

## GIUNTA REGIONALE DEL LAZIO

\*\*\*\*\*

ESTRATTO DAL PROCESSO VERBALE DELLA SEDUTA DEL 23 MAR. 1999ADOC' 23 MAR. 1999

NELLA SEDE DELLA REGIONE LAZIO, IN VIA CRISTOFORO COLOMBO, 212 SI E' RIUNITA LA GIUNTA REGIONALE, COSI' COSTITUITA:

BARALONI	Pietro	Presidente	GIASCO	Romolo	Assessore
COSENTINO	Ugoello	Vice Presidente	HERNANDEZ	Giovanni	"
AMATI	Mattac	Assessore	LUCISANO	Pietro	"
SCALONVA	Salvatore	"	MARRONI	Angiolo	"
CIOFFARELLI	Francesco	"	META	Michela	"
FEDERICO	Maurizio	"	PIZZUTELLI	Vincenzo	"

ASSISTE IL SEGRETARIO Dott. Saverio Guccione  
..... OMISSIS

COSENTINO - CIOFFARELLI - MARRONI - META

ASSENTI: \_\_\_\_\_

DELIBERAZIONE N° 1430

OGGETTO: Comune di Arnara (Fr). P.R.G. Approvazione.



LA GIUNTA REGIONALE

VISTA la legge urbanistica 17 agosto 1942, N.1150, modificata ed integrata con leggi 6 agosto 1967, n.765, 19 novembre 1988, n.1187 e 1° giugno 1971, n.291;

VISTO il decreto del Presidente della Repubblica 15 gennaio 1972, n.8;

VISTA la legge regionale 5 settembre 1972, n.8;

VISTA la legge regionale 12 giugno 1975, n.72;

VISTA la legge regionale 15.5.97, n.127;

1 VISTA la deliberazione consiliare n.2 in data 20.1.94, regolarmente vistata dalla competente Sezione di Controllo, con la quale il Comune di Arnara (Frosinone) ha adottato il piano regolatore generale del proprio territorio;

2 RITENUTO che, a seguito della pubblicazione degli atti avvenuta nelle forme di legge, sono state presentate n.10 osservazioni in ordine alle quali il Comune ha formulato le proprie controdeduzioni con deliberazione consiliare n.31 del 25.5.94;

CONSIDERATO che gli atti e gli elaborati dello strumento urbanistico sospraspecificato, presentato all'Assessorato regionale all'Urbanistica e Casa per l'approvazione, sono stati da questo sottoposti all'esame del Comitato tecnico consultivo regionale 1° Sezione;

VISTO il voto n.2/1 reso nell'adunanza del 30.7.97 con il quale il predetto Consesso ha espresso il parere che lo strumento medesimo sia meritevole di approvazione con l'introduzione di alcune modifiche;

CONSIDERATO che le modifiche riportate nel voto 2/1 del C.T.C.R., rientrano tra quelle che possono essere introdotte d'ufficio in sede di approvazione del PRG, ai sensi dell'art.3 della legge 765/67, come precisato dallo stesso Comitato;

3 VISTO il parere della USL FR/4 in data 16.12.93;

4 VISTO il provvedimento, in data 9.12.1993 n. 1796 con il quale l'Assessorato Regionale Ambiente ha espresso, ai sensi dell'art. 13 della legge 64/74, il proprio parere favorevole con l'osservanza delle seguenti prescrizioni, che si intendono recepite nella presente delibera:

" - Dovranno essere escluse da qualsiasi intervento le zone indicate come "fruose" nella "Carta della Stabilità" (allegata allo studio geomorfologico redatto dal Dott. Domenico Simonelli);



2)

- tutti i piani attuativi dovranno acquisire, prima della delibera di adozione, ulteriore parere ai sensi dell'art. 13 della Legge 64/74;
- qualsiasi intervento edificatorio al di fuori dei piani attuativi dovrà essere preceduto da dettagliate indagini geognostiche e geotecniche tese ad accertare la reale situazione litostratigrafica del terreno interessato dalle opere di fondazione e le caratteristiche di portanza del terreno stesso, allo scopo di definire nel modo più appropriato il tipo di fondazione da adottare, il relativo dimensionamento, nonché la quota d'imposta. Tali ulteriori indagini, dovranno essere allegare alla relazione di cui all'art. 17 della Legge 2 febbraio 1974, n. 64 da presentarsi al Comune ed al Settore decentrato opere e lavori pubblici della Regione Lazio a completamento della documentazione per l'esame del progetto.

