prima dell'entrata in vigore della presente legge, nonché quelle relative agli standards urbanistici di cui all'articolo 3 del citato d.m. (Comma aggiunto dall'articolo 56, comma 5 della legge regionale 7 giugno 1999, n.6, poi modificato dall'articolo 6, comma 1, della legge regionale 20 marzo 2000, n.16.)

Art.27.1 (Adeguamento degli strumenti urbanistici generali comunali e modifiche al PTPR) (Articolo inserito dall'articolo 21, comma 1 della legge regionale 9 dicembre 2004, n.18)

1. I comuni, entro il termine stabilito dal PTPR e, comunque, non oltre due anni dalla sua approvazione, adeguano lo strumento urbanistico generale alle previsioni del PTPR stesso, secondo le procedure previste dalla normativa vigente in materia, introducendo, ove necessario, le ulteriori previsioni conformative che, alla luce delle caratteristiche specifiche del territorio, risultino utili ad assicurare l'ottimale salvaguardia dei valori paesaggistici individuati dal PTPR.

2. I comuni, in sede di adozione dello strumento urbanistico generale o della sua variante ai fini del comma 1, possono proporre, per specifiche esigenze di sviluppo o di salvaguardia del paesaggio locale, una modifica del PTPR stesso, adeguatamente motivata e documentata, con le procedure indicate nei commi successivi. ...

Art.27 bis (Varianti agli strumenti urbanistici richiamati dai PTP) (Articolo inserito dall'articolo 42 della legge regionale 12 gennaio, 2001, n.2)

1.In attesa di specifiche disposizioni del PTPR, nei soli casi in cui le norme dei PTP rimandino alle previsioni degli strumenti urbanistici vigenti, **sono consentite loro varianti, purché non attengano alle zone definite dagli strumenti stessi come E ai sensi del decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968, ...** (Comma modificato dall'articolo 289 della legge regionale 10 maggio 2001, n.10)

Ibis. In deroga a quanto previsto nel comma 1, nelle zone definite dagli strumenti urbanistici vigenti come E, ai sensi del d.m. 1444/1968, le varianti di cui al medesimo comma sono consentite soltanto nei casi in cui le stesse ricadano in aree di scarso pregio paesistico classificate dai PTP vigenti con il livello

minimo di tutela, di limitata estensione e adiacenti a zone legittimamente edificate. (Comma aggiunto dall'articolo 22, comma 1 della legge regionale 9 dicembre 2004, n.18 e poi modificato dall'articolo 71, comma 6, lettera a) della legge regionale 28 aprile 2006, n.4)

1 ter. L'applicazione della disposizione del comma 1 bis è subordinata alla preventiva adozione, da parte della Giunta regionale, sentita la commissione consiliare competente, di una deliberazione ricognitiva delle aree di scarso pregio paesistico classificate dai PTP vigenti con il livello minimo di tutela. (Comma aggiunto dall'articolo 71, comma 6, lettera b) della legge regionale 28 aprile 2006, n.4)

Art.31quinquies (Varianti speciali per il recupero dei nuclei abusivi in ambito paesistico) (Articolo inserito dall'articolo 29, comma 1 della legge regionale 9 dicembre 2004, n.18; vedi al riguardo la relativa disposizione transitoria di cui all'articolo 32, comma 1 della medesima l.r.18/2004) ...

2. Qualora la variante speciale non sia conforme ai PTP o al PTPR, il comune può, contestualmente all'adozione della variante stessa, proporre 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 aree urbanizzate esistenti come individuate dai PTP o dal PTPR. In tal caso si applicano le disposizioni di cui all'articolo 27.1.

1.4.1 - Le osservazioni: l.r.24/98 art.23 co.1

Il passaggio essenziale nella definizione degli strumenti di pianificazione paesaggistica, consiste nell'analisi e nella valutazione del reale stato delle cose per come sono presenti sul territorio. L'apparato normativo prescrive che le indagini puntuali e l'aggiornamento dei dati relativi alla trasformazione del territorio, debbano essere specifica competenza dell'autorità comunale, attraverso anche l'eventuale collaborazione dei privati cittadini.

La collaborazione istituzionale, preliminare all'adozione del PTPR, in tema di modifica delle classificazioni per zona dei vincoli paesaggistici dei PTP vigenti ai sensi del comma 1 dell'art.23 e del comma 1 ter dell'art.36 quater della LR 24/98, ha permesso di aggiornare i dati contenuti nella ricognizione proposta dal PTP prima e dal PTPR poi, sulla reale consistenza dei beni indicati.

Art.23 (Procedure per l'approvazione e la modifica del PTPR) (Rubrica modificata dall'articolo 17, comma 1 della legge regionale 9 dicembre 2004, n.18)

1. La struttura regionale competente in materia di pianificazione paesistica provvede alla redazione del PTPR, sulla base delle consultazioni con gli enti locali e gli altri enti pubblici interessati. Nello spirito della collaborazione istituzionale tra Regione ed enti locali, i comuni e le province, con deliberazione consiliare, possono presentare alla Regione, nei termini previsti con provvedimento della struttura regionale competente, documentate e motivate proposte di modifica delle classificazioni per zona dei vincoli paesistici. (Comma modificato dall'articolo 17, comma 2 della legge regionale 9 dicembre 2004, n 18; vedi al riguardo la disposizione transitoria di cui all'articolo 32, comma 2 della medesima l.r.18/2004). ...

Art.36 quater (Criteri per la redazione del primo PTPR - Disposizioni transitorie)

... Iter. In attesa dell'approvazione del PTPR ai sensi dell'articolo 21, le proposte previste dall'articolo 23, comma 1, presentate dai comuni prima dell'adozione del PTPR da parte della Giunta regionale, valutate positivamente dalla stessa Giunta ed inserite nel PTPR adottato, sono trasmesse al Consiglio regionale che provvede, con propria deliberazione, all'adeguamento dei PTP vigenti. ...

Quindi prima dell'adozione del PTPR è stata adottata la modifica dei PTP denominata "Adeguamento dei PTP vigenti alla luce delle proposte comunali di modifica delle classificazioni per zona dei vincoli paesistici, presentate, nell'ambito del procedimento di formazione del Piano Territoriale Paesistico Regionale, ai sensi dell'articolo 23 comma 1 della legge regionale 6 luglio 1998, n.24 (recante "Pianificazione paesistica e tutela dei beni e delle aree sottoposti a vincolo paesistico"). Applicazione dell' articolo 36 quater comma 1 ter della legge regionale 24/1998" dalla Giunta regionale con atto n.145 del 6 marzo 2007.

Non risultano modifiche proposte ovvero apportate per il territorio in esame

1.4.2 - Le osservazioni: LR.24/98 art.23 commi 2, 3 e 4

Come previsto dal co.3 dell'art.23 della l.r.24/98, potevano essere presentate le osservazioni al PTPR presso il Comune territorialmente competente.

Art.23 (Procedure per l'approvazione e la modifica del PTPR) (Rubrica modificata dall'articolo 17, comma 1 della legge regionale 9 dicembre 2004, n.18)

...

2. La Giunta regionale, con propria deliberazione, adotta il PTPR ne dispone la pubblicazione sul BUR, l'affissione presso l'albo pretorio dei comuni e delle province della Regione e ne dà notizia sui principali quotidiani a diffusione regionale. Il PTPR adottato resta affisso per tre mesi. (Comma così modificato dall'articolo 4 della legge regionale 6 luglio 1998, n.25 e, da ultimo dall'articolo 5, comma 1, della legge regionale 20 marzo 2000, n. 16.).

3. Durante il periodo di affissione chiunque vi abbia interesse può presentare osservazioni al PTPR, direttamente al comune territorialmente competente. (Comma modificato dall'articolo 2 della legge regionale 20 dicembre 2001).

4. Entro i successivi trenta giorni, i comuni provvedono a raccogliere le osservazioni presentate e ad inviarle, unitamente ad una relazione istruttoria, alla struttura regionale competente.

Nessuna osservazione è stata depositata in comune da privati. Non sono state analizzate nell'istruttoria che ha determinato la congruenza delle stesse con il quadro programmatico di indirizzo della pianificazione comunale.

1.5 - Piano Territoriale Provinciale Generale (PTPG)

Il Piano Territoriale Provinciale Generale della Provincia di Frosinone è stato approvato con Deliberazione di Giunta Regionale del Lazio n.71 del 20/02/2007.

Il lavoro di redazione del Piano comprende la definizione dei rapporti tra pianificazione urbanistica ed ambientale e altri strumenti di pianificazione. Il territorio del comune è individuato nella tavola TP.1 come interessato dai seguenti sistemi:

Sistema Ambientale

- Aree di elevato valore naturalistico nei sistemi montani e delle valli fluviali o in aree isolate;

- Aree di medio valore naturalistico nei sistemi montani o delle valli fluviali;
 - Aree agricole con valori naturalistici residui o con potenzialità di recupero naturalistico-ambientale;
 - Aree protette regionali - Parco Regionale dei Monti Simbruini;
 - Siti di importanza comunitaria (SIC) - Monte Autore e Monti Simbruini - Alta valle del fiume Aniene;
- Sistema insediativo morfologico
- Costruzioni urbane unitarie nei sistemi montani e delle valli fluviali o in aree isolate;
 - Centri con impianto nucleare la cui crescita va indirizzata a sostegno del modello accentrato;
 - Campo preferenziale di organizzazione degli insediamenti.

1.6 - Piano di assetto del Parco Regionale dei Monti Simbruini

La Regione Lazio con LR.46/77 e LR.29/97 ha individuato aree di particolare valore naturalistico di interesse interregionale, regionale e provinciale all'interno del suo territorio. In questa sede, è stato istituito il Parco Regionale dei Monti Simbruini con LR.8 del 29 gennaio 1983. L'Assemblea del Parco dei Monti Simbruini adotta, con delibera n.78 del 5 luglio 1998, il Piano di Assetto. Con deliberazione del Consiglio Regionale n.587 del 27 ottobre 1999 viene approvato il Piano di assetto del Parco regionale dei Monti Simbruini (supplemento ordinario n.4 al BIRL n.6 del 29/02/2000).

Il Piano di assetto del Parco Regionale dei Monti Simbruini interessa il 72% del territorio comunale; nella classificazione del Piano di Assetto del Parco le zone che consentono uno sviluppo compatibile con il P.R.G. sono:

Zona:

- D1 Nuclei urbani consolidati e aree urbanizzate
- D2 Nuclei rurali e zone agricole semiurbane
- D6 Zone per servizi di interesse collettivo e attività produttive

<i>Superficie territoriale comunale</i>		<i>mq</i>	54.320.000	100%
<i>Nuclei urbani consolidati e aree urbanizzate</i>	D1	<i>mq</i>	868.951	1,60%
<i>Nuclei rurali e zone agricole semiurbane</i>	D2	<i>mq</i>	833.984	1,54%
<i>Zone per servizi di interesse collettivo e attività produttive</i>	D6	<i>mq</i>	26.886	0,05%

1.7 - Siti Natura 2000 (ZPS-SIC)

La quasi totalità del territorio comunale di Trevi nel Lazio è all'interno di una vasta ZPS che comprende il versante laziale dei Monti Simbruini-Cantari-Ernici. Situato tra Lazio e Abruzzo, il complesso corre quasi parallelamente alla dorsale appenninica e rappresenta una zona di passaggio tra i sistemi della fascia preappenninica, Colli Albani e Monti Lepini e la dorsale dell'Appennino centrale.

La ZPS include dodici SIC, sei dei quali interessano l'area del Comune di Trevi nel Lazio ed in particolare i seguenti:

- - Monte Autore e Monti Simbruini centrali
- - Alta valle del Fiume Aniene

Il SIC "Monte Autore e Monti Simbruini centrali" è situato nel settore centro orientale della ZPS, ha una estensione molto ampia ma non è coinvolto dalle scelte urbanistiche del PRG. Il sito è estrema importanza per l'elevata diversità dei gruppi zoologici e per la presenza di specie vegetali endemiche rarissime nel Lazio.

Il SIC "Alta valle del Fiume Aniene" è caratterizzato da ambienti fluviali molto diversificati e discretamente conservati.

<i>Superficie territoriale comunale</i>	<i>mq</i>	<i>54.320.000</i>	<i>100%</i>
<i>ZPS</i>	<i>mq</i>	<i>52.125.988</i>	<i>96,0%</i>
<i>SIC - Monte Autore e Monti Simbruini centrali</i>	<i>mq</i>	<i>6.696.390</i>	<i>12,3%</i>
<i>SIC - Alta valle del Fiume Aniene</i>	<i>mq</i>	<i>1.195.663</i>	<i>2,2%</i>

2 - SVILUPPO STORICO DELLE TRASFORMAZIONI – LA PIANIFICAZIONE

2.1 - Contenuti

I contenuti del presente capitolo, sono quelli specificati al punto a) del co.1 dall'art.32 della LR.38/99 di seguito riportato:

Art.32 (Conferenza di pianificazione)

1. Prima di avviare la formazione di un nuovo PUGC o di varianti al PUGC, il comune adotta un documento preliminare di indirizzo del PUGC, che deve contenere almeno i seguenti elementi:

a) la relazione sulle linee di sviluppo storico delle trasformazioni del territorio comunale ed il loro rapporto con gli strumenti di pianificazione comunale; ...

2.2 - Assetto del territorio comunale

Lo studio del territorio viene fatta attraverso la lettura ed il recepimento delle componenti territoriali indicate dalle pianificazioni regionali e provinciali, generali e settoriali, nonché dalle disposizioni da esse dettate ed i vincoli discendenti dalla legislazione vigente.

L'analisi proposta, viene articolata, quando utile ai fini di una migliore lettura dei fenomeni, in una prospettiva storica, secondo lo sviluppo del sistema insediativo negli anni.

<i>Comuni confinanti (o di prima corona)</i>	<i>distanza</i>	<i>popolazione</i>
<i>Filettino</i>	<i>7,1 km</i>	<i>565</i>
<i>Vallepietra (RM)</i>	<i>7,2 km</i>	<i>283</i>
<i>Jenne (RM)</i>	<i>7,3 km</i>	<i>366</i>
<i>Fiuggi</i>	<i>7,6 km</i>	<i>10.536</i>
<i>Guarcino</i>	<i>8,8 km</i>	<i>1.623</i>
<i>Piglio</i>	<i>11,3 km</i>	<i>4.666</i>
<i>Arcinazzo Romano (RM)</i>	<i>11,4 km</i>	<i>1.348</i>

2.2.1 - Classificazione sismica

La classificazione sismica del territorio nazionale ha introdotto normative tecnicospecifiche per le costruzioni di edifici, ponti ed altre opere in aree geografiche caratterizzate dal medesimo rischio sismico.

In basso è riportata la zona sismica per il territorio di Trevi nel Lazio, indicata nell'Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3274/2003, aggiornata con la Delibera della Giunta Regionale del Lazio n. 387 del 22 maggio 2009.

Zona sismica 2B	Zona con pericolosità sismica media dove possono verificarsi forti terremoti. La sottozona 2B indica un valore di $ag < 0,20g$.
-----------------	--

2.2.2 - Classificazione climatica

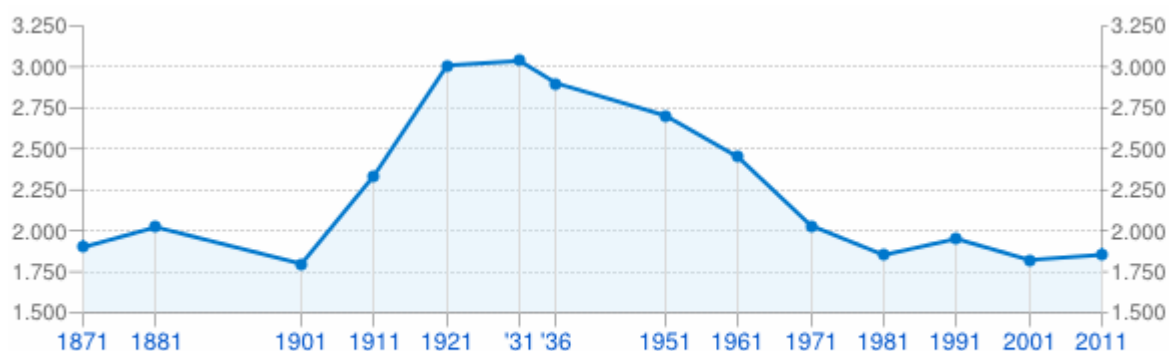
La classificazione climatica dei comuni italiani è stata introdotta per regolamentare il funzionamento ed il periodo di esercizio degli impianti termici degli edifici ai fini del contenimento dei consumi di energia.

In basso è riportata la zona climatica per il territorio di Trevi nel Lazio, assegnata con Decreto del Presidente della Repubblica n. 412 del 26 agosto 1993 e successivi aggiornamenti fino al 31 ottobre 2009.

Zona climatica E	Periodo di accensione degli impianti termici: dal 15 ottobre al 15 aprile (14 ore giornaliere), salvo ampliamenti disposti dal Sindaco.
Gradi-giorno 2.604	<p>Il grado-giorno (GG) di una località è l'unità di misura che stima il fabbisogno energetico necessario per mantenere un clima confortevole nelle abitazioni.</p> <p>Rappresenta la somma, estesa a tutti i giorni di un periodo annuale convenzionale di riscaldamento, degli incrementi medi giornalieri di temperatura necessari per raggiungere la soglia di 20 °C.</p> <p>Più alto è il valore del GG e maggiore è la necessità di tenere acceso l'impianto termico.</p>

2.2.3 - Censimenti popolazione Trevi nel Lazio 1871-2011

Andamento demografico storico dei censimenti della popolazione di Trevi nel Lazio dal 1871 al 2011. Variazioni percentuali della popolazione, grafici e statistiche su dati ISTAT.



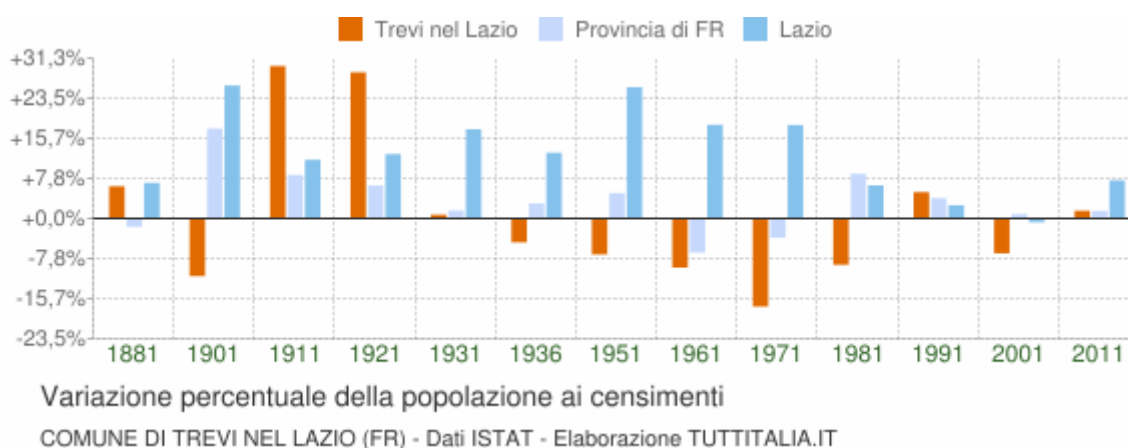
Popolazione residente ai censimenti

COMUNE DI TREVI NEL LAZIO (FR) - Dati ISTAT - Elaborazione TUTTITALIA.IT

I censimenti della popolazione italiana hanno avuto cadenza decennale a partire dal 1861 ad oggi, con l'eccezione del censimento del 1936 che si tenne dopo soli cinque anni per regio decreto n.1503/1930. Inoltre, non furono effettuati i censimenti del 1891 e del 1941 per difficoltà finanziarie il primo e per cause belliche il secondo.

2.2.4 - Variazione percentuale popolazione ai censimenti dal 1871 al 2011

Le variazioni della popolazione di Trevi nel Lazio negli anni di censimento espresse in percentuale a confronto con le variazioni della provincia di Frosinone e della regione Lazio.



2.3 - Il sistema insediativo storico

La pianificazione urbanistica ante PRG 2002 consisteva in ben poca cosa. Come veremo in seguito c'era stato un tentativo di definire il territorio urbanizzato attraverso lo strumento della normativa speciale dettata dalla L.R. 28/80. Tentativo, per altro, non concluso. Unica indicazione urbanistica esistente ad allora era quindi la preimetrazione del nucleo abitato.

2.3.1 - Definizione di Centro Abitato

La definizione di "centro abitato" è contenuta nell'art.3 del nuovo codice della strada, ma la rilevanza urbanistica discende dalla L.765/1967 per disciplinare l'edificazione nei comuni privi di piano regolatore o di programma di fabbricazione ed in seguito, dal D.M.1°aprile 1968 n.1404. quello che qui rileva è il dato urbanistico.

Successivamente l'art.4 della L.10/1977, innovando i criteri dettati dall'art.17 della L.765 citata (che introduce l'art.41-quinquies nella L.1150/42), ha imposto nuovi limiti di edificabilità, a valere dal 1° gennaio 1979, nei comuni sprovvisti di strumenti urbanistici generali. Le nuove disposizioni contengono criteri di edificabilità estremamente rigorosi ad. es.:0,03 mc/mq per l'edificazione residenziale all'esterno del perimetro del centro abitato; interventi di sola conservazione per quelli all'interno del perimetro.

Il CONSIGLIO DI STATO, SEZ. V - SENTENZA 14 GIUGNO 2004, N. 3802: EDILIZIA ED URBANISTICA - PERIMETRAZIONE DEL CENTRO ABITATO - DELIBERAZIONE EX ART. 17 LEGGE N. 765/1967 - FUNZIONE REGOLAMENTARE SOSTITUTIVA DEL REGOLAMENTO EDILIZIO, stabilisce che la delimitazione del centro abitato richiede

l'adozione di apposita deliberazione a norma dell'art.17 della L. 6 agosto 1967 n.765, come espressamente specificato dallo stesso art.4, comma 8, lett. b) legge 28 gennaio 1977, n.10.

Pertanto, in assenza del provvedimento formale di perimetrazione, non può trovare applicazione la disposizione di cui alla lett. b) dell'art.4, comma 8, della legge n.10/1997 citata, per l'ovvia considerazione che la mera situazione di fatto non può tener luogo del provvedimento formale richiesto dalla legge, ovvero la deliberazione prevista dal citato art.17 della legge n.765 del 1967, alla quale soltanto può annettersi la funzione regolamentare tipica, integrativa e sostitutiva del regolamento edilizio

La delimitazione del "centro abitato" è volta a definire i limiti all'edificazione per aree non pianificate e quella individuata ai sensi dell'art.18 legge n.865/1971 è finalizzata alla conseguente quantificazione dell'indennità di espropriazione; entrambe le suddette disposizioni prevedono la competenza del Consiglio comunale.

2.3.1 - Le aree urbanizzate di Trevi nel Lazio

Unico elemento di pianificazione del territorio individuato negli archivi dell'Amministrazione comunale, è costituito dalle planimetrie in formato A.3 allegate alla presente relazione, che seppur diverse in termini di grafica e di certificazioni: firme e timbri, riportano il medesimo oggetto: COMUNE di TREVI NEL LAZIO – PERIMETRO URBANO.

Per quanto ad uno dei documenti, quello con la dicitura CAPOLUOGO – PROPOSTA di CENTRO STORICO, riporta il parere favorevole del Ministero dei lavori Pubblici, prot.2356, ai sensi della L.6/8/1967, in virtù della nota della Soprintendenza n.4551 del 16/04/1969. Timbro comunale, timbro regionale, con firma; visto del Sindaco e del tecnico.

Per quanto al secondo documento, quello con la dicitura ALTOPIANI di ARCINAZZO - PLANIMETRIA, non riporta alcuna indicazione.

2.4 - Evoluzione del quadro insediativo

2.4.1 - Nota storica

Quanto oggetto del Piano, in termini di costruzioni realizzate e di territorio trasformato, necessita, in particolare per quanto non rapportabile all'edificazione storica, di un dettagliato inquadramento normativo.

Il territorio comunale presenta in località Altopiani di Arcinazzo, un importante insediamento edilizio. Questa porzione di territorio comunale rientrava e rientra a tutt'oggi tra quelle a destinazione agricola. Numerose e consistenti sono le costruzioni, che con il Piano Regolatore vengono ricondotte ad una più congrua zona urbanizzata consolidata. Questa nota illustra il percorso fatto per ridefinire in maniera tecnicamente corretta ed urbanisticamente legittima questa situazione di fatto.

In prima istanza viene presa in considerazione la strada che vede quale strumento preferenziale la Legge 02 maggio 1980 n.28 - Norme concernenti l'abusivismo edilizio ed il recupero dei nuclei edilizi sorti spontaneamente. Come esplicitato nel seguito, questa verrà superata.

Una breve valutazione dei dati, rileva che l'edificazione degli Altipiani, si è compiuta in massima parte a cavallo tra gli anni '50 e '60. Questo impone di stabilire quale fossero le

condizioni urbanistiche, paesaggistiche, vincolistiche dell'epoca, ed oltre al quadro normativo, ricostruire il contesto economico e sociale.

Con il dopoguerra ebbe inizio il ricatto dell'emergenza. Con l'alibi di voler superare rapidamente la fase contingente della ricostruzione dei centri abitati, attraverso dispositivi agili e di emergenza, è stata superficialmente utilizzata la legge urbanistica. La norma insediativa è stata a lungo piuttosto quella dei Piani di Ricostruzione (L.154/1945). Al di là delle trasformazioni fisiche, i piani di ricostruzione hanno segnato la cultura e la prassi della nascente urbanistica italiana. Dovevano durare al massimo un decennio, nella realtà costituiscono quasi l'unico strumento di una qualche regolamentazione urbanistica, sino alla riforma dettata dalla 765 nel 1967.

Negli anni '50-'60 a causa della forte pressione espansiva dettata da una elevata domanda abitativa, l'assenza diffusa di Piani regolatori, la lottizzazione diviene il normale strumento di espansione della città utilizzato dall'imprenditoria edilizia per assecondare il processo di urbanizzazione delle aree.

Nel territorio comunale, iniziano a sorgere costruzioni di nuova realizzazione in località Altopiani di Arcinazzo ed a parte alcune preesistenze, l'insediamento si sviluppa lungo la viabilità principale, più esattamente a ridosso dell'incrocio tra i percorsi di collegamento nord-sud ed est-ovest. Siamo, negli anni '50.

Definito il quadro d'insieme, il primo dato che salta agli occhi è che il territorio degli Altopiani è da sempre di proprietà collettiva. Diremo ad oggi anche, vincolato in quanto Bene Civico. Ebbene emerge che l'Amministrazione comunale, proprietaria dei terreni, si fa promotrice dello sviluppo edilizio delle aree. Non resta traccia, ma nella seconda metà degli anni '50 avviene che l'intero foglio catastale n.42 viene ridefinito sulla scorta di un ben preciso progetto, che ne ridefinisce lotti, uniformando dimensioni e forma oltre alla viabilità. Il risultato è un ordinato ed omogeneo insediamento di forma triangolare.

Esiste una delibera datata 30 giugno 1961 con ad oggetto: Alienazione di aree edificabili nella Frazione degli Altipiani di Arcinazzo - Condizioni per la vendita.

La delibera non cita la procedura urbanistica dettata dalla legge urbanistica nazionale all'art.28 - piani di lottizzazione. La delibera indica chiaramente un percorso tecnico-sanitario, molto più vicino al regolamento che al Piano. L'Amministrazione comunale aliena i terreni e rilascia la Licenza Edilizia agli acquirenti dei lotti.

Due tipologie di intervento sono formalmente riconoscibili, se analizzato il territorio in termini di insediamento edilizio. Da una parte una ben definita porzione, di forma triangolare, con una maglia di strade rettilinee ed ortogonali ed una serie di lotti regolari e di grandezza uniforme. Dall'altra, la restante porzione dell'insediamento, realizzata su lotti irregolari e variamente dimensionati, con il riferimento impiantistico-morfologico, alla viabilità intercomunale esistente.

L'Amministrazione comunale, conformemente alla normativa vigente, ha frazionato ed ordinato la quasi totalità delle aree contenute nel foglio catastale n.42. La norma consentiva di farlo, se paragonato a quello poi modificato nel 1967, come sotto riportato.

1150/42 testo originario - art.28. Lottizzazione di aree; 1.Fino a quando non è approvato il piano regolatore particolareggiato è vietato procedere a lottizzazione dei terreni a scopo edilizio senza la preventiva autorizzazione del comune ...

1150/42 testo emendato - 28. Lottizzazione di aree (L.765/1967 art.8); 1. Prima dell'approvazione del piano regolatore generale o del programma di fabbricazione di cui all'articolo 34 della presente legge è vietato procedere alla lottizzazione dei terreni a scopo edilizio.