La realizzazione delle opere dovrà essere effettuata nel più assoluto rispetto delle norme tecniche vigenti per le costruzioni in zone sismiche";

⑤ VISTA la certificazione di inesistenza di beni o diritti d'uso civico in ambito comunale n.9318 del 20.10.88 previsto dall'art.2 della legge regionale n.1/86 circa le aree gravate da usi civici, del competente Assessorato regionale Agricoltura e Foreste;

⑥ VISTA la nota n.1845 del 2.12.97 con la quale l'Assessorato regionale all'Urbanistica e Casa ha comunicato dette modifiche all'Amministrazione interessata, invitandola a formulare al riguardo le proprie controdeduzioni, ai sensi del succitato art.3;

⑦ VISTA la delibera consiliare n.9 del 4.3.98 con la quale il Comune di Arnara ha formulato le richieste controdeduzioni, accettando tutte le modifiche introdotte dal voto n.2/1 del Comitato Tecnico, ad esclusione di quelle riguardanti la modifica della normativa in zona agricola (E);

CONSIDERATO che le controdeduzioni comunali sopra specificate, sono state sottoposte nuovamente all'esame del Comitato Tecnico Consultivo Regionale, 1^ Sezione;

VISTO il voto n.17/3 reso nell'adunanza dell'8.7.98, con il quale il suddetto consesso si è pronunciato in ordine alle predette controdeduzioni comunali;

Vist  
17



*Curat*

CONSIDERATA la opportunità di condividere i suddetti voti che pertanto si allegano alla presente delibera quale parte integrante sotto le lettere "A" e "B".

CONSIDERATO, inoltre, per quanto riguarda le osservazioni presentate a seguito della pubblicazione del Piano in esame, le stesse vengono decise in conformità alle controdeduzioni comunali; secondo anche quanto formulato dal Comitato Tecnico Consultivo nel voto 2/1 sopra riportato;

CONSIDERATO che "devono intendersi fatte salve, laddove efficaci, le prescrizioni di Piano Paesistico Regionale, nonché delle leggi regionali 6 luglio 1998 n. 24 e 25, ancorché non esplicitate nelle tavole del P.R.G.", secondo quanto espresso nella nota n. 257 del 2.2.99, di chiarimenti al voto n. 2/1 del 30.7.97;

SU PROPOSTA dell'Assessore all'Urbanistica e Casa ;

#### D E L I B E R A

con le modifiche specificate nei voti del Comitato Tecnico Consultivo Regionale n.2/1 e n.17/3 resi nelle adunanze rispettivamente del 30.7.97 e 8.7.98, che si allegano al presente provvedimento quale parte integrante, è approvato il P.R.C. del Comune di Arnara (FR), adottato con delibera consiliare n.2 del 20.1.94, vistato dall'Assessore all'Urbanistica nei seguenti elaborati:

- 1) Relazione illustrativa;
- 2) N.T.A.;
- 3) Tavv. 1-2-3-4-5a-5b-;
- 4) Studio geomorfologico (Relazione, all.1, all.2, all.3);
- 5) Agropedologia (tavv. A-B-C- relazione);
- 6) Voti del C.T.C.R. n.2/1 del 30.7.97 e n.17/3 dell'8.7.98. *Allegati "A" e "B".*

Il presente provvedimento non è soggetto a controllo ai sensi della legge 127/97 e verrà pubblicato sul BUR Lazio.

CONSIGLIO

PREMIER

SECRETARIO

IL PRESIDENTE: f.to PIETRO BADALONI  
IL SEGRETARIO: Dott. SAVERIO GUCCIONE





# REGIONE LAZIO

O R I G I N A L E

Assessorato  
**Urbanistica e Casa**

1

REGIONE LAZIO  
ASSESSORATO URBANISTICA E CASA  
L'Assessore

*M*

Roma, li 27 11 97

Arch. Francesco Brancaccio

Arch. Francesco Brancaccio

ALLA DELIBERAZIONE DI GIUNTA REGIONALE  
N° 1630 DEL 23 MAR, 1999

Oggetto: Comune di ARNARA (FR)

Piano Regolatore Generale adottato con  
deliberazione consiliare n. 2 in data 20.1.94.

*cu*

Vista la relazione istruttoria del Settore 44 Ufficio VII prot. n. 678 del 31.7.1996.