La ragione principale della sua realizzazione è quella economica, legata al trasferimento del bene, dalla proprietà pubblica a quella privata. In realtà la lottizzazione ha una ragione urbanistica in termini di progetto (estetico-formale) e di regolazione tecnico sanitaria (viene richiamato l'art.33 della LUN in delibera).

2.4.2 - Valutazioni tecnico-normative

Tutto quanto sopra indicato, si inquadra nei parametri normativi puntualmente descritti nei seguenti punti. Vale ricordare che il quadro proposto è quello relativo alla data di insediamento della maggior parte degli immobili costituenti l'agglomerato urbano degli Altipiani di Arcinazzo. Per semplicità e chiarezza, visto il preponderante aspetto urbanistico che queste note esprimono, anche i termini temporali di definizione del periodo di riferimento è quello dettato dalla normativa specifica. Stiamo parlando di quanto avvenuto ante L.765/67.

2.4.2.1 La proprietà

L'alienazione dal diritto di uso civico e la conseguente successiva possibilità di vendita aveva attuazione attraverso quanto nella Legge 16 giugno 1927 n.1766.

2.4.2.2 La normativa urbanistica

La zonizzazione urbanistica delle aree non era esistente. Il territorio comunale non possedeva (e non possiede ad oggi) una pianificazione urbanistica. Il quadro è dato da quanto contenuto nella circolare applicativa della della legge 6 Agosto 1967, n.765.

Circolare del Ministero dei Lavori Pubblici 28 Ottobre 1967, n.3210 - Istruzione per l'applicazione della legge 6 Agosto 1967, n.765, recante modifiche ed integrazione alla legge urbanistica 17 agosto 1942, n.1150

...

III. CONTROLLO URBANISTICO DELL'ATTIVITA' COSTRUTTIVA.

Allo scopo di evitare che l'utilizzazione del suolo avvenga in forma urbanisticamente incontrollata ovvero sulla base di strumenti irrazionali, gli artt.8, 17, 18 e 19 contengono una serie di norme che hanno, specificamente, per oggetto:

a) le lottizzazioni di terreni a scopo edificatorio;

b) le limitazioni dell'attività costruttiva da osservare:

- in assenza dei piani regolatori generali o dei programmi di fabbricazione e fino alla loro approvazione;

- in assenza di strumenti attuativi: piani particolareggiati e piani di lottizzazione;

- indipendentemente dagli strumenti urbanistici per la tutela dell'interesse pubblico connesso alla circolazione ed al traffico.

c) disposizioni regolatrici dell'attività pianificatoria dei comuni.

Prima di illustrare le norme riguardanti i singoli argomenti soprascificati, appare opportuno precisare in via generale che:

- si intendono "sprovvisi" di piano regolatore generale e di programma di fabbricazione i comuni che non abbiano ancora ottenuto l'approvazione dei predetti strumenti;

- per "piano regolatore generale" deve intendersi quello previsto dall'art.7 della legge urbanistica del 1942;

- nei comuni dotati di piani regolatori approvati prima della legge del 1942, di piani di ricostruzione, ecc., la mancanza del piano regolatore generale o del programma di fabbricazione comporterà, soltanto nelle zone esterne al perimetro di detti piani, l'applicazione della salvaguardia ope legis di cui all'art.17 ed il divieto di procedere a lottizzazioni.

6. LOTTIZZAZIONI (artt.8 e 10, comma 5).

A) PREMessa.

L'art.28 della legge urbanistica stabiliva il divieto di procedere, prima della approvazione del piano particolareggiato, a lottizzazioni di terreni a scopo edilizio senza la preventiva autorizzazione comunale.

La mancanza di un esplicito divieto di lottizzazione in assenza del piano regolatore generale e la diffusa carenza di tale strumento, hanno fatto sì che le lottizzazioni divenissero lo strumento normale di espansione delle città e, in generale, di realizzazione degli insediamenti residenziali.

Il fenomeno - caratterizzato essenzialmente dalla casualità ed irrazionalità delle scelte ubicazionali, proprio a causa dell'assenza di qualsiasi inquadramento urbanistico ha assunto, soprattutto negli ultimi anni, proporzioni notevoli pregiudicando, spesso irrimediabilmente, le zone di espansione urbana, le coste e le più suggestive località alpine ed appenniniche. Ed ha comportato anche notevoli oneri finanziari per i comuni, sia per le ragioni suindicate e sia perché nella maggior parte dei casi i proprietari hanno assunto a loro carico soltanto le opere di urbanizzazione primaria e, talora, neanche queste.

Tale situazione richiedeva una soluzione legislativa, che disciplinasse in maniera rigorosa l'attività lottizzatrice fornendo ai comuni i mezzi per controllarla e chiamando i privati a concorrere agli oneri di urbanizzazione.

....

D) LOTTIZZAZIONI POSTE IN ESSERE PRIMA DELL'ENTRATA IN VIGORE DELLA LEGGE.

1. - Lottizzazioni anteriori al 2 dicembre 1966.

Per le lottizzazioni poste in essere prima della entrata in vigore della nuova legge, questa dispone che **sono fatte salve**, soltanto ai fini del quinto comma dell'art.8, le autorizzazioni rilasciate sulla base di deliberazioni del consiglio comunale aventi **data anteriore al 2 dicembre 1966**.

Va quindi chiarito che:

- le **lottizzazioni anteriori alla data suindicata** - anche se i proprietari abbiano assunto a loro carico una parte di oneri di urbanizzazione inferiore a quella stabilita dalla nuova norma ovvero non abbiano assunto alcun onere - **conservano validità ed efficacia**;

- tale disposizione si applica soltanto alle lottizzazioni sulle quali sia intervenuta, prima o dopo l'autorizzazione, **la delibera del consiglio comunale approvata dalla giunta provinciale amministrativa**, restando quindi escluse le autorizzazioni concesse sulla base di delibere di giunta non adottate con i poteri del **consiglio comunale** (art.140 del testo unico della legge comunale e provinciale) o adottate ai sensi della citata norma ma per le quali il consiglio abbia rifiutato la ratifica;

- la disposizione stessa non può trovare ovviamente applicazione nei riguardi delle autorizzazioni illegittime, perché rilasciate in contrasto con la normativa allora vigente, essendo evidente sia per la lettera (sono fatte salve soltanto ai fini...) e sia per la ratio legis, che **il legislatore non ha inteso sanare eventuali illegittimità**. In proposito appare però opportuno precisare che **il Consiglio di Stato ha ritenuto legittime le lottizzazioni autorizzate in assenza di piani regolatori generali o al di fuori dei piani di massima approvati ai sensi delle norme vigenti prima della legge urbanistica del 1942**;

- **la norma de qua non può essere interpretata nel senso che le lottizzazioni fatte salve diventino "invulnerabili" rispetto alla regolamentazione urbanistica**. Pertanto tali lottizzazioni, come tutte le altre - in base ad un principio di carattere generale affermato dalla giurisprudenza del Consiglio di Stato - possono essere modificate dai piani regolatori e dai programmi di fabbricazione o dalle varianti agli stessi, successivamente posti in essere.

...

3. - Casistica.

Sembra opportuno, anche per meglio chiarire la portata e gli effetti delle disposizioni sopra illustrate, indicare, per quanto concerne le lottizzazioni poste in essere prima dell'entrata in vigore della legge, l'interpretazione di questo Ministero in ordine alle situazioni che possono ipotizzarsi:

- a) lottizzazioni autorizzate nonché deliberate dal consiglio comunale prima del 2 dicembre 1966: sono fatte salve, anche se non prevedono oneri di urbanizzazione a carico dei proprietari;
- b) lottizzazioni deliberate dal consiglio comunale prima di tale data ed autorizzate successivamente, ma prima dell'entrata in vigore della legge: sono fatte salve, anche se non prevedono oneri di urbanizzazione a carico dei proprietari;
- c) lottizzazioni autorizzate nonché deliberate dal consiglio comunale dopo il 2 dicembre 1966 e prima dell'entrata in vigore della legge: debbono essere integrate con una convenzione, ai sensi del quinto e sesto comma dell'art.8;
- d) lottizzazioni autorizzate prima dell'entrata in vigore della legge, ma non deliberate: debbono seguire la procedura della nuova legge per la parte non ancora attuata;
- e) lottizzazioni autorizzate o deliberate in contrasto con la normativa allora vigente: non possono essere rilasciate nuove licenze se non rispettino tale normativa, in quanto tuttora in vigore;
- f) per le lottizzazioni di cui ai precedenti punti a), b) e c) resta fermo quanto sopra detto per ciascuno di essi anche se l'approvazione delle delibere comunali da parte della giunta provinciale amministrativa sia intervenuta successivamente alle date indicate: e ciò in quanto la legge si riferisce chiaramente alla data in cui l'atto amministrativo si è perfezionato, mentre, com'è noto, l'approvazione della giunta provinciale amministrativa non riguarda la perfezione dell'atto bensì la sua efficacia.

2.4.2.3 La normativa paesaggistica

La zonizzazione paesaggistica non era esistente, territorio comunale non era quindi sottoposto a pianificazione paesaggistica, anche se risultava vigente la Legge 29 giugno 1939, n.1497 - Protezione delle bellezze naturali. Il territorio comunale verrà sottoposto a tutela in con Decreto-legge 27 giugno 1985, n.312, convertito dalla legge 8 agosto 1985, n.431 - Disposizioni urgenti per la tutela delle zone di particolare interesse ambientale. Integrazioni dell'art.82 del d.P.R. 24 luglio 1977, n.616.

Vincolo [120032; MODIFICA 120036]	ZONA DEI MONTI SIMBRUINI A RIDOSSO DEI MONTI ERNICI E IL PARCO NAZIONALE DI ABRUZZO DI NOTEVOLE INTERESSE PAESAGGISTICO NATURALE
Pubblicazione	n° 176 del 1985-07-27
Decreto	emissione: 1985-05-22
Legge istitutiva	DM21/9/85
Uso	Normativa specifica disposta dal decreto o dal PPR: PTPR_art.8
ID Regione Lazio	cd060_029

Vincolo dal 1985-07-27.

Il PTP Ambito territoriale n.8 “Subiaco Fiuggi Colleferro” è approvato con la legge Regionale 24 e 25/98, limitatamente alle aree ed ai beni dichiarati di notevole interesse pubblico ai sensi della l. 1497/1939 e a quelli sottoposti a vincolo paesistico ai sensi degli articoli 1, 1.ter ed 1.quinquies della L.431/1985.

- zona C3 - Prescrizione di successivo approfondimento mediante strumenti di maggiore specificazione;

Art.22 ... La sottozona C/3 si definisce con la perimetrazione delle aree pianificate o legittimate da leggi vigenti per le quali la specificazione dei limiti e delle prescrizioni concernenti l'uso del territorio viene demandata a successivi strumenti urbanistici di dettaglio e di maggiore specificazione, corredati dal SIP di cui agli artt.28 e 29.
Nella zona C 3 degli Altipiani Di Arcinazzo ... ove è presente un processo di degrado

ambientale dovuto ad un non corretto fenomeno d'insediamento edilizio ... si prescrive che ogni ulteriore possibilità edificatoria sia condizionata ad un piano intercomunale unitario, oppure a quanto verrà stabilito dalle previsioni di piano territoriale di coordinamento. Nelle more di quanto sopra sono ammessi solo interventi di ristrutturazione edilizia, demolizione e ricostruzione senza aumento di cubatura, nonché interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. E' ammessa l'edificazione nei lotti interclusi come stabilito dalla legge Regionale n.29; in questi lotti l'edificazione dovrà essere contenuta in un rapporto di copertura fondiaria non superiore ad 1/20 dell'area del lotto; l'altezza massima degli edifici non potrà superare i ml 6,00 sempre che ciò sia consentito dalle norme urbanistiche vigenti ...

2.4.2.4 La normativa ambientale

La zonizzazione ambientale non esisteva e il territorio comunale non era ancora sottoposto a pianificazione ambientale. Risulta ad oggi esterna al territorio degli Altipiani di Arcinazzo.

2.4.2.5 Normative varie

La normativa valutata per la definizione della componente di territorio urbanizzato relativo agli Altipiani di Arcinazzo, in seguito alla profonda modifica apportata dalla 765 alla L.1150/42 è la seguente:

- Legge del 6 agosto 1967 n.765 - Modifiche ed integrazioni alla legge urbanistica 17 agosto 1942, n.1150
- L 28-01-1977 n.10-Norme per l'edificabilità dei suoli.
- L.R. 12 giugno 1975 n.72 - Criteri da osservare in sede di formazione degli strumenti urbanistici comunali
- L.R. 02 maggio 1980 n.28 Norme concernenti l'abusivismo edilizio ed il recupero dei nuclei edilizi sorti spontaneamente Norme concernenti l'abusivismo edilizio ed il recupero dei nuclei edilizi sorti spontaneamente
- Legge 28 febbraio 1985, n.47 - Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia. Sanzioni amministrative e penali
- L.R. 03 gennaio 1986 n.1 - Regime urbanistico dei terreni di uso civico e relative norme transitorie.

2.4.3 - La legittimità degli insediamenti e delle costruzioni

La Legge 47/1985 introduceva:

- con l'art.17 l'obbligo di menzionare negli atti di trasferimento immobiliare (compravendite) gli estremi della concessione ad edificare e della concessione in sanatoria per gli edifici la cui costruzione fosse iniziata dopo l'entrata in vigore della legge 47 del 2.3.1985.
- con l'art.40 c.3 l'obbligo di citare negli atti di compravendita immobiliare gli estremi delle licenze edilizie, concessioni edilizie e concessioni in sanatoria, specificando una precisa fattispecie relativa alle «opere iniziate anteriormente al 2 settembre 1967», giorno successivo all'entrata in vigore della Legge "Ponte" n.765/1967.

Costruzioni edificate prima del 1942, l'immobile non necessitava di alcuna autorizzazione e quindi è da ritenersi legittimo. Immobili edificati successivamente al 1942. Ogni immobile deve essere edificato in base ad un progetto ed un titolo edilizio rilasciato dal Comune.

I titoli edilizi hanno subito un'evoluzione nel tempo. In questi casi la legittimità delle preesistenze può dimostrarsi con:

- Licenza Edilizia (prima legge urbanistica L.1150/42): dal 17.08.1942 al 28.01.1977
- Concessione Edilizia (cd. Bucalossi L.10/77) : dal 28.01.1977

In assenza di uno dei precedenti titoli deve esistere necessariamente un condono edilizio senza il quale l'immobile risulterebbe abusivo.

Una verifica sommaria dei titoli edilizi è stata fatta presso gli archivi del Comune di Trevi nel Lazio. Una ulteriore verifica è stata tentata, attraverso l'analisi di cartografia e foto aerea. Ambedue queste informazioni, sono datate 1954 e 1985. Il lasso temporale non consente quindi una verifica puntuale, relativamente agli anni di interesse. La valutazione data è quindi in conclusione quella da sancire che, la pianificazione urbanistica può in questa fase, anzi deve, individuare le aree e regolamentare le stesse, come indicato nel presente Piano ai fini di un generale ed omogeneo trattamento.

È invece demandato all'Amministrazione comunale e può svolgersi in fase di attuazione del Piano stesso, una verifica di dettaglio, in ordine ai singoli titoli edilizi, da valutare come sotto indicato:

- Tutto quanto realizzato anteriormente alla data della Legge del 6 agosto 1967 n.765, a far data dal 02 settembre, è legittimo sotto tutti gli aspetti indagati: amministrativo, urbanistico, paesaggistico, ambientale.

.ante -----> settembre 1967

- Tutto quanto realizzato tra la data di introduzione della normativa urbanistica e la data di apposizione dei vincoli paesaggistici (02 settembre 1967 e Pubblicazione n.176 del 27 luglio 1985) deve trovare legittimità edilizia ovvero rispondere a quanto dettato dall'art.17 co.6 che stabilisce il divieto della realizzazione di nuovi edifici con volumi superiori a mc.3 per mq di superficie edificabile e con altezza superiore a m.25, prima dell'approvazione del piano particolareggiato o dei piani di lottizzazione estesi all'intera zona e contenenti le disposizioni planovolumetriche degli edifici. Attraverso atto autorizzatorio esplicito, nella forma della Licenza Edilizia/ Concessione Edilizia ovvero della Concessione in sanatoria.

----->settembre 1967 ---> luglio 1985

- Tutto quanto realizzato dopo la data di introduzione dei vincoli paesaggistici (luglio 1985) essere corredato da autorizzazione paesaggistica.

.
luglio 1985 post ----->

Valutata la vicenda storica ed acclarato che l'insediamento è sorto in maniera conforme alla normativa, per quanto lontana dalle norme attuali, resta da stabilire quale strumento risulta ad oggi più opportuno utilizzare per ricondurre, nel quadro proprio della pianificazione urbanistica, questa porzione di territorio comunale.

Ebbene non verrà utilizzata la normativa speciale dettata da:

- L.R. 02 maggio 1980 n.28 Norme concernenti l'abusivismo edilizio ed il recupero dei nuclei edilizi sorti spontaneamente.
- L. 28 febbraio 1985, n.47 - Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia. Sanzioni amministrative e penali

In quanto emerge dal quadro storico ed è ravvisabile nella situazione di fatto una sostanziale conformità tecnica (viabilità), sanitaria (distanze; depurazione; ecc.) ed anche urbanistica, visto

che la verifica delle aree a standard, presenti nella zona, riportata nella tabella sottostante, indica che, il complesso edilizio degli Altopiani di Arcinazzo, è in linea con le norme attuali.

Può quindi essere ricompreso nel Piano, in via ordinaria e quindi senza dover ricorrere alla citata legislazione speciale, relativa all'abusivismo, in quanto, tra le altre cose, questo non comporterà oneri di carattere eccezionale per l'Amministrazione pubblica.

Sono fatte salve le previsioni di piano proposte quindi dal presente P.R.G. per come adottato con D.C.C. n.33 del 27/12/2002, assumendo le prescrizioni indicate:

In termini urbanistici:

il Consiglio di Stato ha ritenuto legittime le lottizzazioni autorizzate in assenza di piani regolatori generali o al di fuori dei piani di massima approvati ai sensi delle norme vigenti prima della legge urbanistica del 1942

la norma de qua non può essere interpretata nel senso che le lottizzazioni fatte salve diventino "invulnerabili" rispetto alla regolamentazione urbanistica

In termini paesaggistici:

Art.22 ... La sottozona C/3 ... la specificazione dei limiti e delle prescrizioni concernenti l'uso del territorio viene demandata a successivi strumenti urbanistici ... Nella zona C 3 degli Altipiani Di Arcinazzo ... si prescrive che ogni ulteriore possibilità edificatoria sia condizionata ad un piano intercomunale unitario, oppure a quanto verrà stabilito dalle previsioni di piano territoriale di coordinamento ...

2.5 - Ulteriori dati di incremento dei parametri insediativi del PRG

2.5.1 - Nuclei edilizi spontanei

Nel presente adempimento sono stati adottati i criteri base dettati dalla l.r.28/80, dalla l.47/85 e dalle successive modifiche ed integrazioni susseguitesi.

Il concetto di sanatoria edilizia è solo parte del diverso criterio che sottende alla definizione urbanistica delle porzioni di territorio interessate da costruzione sorte in maniera spontanea.

L'analisi del fenomeno segue quanto indicato nella Circolare 30 luglio 1985 n.3357/25 del Ministero dei Lavori Pubblici, in cui espressamente si prevede che la variante di recupero per il suo carattere urbanistico interessi tutte le costruzioni ricadenti in ambiti omogenei (legittime, abusive sanabili e non) fermo restando che per le costruzioni non sanabili ai sensi di legge dovrà provvedersi all'emissione dei relativi provvedimenti repressivi.

La definizione urbanistica indicata nella presente relazione non risolve la questione paesaggistica in ordine al problema dell'abusivismo.

2.5.2 - Abusivismo - il condono edilizio '85

I dati del primo condono evidenziano che l'Amministrazione comunale non ha provveduto all'istruttoria dei dati per mancanza di un quadro tecnico-normativo certo. Quanto presente negli archivi comunali, riferibili comunque ad interventi edilizi, non valutabili in termini urbanistici, attendono la definizione del presente Piano per essere trattati.

2.5.3 - Abusivismo - il condono edilizio '94

I dati del secondo condono ripropongono il problema evidenziato con il primo.

2.5.4 - Abusivismo - il condono edilizio '04

I dati del terzo condono ripropongono il problema evidenziato con il primo.

2.5.5 - Fenomeni di abusivismo non rilevati

Anche in ordine ad eventuali fenomeni attribuibili alla categoria dell'abusivismo, vale quanto detto a proposito di un quadro chiaro in cui poterli leggere.

2.6 - La zonizzazione e la previsione insediativa

Il quadro zonizzativo del PRG DCC 33/02 è stabilito nelle tabelle contenute negli elaborati "Relazione Tecnica" e "Tav.13 ZONIZZAZIONE - Analisi delle superfici e calcolo complessivo" di seguito riportate:

Tab. 16 - Distribuzione degli abitanti per zone

Zona	residenti	attuali	incremento	tot
A	stabili	520	0	520
	fluttuanti	135	0	135
	totale	655	0	655
B1	stabili	375	50	425
	fluttuanti	1.303	123	1.426
	totale	1.678	173	1.851
B2	stabili	890	63	953
	fluttuanti	1.590	0	1.590
	totale	2.480	63	2.543
C1	stabili	75	248	323
	fluttuanti	0	0	0
	totale	75	248	323
C2	stabili	20	0	20
	fluttuanti	0	109	109
	totale	20	109	129
totale	stabili	1.880	361	2.241
	fluttuanti	3.028	232	3.260
	totale	4.908	593	5.501
Altre zone	stabili	71	0	71
	fluttuanti	65	0	65
	totale	136	0	136

totale 2	stabili	1.951	361	2.312
	fluttuanti	3.093	232	3.325
	totale	5.044	593	5.637

Tab. 17 - Volumi e indici in zone residenziali

Zona	st (mq)	sf (mq)	ief (mc/mq)	vol (mc)	mc/abit.	Abit.
A	55.410					655
B1/C	42.173	33.738	2,00	67.476	120	562
B1/A	386.972	309.572	0,50	154.786	120	1.289
B2	190.740	152.592	2,00	305.184	120	2.543
C1	76.047	64.639	0,50	32.320	100	323
C2	46.126	36.900	0,35	12.915	100	129
Tot	797.468	597.441		572.681		5.501

Tab. 18 - Volumi e indici in zone non residenziali

Zona	st (mq)	sf (mq)	indice	vol (mc)
B3 - parco privato	392.277		0,50	
D1 - turistico/direzionale	100.525	85.450	1,00mc/mq	85.450
D2 - artigianale	89.721	70.158	0,50mc/mq	35.079
D3 - area termale	223.943	204.248	0,05mc/mq	102.124
E1 - agricola	49.781.607		Un.Min.Az.	
F1 - attrezzature pubbliche	77.691	74.900	rc 0,30	
F2 - impianti sportivi pubblici	50.623	45.560	1,00mc/mq	
F3 - aree di interesse comprensoriale	464.471		rc 0,30	
F4 - verde pubblico	279.650			
F5 - protezione naturalistica	1.729.677			
F6 - attrezzature collettive val.turistica	32.439	25.951	ut 0,50	
F7 - impianti sportivi privati	66.796		rc 0,20	
F8 - camping	97.189		rc 0,01	
F9 - verde inedificabile	182.951			
F10 - attrezzature private collettive	67.021	53.616	1 (rc 0,30)	

La localizzazione delle zone presenti nelle tabelle riportate nel presente paragrafo è graficizzata nell'elaborato "Tav.13 ZONIZZAZIONE - Analisi delle superfici e calcolo complessivo".

2.6.1 - Gli standard di P.R.G.

Gli standard DM 1444/68 previsti dal P.R.G. D.C.C. 33/02 sono stabilito nella tabella contenuta negli elaborati "Relazione Tecnica" e "Tav.13 ZONIZZAZIONE - Analisi delle superfici e calcolo complessivo" di seguito riportata:

Tab. 20 - Verifica standards servizi, zone residenziali

Zona	abitanti	scuole	attr. varie	verde attr.	parch.pubb.	tot
A+B1+B2	5.049	19.560	40.793	228.378	10.466	299.197
<i>mq/abit.</i>		3,9	8,1	45,2	2,1	59,3
C1	323	1.950	2.560	5.184	2.298	11.992
<i>mq/abit.</i>		6,0	7,9	16,0	7,1	37,1
C2	129	0	2.560	5.311	1.165	9.036
<i>mq/abit.</i>		0,0	19,8	41,2	9,0	70,0
<i>totale</i>	5.501	21.510	45.913	238.873	13.929	320.225
<i>mq/abit.</i>		3,9	8,3	43,4	2,5	58,2

La localizzazione delle zone presenti nelle tabelle riportate ne presente paragrafo è graficizzata nell'elaborato "Tav.13 ZONIZZAZIONE - Analisi delle superfici e calcolo complessivo".

2.7 - Parere art.89 DPR n.380/01 del 23/05/2008

Parere positivo con prescrizioni rilasciato con prot.n.D2/2S/05/90/68 fascicolo 3450 del 23 maggio 2008.

2.8 - Parere Usi Civici del 02/10/2008

Parere positivo con prescrizioni rilasciato con prot.n.147475/D3/3D/03 fascicolo 21/04/2008 del 8 ottobre 2008.

2.9 - Regione Lazio - Nota n.186373 del 27/03/2014

La Regione Lazio "Direzione Regionale Territorio, Urbanistica, Mobilità e Rifiuti" Area Urbanistica e Copianificazione Comunale (Prov. FR-LT), con Nota prot. n.186373 del 27/03/2014, ha sollecitato il Comune di Trevi nel Lazio (FR) ad integrare la documentazione del P.R.G. approvato con D.C.C. n.33 del 27/12/2002.

La Nota contiene due tipi di integrazioni; la prima riguarda la richiesta di documentazione mancante e parzialmente integrata dal Comune con nota prot. n.2847 del 08/05/2012, ed in particolare:

1. Tavole A, B, C e D del PTPR adottato dalla Giunta Regionale con atti n. 556 del 25.07.2007 e n. 1025 del 21,12.2007, con la sovrapposizione delle previsioni zonizzative del P,R,G. in scala adeguata per la comprensione;
2. Copia "conforme all'originale" della nota con cui l'Amministrazione Comunale ha trasmesso gli atti e gli elaborati relativi al P.R.G. alla Provincia di Frosinone per l'eventuale espressione delle proprie valutazioni, secondo i criteri e le modalità di esercizio delle funzioni delegate contenute nell'allegato "A" della D.G.R. n. 523/2008 (pubblicata sul B.U.R. Lazio n. 30 del 14.08.2008);
3. Copia "conforme all'originale" della nota con cui l'Amministrazione Comunale ha avviato le procedure di Valutazione Ambientale Strategica, di cui al D.P.R. n. 152/2006 e s.m.i., secondo i criteri e le modalità contenute nell'allegato "A" della D.G.R. n. 169/2010 (pubblicata sul B.U.R. Lazio n. 18 del 14.05.2010) o, nel caso,

ha comunicato l' esclusione dalla procedura di VAS all'Autorità competente in materia;

4. Copia "conforme all'originale" della nota con cui "Amministrazione Comunale ha avviato le procedure di Valutazione di Incidenza, di cui al D.P.R. n. 357/1 997 e s.m. i., secondo i criteri e le modalità contenute nell'allegato "A" della D.G.R. n. 64/2010 (pubblicata sul B.U.R. Lazio n. 8 del - 27.02.2010);
5. Attestazione/certificazione, da parte dell' Amministrazione Comunale, in merito all'esistenza o meno sul territorio comunale del fenomeno dell'abusivismo edilizio;

La seconda, a seguito dell'incontro informale con i rappresentanti di codesta Amministrazione Comunale, tenutasi nel mese di Dicembre 2013 presso la sede regionale di via Giorgione 129 in Roma, richiede ulteriori elaborati integrativi del P.R.G., come appresso indicato:

1. Rielaborazione, e conseguente adozione, pubblicazione e controdeduzione alle osservazioni che saranno eventualmente presentate, delle Tavole n.13, n.14, n.15 e n.16 relative alla "Zonizzazione" tenendo conto che:
 - a) deve essere considerato l'intero territorio comunale, come stabilito dall'art. 7, comma I, della legge n. 1150/1942 e s.m.i.;
 - b) i limiti amministrativi comunali devono essere definiti con tratteggio evidente, da riportare anche in legenda, ed in modo tale che nessuna zonizzazione risulti esterna a detto limite;
 - c) non è stato riportato alcun tratteggio della zona F9 - Verde privato vincolato (linee verticali con intervallo pari a 0,6 mm di colore azzurro), nonostante vengano zonizzate, con tale destinazione urbanistica, aree con superficie territoriale complessiva pari a 182.951mq, come indicato nella tabella "Volumi ed indici in zone non residenziali" riportata nella Tavola n. 13 (Zonizzazione - Analisi delle superfici e calcolo complessivo) e nella Relazione.
 - d) Ciascuna delle tavole suddette dovrà essere prodotta in almeno un "originale", munito dei timbri e delle firme autografe del Sindaco e del Progetta, nonché dell'attestazione, a firma del Segretario Comunale, dalla quale risultino sia gli estremi delle delibere cui gli atti sono allegati, che quelli di avvenuto deposito degli atti medesimi in libera visione al pubblico, e 4 copie "autenticate";
2. N.3 elaborati grafici distinti, e in scala adeguata, in cui risultino evidenziate tutte le particelle gravate da usi civici, come da parere del Dipartimento Economico e Occupazionale - Direzione Regionale Agricoltura - Ufficio 03/A Gestione Usi Civici e Diritti Collettivi, espresso con nota prot. n.147475/D3/3D/03 del 02/10/2008, e per ogni singolo elaborato venga riportata rispettivamente:
 - a) la sovrapposizione delle previsioni zonizzative del PRG adottato;
 - b) la sovrapposizione della Tavola A del PTPR adottato;
 - c) la sovrapposizione della Tavola E/3 del PTP vigente;
3. Revisione delle Tabelle "Volumi ed indici in zone residenziali" e "Verifica standards, servizi zone residenziali" riportate nella Tavola n. 3 (Zonizzazione - Analisi delle superfici e calcolo complessivo) e nella Relazione, in quanto diversi valori risultano discordanti;
4. N. 2 copie "conformi all'originale", a colori, delle tavole n.4, n.6, n.6-1, n.6-2, n.6-3, n.1-Gen. e n.2-G riportanti il visto della competente Direzione Regionale

Ambiente, allegate al parere di cui all'art. 89 del D.P.R. 38012001 (art. 13 della legge 2/2/1974, n. 64) e della D.G.R.L. n. 2649/1999 rilasciato dalla medesima Direzione Regionale con prot. n. D2/2S/05/90 168 fascicolo 3450 del 23/05/2008;

5. N. 2 copie "conformi all'originale", di tutte le osservazioni presentate fuori termine e controdedotte con D.C.C. n.20 del 03/09/2010.