Vista la nota n. 267 - 216- 318 in data 22.02.95 con la quale il Settore Amministrativo per la pianificazione comunale ha trasmesso al Settore Tecnico gli atti e gli elaborati inerenti il Piano regolatore generale del Comune indicato in oggetto, ai sensi dell'art. 14 della legge regionale 8 novembre 1977, n. 43;

Visto che con la stessa nota il predetto Settore ha assicurato che gli atti e gli elaborati sono regolari, sia sotto il profilo formale che sostanziale;

Visto che la procedura seguita è da ritenersi corretta;

Vista la successiva nota n. 47 del 3.01.96 del Comune di Arnara attestante la presenza di soli fabbricati sparsi abusivi a seguito di esplicita richiesta espressa con nota n. 510 del 13.04.95 dell'Assessorato regionale Urbanistica e Casa.

Visto l'art. 5 della Legge Regionale n. 9 del 29.1.1983

**PREMESSO**





Roma, lì .....

Con deliberazione consiliare n. 2 del 20.01.94, vistata dal Comitato regionale di controllo sugli atti degli Enti locali della Provincia di Frosinone in data 2.3.94 il Comune di Arnara ha adottato il Piano Regolatore Generale del proprio territorio formato ai sensi della legge 17 agosto 1942, n. 1150, modificata ed integrata dalla legge 6 agosto n. 765, in adempimento di quanto disposto dalla Regione con la legge 20 marzo '75, n. 32.

Il piano predetto è stato quindi depositato negli Uffici Comunali per un periodo di trenta giorni interi e consecutivi a partire dal 15.3.94. L'effettuato deposito è stato reso noto al pubblico sia mediante avviso affisso all'albo pretorio ed in luoghi di pubblica frequenza, sia mediante l'inserzione dell'avviso medesimo nel Foglio degli Annunzi Legali della Provincia di Frosinone.

Presso gli Uffici Comunali, nei quali è stato eseguito il deposito del piano, entro sessanta giorni, a decorrere da quello successivo al primo giorno del deposito medesimo, sono state presentate 10 osservazioni, regolarmente registrate dal Segretario Comunale nel libro protocollo appositamente istituito, sulle quali il Consiglio Comunale ha formulato le proprie controdeduzioni con deliberazione n. 31 in data 26.5.94 vistata dal già citato Comitato di controllo nella seduta del 21.6.94.

Espletata questa fase, il progetto di piano regolatore generale è stato trasmesso con la domanda del Sindaco, all'Assessorato regionale all'Urbanistica e Casa, corredato dei documenti comprovanti la regolarità della eseguita pubblicazione in data 25.7.94.

In particolare, la domanda predetta è risultata corredata dai seguenti documenti:





- deliberazione consiliare con la quale è stato adottato il progetto del piano, munita degli estremi di approvazione del CO.RE.CO. Sezione di Frosinone;
- originale in bollo del progetto del piano, e quattro esemplari di esso in carta semplice, sui quali sono riportati gli estremi della deliberazione consiliare con cui il progetto è stato adottato;
- documenti di bollo comprovanti la regolarità della eseguita pubblicazione del piano, e precisamente:
  1. l'avviso pubblicato all'albo pretorio;
  2. un esemplare del Foglio degli Annunzi Legali della Provincia ed un esemplare di ciascuno dei giornali in cui è stato pubblicato l'avviso di cui a n. 1;
  3. il certificato del Sindaco comprovante l'avvenuta pubblicazione per trenta giorni interi e consecutivi dell'avviso di cui al n. 1;
  4. il certificato con il quale il Sindaco attesta il regolare deposito della domanda e del piano negli Uffici comunali a libera visione del pubblico per trenta giorni interi e consecutivi, a decorrere da quello successivo all'ultima pubblicazione di cui ai nn. 1 e 2. Nello stesso certificato sono enumerate e specificate le osservazioni prodotte in termine;
- fascicolo delle osservazioni presentate durante la pubblicazione e di quelle prodotte fuori termine;
- controdeduzioni del Comune alle osservazioni formulate con delibera consiliare, munita anch'essa degli estremi di approvazione del CO.RE.CO.

Sono inoltre allegati al Piano:

- il parere espresso dal Settore 72 dell'Assessorato regionale Ambiente, ai sensi dell'art. 13 della Legge dello Stato n. 64 del 2.2.1974 integralmente recepito nella delibera di adozione del P.R.G.;





- il parere circa la riduzione dell'area di rispetto cimiteriale della U.S.L. FR/4 di Frosinone integralmente recepito nella succitata delibera consiliare del Comune;
- la certificazione dell'Ufficio Diritti Collettivi ed Usi Civici dell'Assessorato regionale Agricoltura e Foreste prot. n. 9318 del 20.10.88 attestante la inesistenza di beni o diritti d'uso civico nell'ambito comunale.