A seguito di tale Nota, con protocollo della Regione Lazio n.XXXXX del 00/00/000, il Comune di Trevi nel Lazio ha consegnato i seguenti elaborati integrativi

Con questa fase si assolve alla parte tecnico-grafica, delle richieste contenute nella nota pro.186373/2014 del 27-03-2014 relativamente a: COMMA 2 punto 1a; 1b; 1c;

Nel seguito si descrivono in maniera puntuale le **variazioni del dato zonizzativo di cui al PRG Adottato in data 27.12.2002 con delibera di consiglio comunale n.33**. Le modifiche sotto riportate rappresentano la correzione di un dato che presenta errore o incongruenza oppure non compatibilità con altri atti di pianificazione.

2.9.1 - Rappresentazione del territorio comunale (Richiesta punto 1.a)

Nell'elaborato 14* ZONIZZAZIONE, viene rappresentato l'INTERO territorio comunale, come richiesto da nota regionale.

2.9.2 - Rappresentazione del limite comunale (Richiesta punto 1.b)

Negli elaborati 13*, 14*, 15* e 16* viene rappresentato in maniera non equivocabile il limite amministrativo comunale, come da nota regionale. È rappresentato con una linea continua affiancata da punti neri; tale margine costituisce l'involuppo di tutti i fogli catastali del Comune di Trevi nel Lazio.

2.9.3 - Area P ricomprese in Zona F1

Negli elaborati 13, 14, 15 e 16 le indicazioni delle aree destinate a Parcheggio hanno una molteplice rappresentazione. Questo produce una indicazione non univoca, non chiara. La loro individuazione è affidata alla sola indicazione della simbologia specifica, la lettera P, collocata sia su Zona F1, o su Zona F6 o su area priva di indicazioni zonizzative (Zona Bianca?).

La necessità di rappresentare in maniera inequivocabile le aree destinate a Parcheggio dal PRG, nel quadro di assolvere al fabbisogno stabilito alla lettera d) dell'articolo n.3 del DM 1444/68, e nel rispetto di quanto stabilito per le Zona F1 nelle NTA di PRG, ha portato a rappresentare negli elaborati 13*, 14*, 15* e 16* in maniera univoca, ricomprendendole in Zona F1 e numerandole come F1.Pn.

2.9.4 - Zona Cimiteriale

Negli elaborati 13, 14 e 15 il Cimitero viene rappresentato con una campitura di color magenta, con tessitura costituita da “ + ” con ritmo alternato, perimetrata da una linea di eguale colore sulla quale è posizionato il simbolo “CIMITERO”; la superficie di tale area è definita nell'elaborato 13 pari a 6.580mq.

L'area negli elaborati 13*, 14* e 15* è ricondotta a sottozona F1.13 e rappresentata come le altre zone F1 - ATTREZZATURE PUBBLICHE DI INTERESSE COLLETTIVO.

Il perimetro viene definito sulla reale consistenza dell'area occupata dal cimitero, aumentando il dato areale e definendolo nell'elaborato 13* pari a 8.120mq. (+ 19%)

2.9.5 - Area senza nome

Negli elaborati 13 e 14 nella località "Coste di Arcinazzo", in contiguità con la Zona D2, è rappresentata un'area con una campitura di color verde, con tessitura inclinata a 45° con ritmo alternato linea singola/tre linee alternate, perimetrata da una linea di eguale colore sulla quale è posizionato il simbolo "GIARDINI PUBBLICI ATTREZZATI"; su di essa si osserva che:

- l'area non è definita in LEGENDA;
- l'area non è descritta in RELAZIONE;
- l'area non ha riscontro nelle NTA;
- l'area non risulta riportata in alcuna TABELLA.

L'area non contiene quindi alcun tipo di indicazione prescrittiva o illustrativa di Piano; è valutato come un errore. L'area negli elaborati 13* e 14* è soppressa.

2.9.6 - Area con doppia zonizzazione

Negli elaborati 13 e 14 nella località "Ponte delle tartare" un'area riporta una doppia campitura grafica. Sopra la Zona F8 – ATTREZZATURE RICETTIVE PRIVATE di 21.205mq viene erroneamente riportata anche la campitura della Zona F5 – TUTELA E VALORIZZAZIONE AMBIENTALE.

L'identificazione di una porzione di territorio con due indicazioni zonizzative non è corretta; tale indicazione negli elaborati 13* e 14* viene modificata. Per il riscontro fatto sugli altri elaborati di Piano (Tabella 18), la campitura della F5 viene eliminata, rendendo evidente la sottozona F8.2 di 21.205mq.

2.9.7 - Richiesta punto 1.c) - Tratteggio Zona F9

Nella Legenda degli elaborati 13, 14, 15 e 16 il tratteggio della Zona F9 non corrisponde ad alcuna indicazione grafica areale. Dopo un attento esame degli elaborati grafici ed il riscontro numerico delle tabelle si è ravvisato un mero errore di rappresentazione grafica in Legenda della Zona F9.

In tutte le leggende degli elaborati zonizzativi 13*, 14*, 15* e 16* viene rappresentata in maniera inequivocabile la campitura della Zona F9, come da nota regionale, allineandola alla grafica definita per la Zona F9 nelle relative Planimetrie.

2.9.8 - Zona Cimiteriale

Nella Legenda degli elaborati 13, 14, 15 e 16 il Cimitero viene rappresentato con una campitura di color magenta, con tessitura costituita da "più" con ritmo alternato, perimetrata da una linea di eguale colore.

L'area viene ricondotta a Zona F1 - ATTREZZATURE PUBBLICHE DI INTERESSE COLLETTIVO quindi, negli elaborati 13*, 14*, 15* e 16* l'indicazione "ZONA CIMITERIALE" è soppressa.

2.9.9 - Territori coperti da boschi

Nella Legenda degli elaborati 13, 14, 15 e 16 appare la definizione "TERRITORI COPERTI DA BOSCHI E FORESTE O SOTTOPOSTI A VINCOLO DI RIMBOSCHIMENTO RIF. P.T.P. N° 8"; su di essa si osserva che:

- l'area non è definita nelle PLANIMETRIE;
- l'area non è descritta in RELAZIONE;
- l'area non ha riscontro nelle NTA;
- l'area non risulta riportata in alcuna TABELLA.

La definizione di legenda non contiene quindi alcun tipo di indicazione prescrittiva o illustrativa di Piano. Questa indicazione è soppressa.

2.10 - Correzione dati PRG DCC n.33/2002 a seguito Nota n.186373/2014

A seguito delle richieste contenute nella Nota prot. n.186373 del 27/03/2014 della Regione Lazio, sono state apportate delle modifiche al P.R.G. adottato con deliberazione di Consiglio Comunale n.33 del 27/12/2002, come spiegato al precedente paragrafo.

Le tabelle generali relative ai dati generali della zonizzazione, previsione insediativa e standard contenute negli elaborati "Relazione Tecnica" e "Tav.13 ZONIZZAZIONE - Analisi delle superfici e calcolo complessivo" vengono così corrette:

Tab. 16 - Distribuzione degli abitanti per zone

Zona	residenti	attuali	incremento	tot
A	stabili	520	0	520
	fluttuanti	135	0	135
	totale	655	0	655
B1	stabili	375	50	425
	fluttuanti	1.303	123	1.426
	totale	1.678	173	1.851
B2	stabili	890	63	953
	fluttuanti	1.590	0	1.590
	totale	2.480	63	2.543
C1	stabili	75	248	323
	fluttuanti	0	0	0
	totale	75	248	323
C2	stabili	20	0	20
	fluttuanti	0	109	109
	totale	20	109	129
totale	stabili	1.880	361	2.241
	fluttuanti	3.028	232	3.260

	<i>totale</i>	4.908	593	5.501
<i>Altre zone</i>	<i>stabili</i>	71	0	71
	<i>fluttuanti</i>	65	0	65
	<i>totale</i>	136	0	136
<i>totale 2</i>	<i>stabili</i>	1.951	361	2.312
	<i>fluttuanti</i>	3.093	232	3.325
	<i>totale</i>	5.044	593	5.637

Tab. 17 - Volumi e indici in zone residenziali

<i>Zona</i>	<i>st (mq)</i>	<i>sf (mq)</i>	<i>ief (mc/mq)</i>	<i>vol (mc)</i>	<i>mc/abit.</i>	<i>Abit.</i>
<i>A</i>	55.410					655
<i>B1/C</i>	42.173	33.738	2,00	67.476	120	562
<i>B1/A</i>	386.972	309.572	0,50	154.786	120	1.289
<i>B2</i>	190.740	152.592	2,00	305.184	120	2.543
<i>C1</i>	88.582	64.639	0,50	32.320	100	323
<i>C2</i>	46.126	36.900	0,35	12.915	100	129
<i>Tot</i>	810.003	597.441		572.681		5.501

Tab. 18 - Volumi e indici in zone non residenziali

<i>Zona</i>	<i>st (mq)</i>	<i>sf (mq)</i>	<i>indice</i>	<i>vol (mc)</i>
<i>B3 - parco privato</i>	396.940		0,50	
<i>D1 - turistico/direzionale</i>	100.525	85.450	1,00mc/mq	85.450
<i>D2 - artigianale</i>	102.633	70.158	0,50mc/mq	35.079
<i>D3 - area termale</i>	223.943	204.248	0,05mc/mq	102.124
<i>E1 - agricola</i>	49.276.375		<i>Un.Min.Az.</i>	
<i>F1 - attrezzature pubbliche</i>	109.511	74.900	<i>rc 0,30</i>	
<i>F2 - impianti sportivi pubblici</i>	50.623	45.560	1,00mc/mq	
<i>F3 - aree di interesse comprensoriale</i>	464.471		<i>rc 0,30</i>	
<i>F4 - verde pubblico</i>	273.603			
<i>F5 - protezione naturalistica</i>	1.708.572			
<i>F6 - attrezzature collettive val.turistica</i>	31.823	25.951	<i>ut 0,50</i>	
<i>F7 - impianti sportivi privati</i>	66.796		<i>rc 0,20</i>	
<i>F8 - camping</i>	97.189		<i>rc 0,01</i>	
<i>F9 - verde inedificabile</i>	182.951			
<i>F10 - attrezzature private collettive</i>	67.021	53.616	<i>1 (rc 0,30)</i>	
<i>F1.P - parcheggio pubblico</i>	16.223			

Tab. 20 - Verifica standards servizi, zone residenziali

<i>Zona</i>	<i>abitanti</i>	<i>scuole</i>	<i>attr. varie</i>	<i>verde attr.</i>	<i>parch.pubb.</i>	<i>tot</i>
<i>A+B1+B2</i>	5.049	19.560	40.793	228.378	10.466	299.197
<i>mq/abit.</i>		3,9	8,1	45,2	2,1	59,3
<i>C1</i>	323	1.950	2.560	5.184	2.298	11.992
<i>mq/abit.</i>		6,0	7,9	16,0	7,1	37,1
<i>C2</i>	129	0	2.560	5.311	1.165	9.036
<i>mq/abit.</i>		0,0	19,8	41,2	9,0	70,0
<i>totale</i>	5.501	21.510	45.913	238.873	13.929	320.225
<i>mq/abit.</i>		3,9	8,3	43,4	2,5	58,2

3 - SINTESI DEI DATI RELATIVI ALLA PROPOSTA DI PIANO

3.1 - Obiettivi generali della pianificazione

L'inquadramento normativo relativamente al Piano in oggetto delle indicazioni di sintesi è definito come di seguito indicato, e fornisce la descrizione degli obiettivi che si prefigge:

- OB 1 - tutela (salvaguardia e la valorizzazione) dell'integrità fisica;

(art.2 co.1-38/99) ... le attività di governo del territorio sono ... finalizzate alla realizzazione della tutela dell'integrità fisica ...; (art.3 co.1-38/99) ... gli enti pubblici territoriali subregionali provvedono al governo del territorio ... in modo da garantire ... la salvaguardia e la valorizzazione ... delle qualità ambientali ... del territorio ...; (art.29 co.1-38/99) ... le disposizioni strutturali ... possono assoggettare a vincoli ulteriori categorie di beni che risultano meritevoli di una disciplina particolare finalizzata alla tutela, alla riqualificazione ed alla valorizzazione dei beni stessi ...; (art.29 co.2-38/99) ... le disposizioni strutturali ... sono finalizzate a tutelare l'integrità fisica ... del territorio comunale ...;

- OB 2 - tutela (salvaguardia e la valorizzazione) dell'identità culturale

(art.2 co.1-38/99) ... le attività di governo del territorio sono ... finalizzate alla realizzazione della tutela ... dell'identità culturale ...; (art.3 co.1-38/99) ... gli enti pubblici territoriali subregionali provvedono al governo del territorio ... in modo da garantire ... la salvaguardia e la valorizzazione ... delle qualità ... culturali del territorio ...; (art.29 co.1-38/99) ... le disposizioni strutturali ... possono assoggettare a vincoli ulteriori categorie di beni che risultano meritevoli di una disciplina particolare finalizzata alla tutela, alla riqualificazione ed alla valorizzazione dei beni stessi ...; (art.29 co.2-38/99) ... le disposizioni strutturali ... sono finalizzate a tutelare ... l'identità culturale del territorio comunale ...;

- OB 3 - delineare i cardini dell'assetto del territorio comunale secondo il criterio di determinare il minimo ricorso all'urbanizzazione ed all'edificazione di nuove zone ed aree

(art.29 co.2-38/99) le disposizioni strutturali ... sono finalizzate a delineare i cardini dell'assetto del territorio comunale ...; (art.29 co.4-38/99) ... le disposizioni strutturali ... determinano indirizzi ... secondo il criterio ... di determinare il minimo ricorso all'urbanizzazione ed all'edificazione di nuove zone ed aree ...;

3.2 - Obiettivi, Strategie ed Azioni del Piano

L'elaborazione del presente Piano ha permesso di definire meglio quanto sopra, con una serie di indicazioni più specifiche:

3.2.1 - Territorio

- Realizzare un sistema di lettura del territorio nei suoi molteplici aspetti paesaggistico/ambientali/culturali, strutturali/funzionali e definizione, di un conseguente chiaro ed inequivocabile rapporto normativo/amministrativo tra le normative sovraordinate e di settore, per il raggiungimento di un quadro giuridico/normativo definito;
- Leggere il di dettaglio e la quantificazione dei dati relativi alla trasformazione urbana del territorio nel suo sviluppo storico ed evidenziazione dei fenomeni critici.

3.2.2 - Mobilità

- Viabilità di collegamento interna funzionale agli spostamenti di livello locale / comunale;

3.2.3 - Urbanistica e pianificazione

- Risolvere prioritariamente il pregresso:
 - Superare i problemi legati all'abusivismo, mai valutati e quindi chiariti sul territorio comunale, nell'ambito della pianificazione generale complessiva;
 - Adeguare la dotazione di servizi;

3.2.4 - Localizzazioni possibili dello sviluppo insediativo previsto

Lo sviluppo insediativo previsto si localizza esclusivamente in due "macro aree" del territorio comunale che sono il Centro Urbano e gli Altipiani di Arcinazzo; a queste due vanno aggiunti gli interventi dislocati lungo la valle dell'Aniene.

Per quanto al Centro Urbano possiamo distinguere 8 Ambiti di intervento:

3.2.4.1 INT. 1 - Il Centro Storico

Così come già definito al Catasto Gregoriano, è interessata da interventi finalizzati alla salvaguardia di edifici ed elementi architettonici storici presenti, la valorizzazione/ristrutturazione dei servizi sia pubblici che privati presenti; le azioni riguardano:

- recupero urbanistico con lo scopo di salvaguardia del tessuto urbano storico e riqualificazione edilizia del patrimonio esistente;
- mantenimento delle aree/edifici per lo standard pubblico;
- realizzazione di strumenti urbanistici attuativi di recupero che tengano conto delle caratteristiche geomorfologiche e storico-paesistiche dei luoghi.

3.2.4.2 INT. 2 - Il Centro Storico - la zona del versante esposto a sud

Legata al primo sviluppo urbano otto/novecentesco, è interessata da interventi finalizzati alla salvaguardia degli edifici ed elementi architettonici presenti, la conservazione dei servizi pubblici e privati presenti; le azioni riguardano:

- recupero urbanistico con lo scopo di salvaguardia del tessuto urbano storico e riqualificazione edilizia del patrimonio esistente;
- mantenimento delle aree/edifici per lo standard pubblico;
- realizzazione di strumenti urbanistici attuativi di recupero che tengano conto delle caratteristiche geomorfologiche e storico-paesistiche dei luoghi.

3.2.4.3 INT. 3 - Il Centro Storico - L'area ad ovest del centro verso il Cimitero

Legata allo sviluppo urbano novecentesco, è interessata da interventi finalizzati alla salvaguardia degli edifici e la conservazione dei servizi sia pubblici presenti; le azioni riguardano:

- recupero urbanistico con lo scopo di salvaguardia del tessuto urbano storico e riqualificazione edilizia del patrimonio esistente;
- mantenimento delle aree/edifici per lo standard pubblico;
- realizzazione di strumenti urbanistici attuativi di recupero che tengano conto delle caratteristiche geomorfologiche e storico-paesistiche dei luoghi.

3.2.4.4 INT. 4 - L'area d'espansione novecentesca posizionata a nord del Centro

Nella quale sono posizionati gli interventi edilizi ed i servizi pubblici più importanti del comune, è interessata da interventi finalizzati alla salvaguardia degli edifici ed elementi architettonici presenti, la conservazione dei servizi sia pubblici che privati presenti, e la realizzazione di nuova edilizia residenziale; le azioni riguardano:

- recupero urbanistico con lo scopo di salvaguardia del tessuto urbano storico e riqualificazione edilizia del patrimonio esistente;
- mantenimento delle aree/edifici per lo standard pubblico;
- realizzazione di strumenti urbanistici attuativi di recupero che tengano conto delle caratteristiche geomorfologiche e storico-paesistiche dei luoghi.

3.2.4.5 INT. 5 - L'area del "Campo Sportivo" posizionata a nord/est del Centro

È interessata da interventi finalizzati alla salvaguardia degli edifici ed elementi architettonici presenti, la conservazione dei servizi sia pubblici che privati presenti; le azioni riguardano:

- recupero urbanistico e riqualificazione edilizia del patrimonio esistente con lo scopo del contenimento del tessuto urbano;
- sviluppo delle aree/edifici per lo standard pubblico e per i servizi privati;
- realizzazione di strumenti urbanistici attuativi che tengano conto delle caratteristiche geomorfologiche e storico-paesistiche dei luoghi.

3.2.4.6 INT. 6 - L'area a nord del "Campo Sportivo"

È interessata da interventi finalizzati alla salvaguardia del paesaggio presente e al recupero del suolo e dei manufatti esistenti ed è destinata prevalentemente a Verde Privato. In queste zone deve essere conservata l'attuale consistenza edilizia ed arborea con esclusione di nuove costruzioni ,anche accessorie. Sono consentite sistemazioni e salvaguardia del suolo dal punto di vista ambientale con eventuali nuove piantumazioni di essenze autoctone o sistemazioni ad orti senza la rimozione delle piantagioni già esistenti da oltre un ventennio.

3.2.4.7 INT. 7 – L'area delle "Terme" Turistica/Produttiva

L'area riguarda la località "Fontana della Suria"; gli interventi sono finalizzati allo sviluppo delle potenzialità turistico/produttive; le azioni riguardano:

- previsione di nuove volumetrie a basso impatto con destinazioni di tipo turistico ricettivo e produttivo;
- realizzazione di strumenti urbanistici attuativi che tengano conto delle caratteristiche geomorfologiche e storico-paesistiche dei luoghi.

3.2.4.8 INT. 8 – L'area delle "Terme" Turistica/Residenziale

È interessata da interventi finalizzati alla salvaguardia degli edifici ed elementi architettonici presenti, la conservazione dei servizi sia pubblici che privati presenti e la realizzazione di nuova edilizia residenziale e turistica; le azioni riguardano:

- recupero urbanistico e riqualificazione edilizia del patrimonio esistente con lo scopo del contenimento del tessuto urbano;
- previsione di nuove volumetrie a basso impatto con destinazioni di tipo residenziale e turistico ricettive;
- adeguamento delle aree/edifici per lo standard pubblico e per i servizi privati;
- realizzazione di strumenti urbanistici attuativi che tengano conto delle caratteristiche geomorfologiche e storico-paesistiche dei luoghi.

Per quanto agli Altipiani possiamo distinguere 4 Ambiti di intervento:

3.2.4.9 INT. 9 - La parte NORD degli Altipiani verso la località "Cona Acquanera"

Più precisamente a nord della S.R. n.441 Sublacense e della S.P. n.28 Trevi/Filettino, è interessata da interventi finalizzati al contenimento e consolidamento dell'edificato, ed all'aumento dei servizi sia pubblici che privati; le azioni riguardano:

- recupero urbanistico e riqualificazione edilizia del patrimonio esistente con lo scopo di contenimento del territorio urbanizzato e definizione della struttura urbana;
- realizzazione delle aree a standard pubblico;
- favorevole predisposizione all'attuazione di servizi privati;
- previsioni volumetriche a basso impatto;
- da realizzare mediante strumenti urbanistici attuativi che tengano conto delle caratteristiche geomorfologiche e storico-paesistiche dei luoghi.

- zonizzazione prevista: B1, B2, B3, F2, F3, G2, G3, H, P.

3.2.4.10 INT. 10 - La parte EST degli Altipiani verso il Comune di Arcinazzo Romano

Più precisamente a sud della S.R. n.441 Sublacense e ad ovest di Via del Tasso Barbasso, è interessata da interventi finalizzati al contenimento e consolidamento dell'edificato, ed all'aumento dei servizi sia pubblici che privati; le azioni riguardano:

- recupero urbanistico e riqualificazione edilizia del patrimonio esistente con lo scopo di contenimento del territorio urbanizzato e definizione della struttura urbana;
- realizzazione delle aree a standard pubblico;
- favorevole predisposizione all'attuazione di servizi privati;
- previsioni volumetriche a basso impatto;
- da realizzare mediante strumenti urbanistici attuativi che tengano conto delle caratteristiche geomorfologiche e storico-paesistiche dei luoghi.
- zonizzazione prevista: B1, B2, B3, F1, F2, F3.

3.2.4.11 INT. 11 - La parte OVEST degli Altipiani verso la località "Colle della Cona"

Più precisamente a nord della S.R. n.441 Sublacense e a sud della S.P. n.28 Trevi/Filetino, è interessata da interventi finalizzati al contenimento e consolidamento dell'edificato, ed all'aumento dei servizi sia pubblici che privati; le azioni riguardano:

- recupero urbanistico e riqualificazione edilizia del patrimonio esistente con lo scopo di contenimento del territorio urbanizzato e definizione della struttura urbana;
- realizzazione delle aree a standard pubblico;
- favorevole predisposizione all'attuazione di servizi privati;
- previsioni volumetriche a basso impatto;
- da realizzare mediante strumenti urbanistici attuativi che tengano conto delle caratteristiche geomorfologiche e storico-paesistiche dei luoghi.
- zonizzazione prevista: B1, B2, B3, F2, F3, G1, G3, P.

3.2.4.12 INT. 12 - La parte SUD degli Altipiani verso il Comune di Piglio

Più precisamente a sud della S.R. n.441 Sublacense e di Via del Tasso Barbasso, è interessata da interventi finalizzati al contenimento e consolidamento dell'edificato, ed all'aumento dei servizi sia pubblici che privati; le azioni riguardano:

- recupero urbanistico e riqualificazione edilizia del patrimonio esistente con lo scopo di contenimento del territorio urbanizzato e definizione della struttura urbana;
- realizzazione delle aree a standard pubblico;
- favorevole predisposizione all'attuazione di servizi privati;
- previsioni volumetriche a basso impatto;
- da realizzare mediante strumenti urbanistici attuativi che tengano conto delle caratteristiche geomorfologiche e storico-paesistiche dei luoghi.

- zonizzazione prevista: B1, B2, B3, F2, F3, G1, H, P.

Per quanto agli interventi puntuali lungo l'Aniene:

3.2.4.13 INT. 13: Infrastrutture lungo l'asse del fiume Aniene

Lungo l'asse del fiume Aniene vengono localizzate quattro aree, corrispondenti a infrastrutture già presenti sul territorio, legate alle attività di pubblica utilità; vengono distinte la diga del "Pertuso", il depuratore, la centrale idroelettrica "Comunacqua" e l'impianto idrico di sollevamento del "Ceraso".

3.2.5 - Centro Storico e parti urbane consolidate - Edificato abitativo

- Limitazione del frazionamento delle unità abitative a soglie conformi alla tipologia insediativa media, attraverso l'imposizione di quote aggiuntive di standard legate al frazionamento dell'unità abitativa di partenza.

3.2.6 - Aree agricole

- La destinazione a verde agricolo di un'area, è proposta quale salvaguardia di precisi equilibri dell'assetto territoriale ed è quindi preordinata, ad un uso non solo strettamente ed esclusivamente produttivo agricolo e pastorale, ma alla finalità di conservazione dei valori naturalistici ed ambientali e di contenimento del fenomeno di espansione dell'aggregato urbano, con una finalità che si concretizza nell'arresto delle attività costruttive e di trasformazione sull'area medesima;

3.2.7 - Da Standard a Servizio

- Attuazione della trasposizione del concetto di "standard" dal tradizionale quantitativo, al qualitativo legato alla nozione di "servizio".
- Il parametro di riferimento della localizzazione degli standard è quello del tempo di percorrenza del pedone. L'obiettivo è quello di dotare il territorio urbanizzato di una rete di aree, che permettano di servire, in cinque minuti a piedi (300 - 450 mt. circa) qualsiasi punto del territorio. Una seconda categoria di dotazioni, dovrebbe, con il medesimo principio, di servire, in venticinque minuti a piedi (1.500 - 2.000 mt. circa) qualsiasi punto del territorio.

3.2.8 - Strumenti di intervento

- Introdurre il principio dell'INCENTIVO al RINNOVO edilizio.

3.3 - Disposizioni di progetto

Il Comune di Trevi nel Lazio, a seguito dell'iter urbanistico fino ad oggi svolto, prevede un nuovo indirizzo della pianificazione comunale attraverso il quale viene confrontata con la pianificazione sovraordinata, ed abbandonando il concetto di abitanti "fluttuanti".

Lo sviluppo insediativo è quindi aggiornato come esplicitato nella seguente tabella:

Zona	Attuali	Incremento	Totale
A	520		520
B1/b	63	9	73
B1/a	380	57	436
B2	759	114	873
B3	63	9	73
C1	75	73	148
C2	20	66	86
Totale	1.880	329	2.209
Altre zone	71	0	71
Totale 2	1.951	329	2.280

La Zonizzazione di PRG adottata con DCC n.33/2002 viene riportata nella Tav. 13 "ZONIZZAZIONE_2017 Analisi delle superfici e calcolo complessivo" ridefinendo i dati come nella seguente Tabella 17:

Tab. 17 - Volumi e indici in zone residenziali						
Zona	st (mq)	IFT (mc/mq)	vol (mc)	Ab. Esistenti	Ab. Nuovi	Abit. Totale
A	55.410			520		520
B1/b	29.174			63	9	73
B1/a	342.849			380	57	436
B2	216.722			759	114	873
B3	251.060			63	9	73
C1	37.086	0,40	14.834	75	73	148
C2	34.459	0,25	8.615	20	66	86
Tot	966.760		23.449	1.880	329	2.209

La Zonizzazione di PRG adottata con DCC n.33/2002 viene riportata nella Tav. 13 "ZONIZZAZIONE_2017 Analisi delle superfici e calcolo complessivo" ridefinendo i dati come nella seguente Tabella 18:

Tab. 18 - Volumi e indici in zone non residenziali				
Zona	st (mq)	sf (mq)	indice	vol (mc)
D		6.758		
E		52.465.344		
F1		10.935		
F2		133.744		

F3	193.001			
F4	16.473			
G1	27.649			
G2	21.424			
G3	8.857			
H	66.425			

Tab. 20 - Verifica standards servizi, zone residenziali						
Zona	abitanti	scuole	attr. varie	verde attr.	parch.pubb.	tot
A+B1+B2+B3	1.975	10.935	133.744	193.001	16.473	354.153
<i>Zone PRG mq/abit.</i>		5,5	67,7	97,7	8,3	179,3
C1	148	668	297	1.335	371	2.670
<i>DM 1444/68 mq/abit.</i>		4,5	2,0	9,0	2,5	18,0
C2	86	388	172	775	215	1.551
<i>DM 1444/68 mq/abit.</i>		4,5	2,0	9,0	2,5	18,0
totale	2.209	11.990	134.213	195.111	17.059	358.374
<i>mq/abit.</i>		5,4	60,8	88,3	7,7	162,2

3.3.1 - Previsione di incremento abitativo

Documentazione dei dati strutturali e di tendenza caratterizzanti il Comune, relativi a popolazione, attività economiche, mercato del lavoro, nonché le opere pubbliche inserite negli atti di programmazione negoziale.

Le considerazioni indicate in premessa, circa la complessità dell'aspetto relativo allo sviluppo passato e di quello atteso, il peso delle pressioni in campo in termini di trasformazione del territorio, sono di seguito richiamati:

- il territorio in oggetto è localizzato nel sistema locali funzionale Anagni e quale parte di tre: Anagni, Fiuggi e Trevi nel Lazio;

- presenta una significativa specializzazione nei servizi per il turismo

Interessa circa 54,32 km² e la densità di popolazione è di 34 abitanti per km².

- dista da: FROSINONE 25,9 km

- LATINA 53,2 km

- ROMA 63,9 km

3.3.1.1 Ipotesi di dimensionamento residenziale aggiuntivo

Incremento decennale abitanti/vani teorici (PTPG art.56) (vedi Tabelle)

co.2. indicatore demografico di riferimento variazione della popolazione el decennio precedente (2001-2011) decremento xx < 25%

co.2. indicatore correttivo a crescere

.	comune turistico	
.	rapp.ab/fam	xx < 1,30
.	patrimonio edilizio NON occupato	xx% < 20%

co.2. indicatore correttivo a decerescere

.	comune con patrimonio NON OCCUPATO	xx < 1,30
.	patrimonio edilizio VETUSTO	xx > 30%

3.3.2 - Determinazione del perso insediativo

Partendo dal dato della popolazione residente al 2010 (fonte ISTAT) la tabella seguente mostra gli estremi dei due incrementi possibili. Sono uno il doppio dell'altro e variano tra il 15 ed il 30 %. Le indicazioni distributive, completamento abusivismo, espansione, sono quelli tratti dalle indicazioni di PTPG. Il risultato finale è rappresentato come segue:

	da Piano		
Totale abitanti al 2017			1.790
Piano_2017		18,4%	329
Piano_2002		31,1%	593

3.4 - Sostenibilità e Compatibilità

In termini di valutazione insediativa, oltre i limiti comunque proposti, in ossequio alle indicazioni dettate della pianificazione sovracomunale, il parametro comunque utilizzato sarà quello che dalla tradizionale stima del fabbisogno abitativo sposta la valutazione a quella della stima della capacità di carico di un ambito territoriale, misurata sulle risorse ambientali disponibili e/o attivabili.

3.5 - Schematizzazione del DPI / Schema di Piano ai fini dell'utilizzo nella PR / VAS

Il presente paragrafo riprende in forma schematica e ripropone secondo le categorie di lettura da adottare nella VAS, la descrizione dell'articolazione proposta quale futuro sviluppo del Piano. Per chiarezza, le categorie proposte sono assunte come sotto indicato:

- OB.n = OBIETTIVO numero
- SR.n = STRATEGIA numero
- AZ.n = AZIONE numero

La seguente schematizzazione della RELAZIONE del Piano (cap.5), riprende ogni singola argomentazione trattata e volta alla definizione futura dell'assetto territoriale, così come elaborato dal tecnico valutato dal Consiglio Comunale. Non sono state introdotte modifiche o alterazioni al documento originario.

n. OB	articolato normativo	OBIETTIVO
OB 1	<p>(art.2 co.1-38/99) ... le attività di governo del territorio sono ... finalizzate alla realizzazione della tutela dell'integrità fisica ...; (art.3 co.1-38/99) ... gli enti pubblici territoriali subregionali provvedono al governo del territorio ... in modo da garantire ... la salvaguardia e la valorizzazione ... delle qualità ambientali ... del territorio ...; (art.29 co.1-38/99) ... le disposizioni strutturali ... possono assoggettare a vincoli ulteriori categorie di beni che risultano meritevoli di una disciplina particolare finalizzata alla tutela, alla riqualificazione ed alla valorizzazione dei beni stessi ...; (art.29 co.2-38/99) ... le disposizioni strutturali ... sono finalizzate a tutelare l'integrità fisica ... del territorio comunale ...;</p>	<p>tutela (salvaguardia e la valorizzazione) dell'integrità fisica</p>
OB 2	<p>(art.2 co.1-38/99) ... le attività di governo del territorio sono ... finalizzate alla realizzazione della tutela ... dell'identità culturale ...; (art.3 co.1-38/99) ... gli enti pubblici territoriali subregionali provvedono al governo del territorio ... in modo da garantire ... la salvaguardia e la valorizzazione ... delle qualità ... culturali del territorio ...; (art.29 co.1-38/99) ... le disposizioni strutturali ... possono assoggettare a vincoli ulteriori categorie di beni che risultano meritevoli di una disciplina particolare finalizzata alla tutela, alla riqualificazione ed alla valorizzazione dei beni stessi ...; (art.29 co.2-38/99) ... le disposizioni strutturali ... sono finalizzate a tutelare ... l'identità culturale del territorio comunale ...;</p>	<p>tutela (salvaguardia e la valorizzazione) dell'identità culturale</p>
OB 3	<p>(art.29 co.2-38/99) le disposizioni strutturali ... sono finalizzate a delineare i cardini dell'assetto del territorio comunale ...; (art.29 co.4-38/99) ... le disposizioni strutturali ... determinano indirizzi ... secondo il criterio ... di determinare il minimo ricorso all'urbanizzazione ed all'edificazione di nuove zone ed aree ...;</p>	<p>delineare i cardini dell'assetto del territorio comunale secondo il criterio di determinare il minimo ricorso all'urbanizzazione ed all'edificazione di nuove zone ed aree</p>

Quanto in ordine alle Strategie proviene dal Piano Territoriale Provinciale Generale - Luglio 2007. Rev23apr04. Articolo 61 - Direttive specifiche di specializzazione per i sub-sistemi locali funzionali - 1.3 Sub-sistema di Trevi nel Lazio (Trevi nel Lazio e Filettino)

<i>n. SR</i>	<i>STRATEGIA</i>	<i>specifiche</i>
<i>SR 1</i>	<i>più che di un sub-sistema si può più propriamente parlare di un ambito</i>	<i>per la dimensione demografica</i>
<i>SR 2</i>	<i>sub-sistema molto debole</i>	
<i>SR 3</i>	<i>significativa specializzazione nei servizi per il turismo</i>	
<i>SR 4</i>	<i>rafforzare ulteriormente l'offerta turistica</i>	<i>promuovendo i connessi servizi al consumo</i>
		<i>promuovendo i connessi servizi per la cultura e il tempo libero</i>
<i>SR 5</i>	<i>conservare il surplus nell'industria delle costruzioni</i>	
<i>SR 6</i>	<i>azzerare l'attuale forte deficit di produzioni tradizionali</i>	<i>creare condizioni insediative adeguate (area per l'artigianato e la PMI) per le attività produttive di tipo tradizionale</i>

<i>n. AZ</i>	<i>AZIONE contesto / localizzazione</i>	<i>topologia /. descrizione</i>
	<i>Centro Storico - Edificato abitativo</i>	
	<i>Il Centro Storico</i>	
		<i>- salvaguardia di precisi equilibri dell'assetto territoriale e quindi uso non esclusivamente produttivo agricolo, ma con finalità di conservazione dei valori naturalistici ed ambientali e di contenimento del fenomeno di espansione dell'aggregato urbano;</i>
		<i>- rimodulazione delle indicazioni zonizzative di pianificazione sovraordinata</i>
		<i>- contenimento urbanizzazione Isola Amministrativa, impedire la saldatura dell'urbanizzato</i>
		<i>- rigorosa tutela del paesaggio fronte nord centro stoico - monte della croce</i>
		<i>- rigorosa tutela degli aggregati agricoli dell'impianto produttivo dei vigneti</i>
		<i>- tutela delle visuali sulle emergenze paesistiche dei colli</i>
	<i>Il Centro Storico - la zona del versante esposto a sud</i>	
	<i>Il Centro Storico - L'area ad ovest del centro verso il Cimitero</i>	
	<i>L'area d'espansione novecentesca posizionata a nord del Centro</i>	
	<i>L'area del "Campo Sportivo" posizionata a nord/est del Centro</i>	
	<i>L'area a nord del "Campo Sportivo"</i>	
	<i>L'area delle "Terme" Turistica/Produttiva</i>	
	<i>L'area delle "Terme" Turistica/Residenziale</i>	
	<i>Altipiani Arcinazzo - Edificato abitativo</i>	
		<i>- riqualificazione edilizia del patrimonio esistente con lo scopo della omogenea definizione della struttura urbana;</i>
		<i>- riqualificazione edilizia del patrimonio esistente con lo scopo della omogenea</i>

		<i>definizione della struttura urbana;</i>
		<i>- valorizzazione delle architetture storico-artistiche</i>
		<i>- valorizzazione degli spazi urbani di aggregazione sociale</i>
	<i>La parte OVEST degli Altipiani verso la località "Colle della Cona"</i>	
	<i>La parte SUD degli Altipiani verso il Comune di Piglio</i>	
	<i>Centrale Comunacqua - Diga del Pertuso</i>	
	<i>Centrale Comunacqua - La Centrale</i>	
	<i>Acquedotto Comunale</i>	
	<i>Depuratore Comunale"; la zonizzazione prevista è la zona F2.</i>	
	<i>Ambito Agricolo</i>	
		<i>- attrezzature tecniche puntuali: Centrale Comunacqua - Diga del Pertuso; Centrale Comunacqua - La Centrale; Acquedotto Comunale; Depuratore Comunale"; la zonizzazione prevista è la zona F2.</i>

4 - ALLEGATI



COMUNE DI TREVÌ NEL LAZIO

PROVINCIA DI FROSINONE

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO MUNICIPALE

N. 56 del Registro dei Verbali

**OGGETTO: Alienazione di aree edificabili nella Frazione degli
Altipiani di Arcinazzo - Condizioni per la vendita.**

L'anno millenovecento sessantuno addi trenta
del mese di giugno alle ore 21,00 nella sede municipale,
convocata nei modi e termini di legge, con l'osservanza delle prescritte formalità,
si è riunito il Consiglio comunale in sessione straordinaria
ed in seduta pubblica di prima convocazione.

Sono presenti: NON INTERVENUTI

- | | |
|--------------------------|--------------------|
| I - Ins. Pio Del Signore | I - Abbate Aleardo |
| 2 - Pomponi Angelo | |
| 3 - Amati Onorato | |
| 4 - Passeri Pietro | |
| 5 - Petrivelli Angelo | |
| 6 - Molinari Diamante | |
| 7 - Passeri Domenico | |
| 8 - Gentili Giuseppe | |
| 9 - Gentili Gioiello | |
| 10 - D'Angeli Celestino | |
| 11 - Germani Onorato | |
| 12 - Salvatori Dario | |
| 13 - D'Ottavi Pietro | |

Assume la presidenza il Sindaco Signor INS. Pio Del Signore
ed assiste il Segretario Signor Raffaele Pagano-Mariano

Constatata la regolarità della convocazione e la validità dell'adunanza per
deliberare in prima convocazione, il Presidente invita il Consiglio
a trattare la pratica indicata in oggetto.

I L P R E S I D E N T E

- richiama l'attenzione del Consiglio comunale sul futuro sviluppo urbanistico della Frazione degli Altipiani di Arcinazzo, che, in considerazione della sua posizione topografica e delle sue bellezze naturali, è destinata a divenire, in un ~~future~~ prossimo avvenire, un invidiato centro di soggiorno estivo. Sviluppo urbanistico ed edilizio che si è in gran parte verificato, mediante la costruzione di numerose ville adibite a residenza stagionale sia estiva che invernale, in seguito alla vendita di numerosi lotti di terreno edificabile frazionati con apposito piano regolatore di lottizzazione, ove oltre ai lotti venduti e da vendere, sono state progettate le necessarie strade di comunicazione, le zone di rispetto, gli impianti pubblici per giardini, parchi e piazze.
- La richiesta da parte di numerosi compratori di area nella ridente frazione degli Altipiani aumenta di giorno in giorno, per cui si rende opportuno e necessario provvedere ad adottare delle norme che stabiliscano i vincoli e le condizioni per la vendita delle aree edificabili di proprietà comunale e la costruzione su di esse di fabbricati nella frazione degli Altipiani di Arcinazzo.
- Tali norme si rendono indispensabili per disciplinare l'attività edilizia, urbanisticamente considerata, atta cioè a fare in modo che i singoli fabbricati risultino conformi ai dettami dell'igiene e dell'estetica architettonica, presentino un aspetto decoroso, rispondano all'uso cui sono destinati e che il complesso degli edifici sia intonato alle esigenze dell'estetica, e risultino tale da non compromettere le bellezze naturali dell'ambiente, sia razionalmente disposte in relazione al traffico e coordinato nel suo sviluppo al programma di estensione dei servizi pubblici.
- Ciò premesso propone l'adozione delle norme di cui all'unito schema, che dovranno disciplinare la costruzione di fabbricati nella frazione degli Altipiani di Arcinazzo e la vendita di aree edificabili di proprietà comunale.

I L C O N S I G L I O

- udita l'esposizione del Presidente;
- veduto lo schema delle norme di cui in epigrafe, che si riconosce regolare in ogni sua parte;
- visto l'Art.I31 n.6 del T.U. della legge comunale e provinciale 4/2.1915 n.148;
- visto l'Art.III del regolamento approvato con R.D. 12/2.1911 n.297;
- visto l'Art.33 e seguenti della legge 17/8.1942 n.1150;
- visto il regolamento di polizia edilizia, approvata con delibera commissariale n.93 del 17/6.1951, ratificata dalla G.P.A. nella seduta del 22/1.1952 con decisione n.570 Div.4[^];
- a voti unanimi espressi per alzata di mano

D E L I B E R A

per quanto in narrativa, di approvare le norme che stabiliscono i vincoli e le condizioni per la costruzione di fabbricati nella frazione degli Altipiani di Arcinazzo sulle aree da vendere di proprietà comunale e per la vendita delle aree edificabili di proprietà comunale, nel testo integrale qui unito e che forma parte integrante del presente atto.

NORME, VINCOLI E CONDIZIONI PER LA COSTRUZIONE DI FABBRICATI NELLA FRAZIONE DEGLI ALTIPIANI DI ARCINAZZO, SU AREE VENTUTE DA VENDERE DI PROPRIETA' COMUNALI.

-----ooOoo-----

Coloro che acquistano, da parte del Comune di Trevi nel Lazio, aree edificabili nella Frazione degli Altipiani di Arcinazzo, sono obbligati a rispettare le seguenti norme e condizioni:

- 1 - Sul lotto acquistato il compratore dovrà costruire un fabbricato per civile abitazione. Detto fabbricato, entro tre anni dalla data di acquisto, deve essere dichiarato abitabile, a norma di legge e di regolamento di polizia edilizia.
- 2 - Sui lotti venduti dal Comune devono essere costruiti solo fabbricati per civile abitazione e costruzioni accessorie di servizio all'abitazione principale.
- 3 - Per qualsiasi costruzione deve essere chiesta al Sindaco apposita licenza, obbligandosi il richiedente ad osservare le norme di cui alla presente deliberazione, e al regolamento di polizia edilizia ed di igiene; la domanda dovrà contenere l'elezione del domicilio nel Comune ed essere corredata da un progetto in duplice copia con annessi relazione tecnica descrittiva e disegni particolareggiati delle opere da eseguirsi, redatti e firmati da un professionista autorizzato ai sensi delle leggi e di regolamenti in vigore. La stessa procedura deve essere eseguita per qualsiasi variazione, modificazione o ampliamento delle costruzioni esistenti.
- 4 - Tutte le costruzioni e le recinzioni definitive devono essere eseguite con materiali solidi e permanenti.
- 5 - L'estetica di ogni costruzione deve intonarsi all'ambiente; il Comune si riserva tale controllo attraverso la Commissione Edilizia Comunale.
- 6 - Appena acquistato, il lotto di area edificabile deve essere provvisoriamente recinto con passoni e filo spinato. Tale recinzione deve essere comunque eseguita entro sei mesi dalla data dello acquisto. Prima che il fabbricato venga dichiarato abitabile la recinzione dovrà divenire definitiva. Ogni recinzione non può avere più di un accesso carrozzabile (che dovrà distare almeno m.10 da curve o incroci stradali) e non più di due accessi pedonali. La recinzione definitiva a muro non può superare m.1,50 d'altezza.
- 7 - La superficie del lotto non costruita dovrà essere convenientemente sistemata a giardino o parco, prima che il fabbricato sia dichiarato abitabile.
- 8 - Le costruzioni per civile abitazione devono sottostare alle seguenti norme:
 - a) l'area coperta^{non} deve essere superiore ad ~~xxx~~ $1/10$ o inferiore ad $1/20$ della superficie del lotto.
 - b) l'altezza del fabbricato dal terreno alla linea di gronda, in qualsiasi punto, non deve essere inferiore a m.3 nè superare in misura la metà del lato più lungo del fabbricato (idealmente circoscritto da un rettangolo). Se il fabbricato è coperto a tetto, l'altezza massima da terra al colmo del tetto non può superare in misura il suddetto lato più lungo del fabbricato. Se il fabbricato è coperto a terrazzo, su questo si può elevare un attico alto non più di m.3, il cui perimetro stia sul bordo del fabbricato per non più di un terzo dello stesso perimetro ed il resto stia ad almeno m.3 dal bordo del fabbricato; in complesso l'attico non potrà coprire più della metà della superficie complessiva del terrazzo.

- e - la distanza dai confini deve essere in ogni punto uguale all'altezza in quel punto del fabbricato, da terra alla linea di gronda.
- d - L'altezza minima interna dei piani abitabili deve essere di m.2,70.
- 9 - Ogni costruzione accessoria deve sottostare alle seguenti norme:
 - a - l'area coperta da tutte le costruzioni accessorie non può superare un cinquantesimo della superficie del lotto.
 - b - L'altezza del fabbricato dal terreno alla linea di gronda non può superare i tre metri; in complesso, compresi i parapetti o tetti, la costruzione non può superare i 4 metri.
 - c - La distanza dai confini o da ogni altra costruzione deve essere di m.4; salvo che non si costruisca a confine.
- IO - Qualsiasi costruzione inoltre non può avere aggetti permanenti la cui superficie sia superiore ad I/IO della superficie coperta dalla costruzione stessa; a meno che il proprietario della costruzione non dichiari espressamente, presentando il progetto al Comune, di volere considerare gli aggetti come area coperta (Artt.8 a)- 9 a). Qualsiasi aggetto non può sporgere fuori del relativo lotto.
- II - Ogni lotto deve convogliare le proprie acque di rifiuto in una propria fossa biologica, sino a quando non saranno costruite idonee fognature.
- IZ - Per quanto non previsto dalle presenti norme, valgano le disposizioni stabilite dal regolamento edilizio, approvato con delibera Commissionariale n.93 del 17/6.1951, ratificata dalla G.P.A. nella seduta del 22/1.1952 con decisione n.570 Div.4[^].

NORME REGOLATRICI PER LA VENDITA DI AREE EDIFICABILI DI PROPRIETA' COMUNALE NELLA FRAZIONE DEGLI ALTIPIANI DI ARCINAZZO.

- IZ - Chiunque intenda acquistare un lotto di area edificabile posto nella Frazione degli Altipiani di Arcinazzo di proprietà del Comune di Trevi nel Lazio, è tenuto:
 - a - a inoltrare domanda diretta al Sindaco, nella quale, oltre alle generalità della persona sotto il cui nome dovrà avvenire il trasferimento di proprietà, dovrà indicare il preciso recapito e la quantità del terreno che intende acquistare descrivendola con i confini e dati catastali.

Alla domanda stessa dovrà essere allegata perizia giurata redatta da un tecnico portante la descrizione completa del lotto e corredata del relativo certificato catastale e del tipo di frazionamento ove occorra. Alla domanda stessa dovrà essere allegata la bolletta rilasciata dal Tesoriere comunale comprovante il versamento, a titolo di caparra confirmatoria, della somma pari al 10% del prezzo comunicato dall'Amministrazione. Ove il compratore receda dall'acquisto, questa Amministrazione resterà senz'altro autorizzata, senza alcuna formalità, a far propria la caparra versata a titolo di preventivo risarcimento danni.

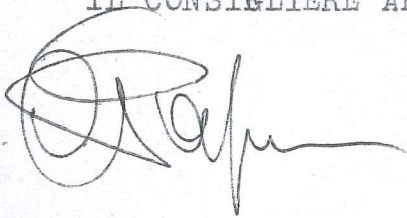
Le spese per la suddetta documentazione saranno tutte a carico del compratore.

 - b - a pagare tutte le spese relative alla stipulazione del contratto ivi comprese quelle per la registrazione, per l'eventuale accertamento valore e quant'altro attinente al contratto stesso.
 - c - ad obbligarsi, per sé, suoi eredi ed aventi causa, sotto la condizione risolutiva espressa di cui all'Art.1456 C.C., a destinare l'area acquistata alla costruzione di abitazioni civili entro il termine di tre anni dal giorno del contratto.
 - d - Ad obbligarsi di sottoporre al parere della Commissione edilizia comunale tutti i progetti di costruzione di dette abitazioni.
 - e - Ad obbligarsi di recingere l'area acquistata ai sensi di quanto stabilito al superiore art.6.
 - f - Ad obbligarsi di mettere a dimora un congruo numero di piante,

preferibilmente conifere entro il termine di un anno dalla data del contratto.


IL PRESIDENTE

IL CONSIGLIERE ANZIANO



IL SEGRETARIO COMUNALE





Letto, approvato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE

Roberto Gigorelli

IL CONSIGLIERE ANZIANO

Stampe

IL SEGRETARIO COMUNALE

C. G. G.



CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Il sottoscritto Segretario certifica che la deliberazione di cui sopra venne pubblicata mediante affissione all'albo pretorio di questo Comune il 9/7.1961 giorno di domenica e che avverso alla stessa non pervennero a questo ufficio reclami ed opposizioni.

Trevi nel Lazio, li 9/7.1961

IL SEGRETARIO COMUNALE

C. G. G.

Il sottoscritto Segretario certifica che la deliberazione di cui sopra venne pubblicata mediante affissione all'albo pretorio di questo Comune il _____ e rimarrà in pubblicazione per 15 giorni consecutivi ai sensi e per gli effetti dell'art. 3 della legge 9-6-1947, n. 530.

Trevi nel Lazio, li _____

IL SEGRETARIO COMUNALE

PREFETTURA DI FROSINONE

N. _____ Div. _____

Visto: _____

Frosinone, li _____

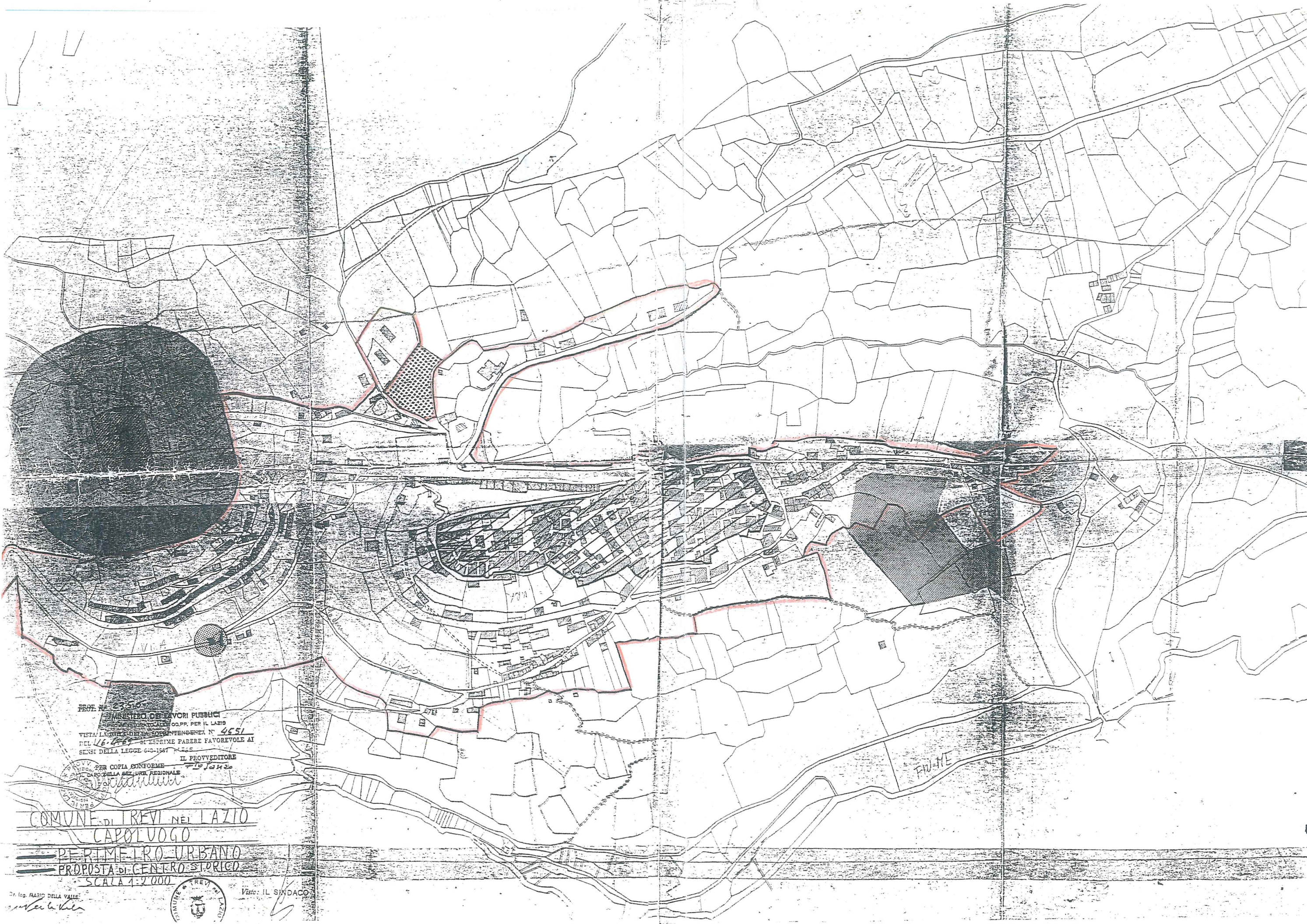
IL PREFETTO

Divenuta esecutiva il giorno _____

per mancanza di reclami e per decorrenza di termini, ai sensi dell'articolo 3 della legge 9 giugno 1947, n. 530.

Trevi nel Lazio, li _____

IL SEGRETARIO COMUNALE



PROF. N° 2350
MINISTERO DEI LAVORI PUBBLICI
DIREZIONE REGIONALE OO.PP. PER IL LAZIO
VISTA LA RICHIESTA DELLA SOTTINTENDENZA N° 4651
DEL 16/1/69 SI ESPRIME PARERE FAVOREVOLE AI
SENSI DELLA LEGGE 640-1967

IL PROVVEDITORE
16/1/69

PER COPIA CONFORME
CAPO DELLA SEZ. URB. REGIONALE
[Signature]

COMUNE DI TREVÌ NEL LAZIO
CAPOLUOGO

PERIMETRO URBANO
PROPOSTA DI CENTRO STORICO

SCALA 1:2.000



Visto: IL SINDACO
[Signature]

Dr. Ing. MAZIO DELLA VALLE
[Signature]