Il piano in questione è stato formato, di massima, con l'osservanza dei criteri stabiliti dalla Regione con la legge 12 giugno 1975, n. 72, giacché gli elaborati relativi risultano formalmente predisposti sulla base di una documentata analisi del territorio e sulla individuata consistenza delle zone omogenee A e B, di cui all'art. 2 del D.I. 2 aprile 1968, n. 1444, nelle quali sono state indicate le attrezzature sociali, le infrastrutture e gli spazi pubblici o di uso pubblico con la specificazione, per questi ultimi della dotazione per ogni abitante. L'analisi predetta, estesa anche agli elementi territoriali che appaiono suscettibili di essere salvaguardati, è difatti integrata dai seguenti elaborati, prodotti in originale e quattro copie munite della dichiarazione di conformità, dai quali risultano:

- a) i principali caratteri geomorfologici del territorio comunale;
- b) le zone in via di dissesto idrogeologico e quelle vincolate ai sensi del R.D.L. 30 dicembre 1923, n. 3267;
- c) le zone soggette a vincolo di tutela paesistico-ambientale di cui alla legge 29 giugno 1939, n. 1497;
- d) la copertura del suolo;
- e) le caratteristiche agropedologiche del territorio.

Gli elementi di progetto che, in base all'art. 7 della legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150, caratterizzano il piano come programma contenente le direttive in base alle quali saranno sviluppate le





*Ch...*

Roma, lì .....

sistemazioni inerenti le attività costruttive e produttive del Comune di cui trattasi, da svolgersi gradualmente nell'arco decennale di riferimento temporale, sono rappresentati nei seguenti elaborati prodotti anch'essi in originale e quadruplica copia:

- Relazione illustrativa;
- Norme Tecniche di Attuazione;
- Inquadramento urbanistico territoriale (tav. 1) scala 1:250.000;
- Inquadramento urbanistico territoriale (tav. 2) scala 1:250.000;
- Inquadramento urbanistico territoriale (tav. 3) scala 1:100.000;
- Zonizzazione e viabilità (tav. 4) scala 1:5.000;
- Zonizzazione e viabilità (tav. 5a) scala 1:2.000;
- Zonizzazione e viabilità (tav. 5b) scala 1:2.000
- Studio geomorfologico: a) relazione; b) carta geologica; c) sezioni stratigrafiche; d) carta della stabilità;
- Agropedologia: a) relazione; b) copertura del suolo; c) pedologia; d) agropedologia.

Da tali elaborati risulta che il territorio comunale, della estensione di 1.234 Ha, è compreso nell'area sub-regionale n. FR2 definita dal Consiglio regionale del Lazio con deliberazione n. 155 del 18 novembre 1976.

*giu*  
*[Handwritten signature]*

Il territorio comunale è confinante, in particolare, con i Comuni di Frosinone, Ceccano, Pofi, Ripi, Torrice; su di esso è insediata una popolazione di 2.515 abitanti residenti (secondo i dati provvisori del 13° censimento generale effettuato dall'ISTAT nell'ottobre del 1991 accentrata, in massima parte nel centro capoluogo e nelle frazioni di Colle Mola, Colle Castagno e Sterpara.

*[Handwritten signature]*



*Di*

Roma, li .....

In ragione di ciò, nelle parti più antiche dei predetti centri sono riconoscibili caratteri strutturali storicamente interessanti il cui insieme, di discreto valore ambientale appare sufficientemente salvaguardato dalle successive espansioni, che attualmente configurano alcune tipiche zone residenziali, scarsamente dotate di opere di urbanizzazione, accresciutesi, nel contempo, senza un disegno preordinato, nell'ambito delle perimetrazioni operate sulla base delle prescrizioni dell'art. 17 della legge 6 agosto 1967, n. 765.

Il patrimonio edilizio complessivamente censito all'ottobre del 1981, risulta pari a 867 abitazioni, per 3970 stanze, delle quali tuttavia solo 745 abitazioni, per 3421 stanze, risultano stabilmente occupate dalla popolazione residente, giacché le rimanenti 122 abitazioni, per 549 stanze, sono in parte abbandonate per le cattive condizioni statiche ed igieniche funzionali, ed in parte destinate ad un uso saltuario o stagionale che riguarda anche l'originaria popolazione temporaneamente assente.

Il piano in esame, secondo le delucidazioni fornite dalla relazione che lo illustra, assume perciò come esigenze prioritarie:

- a) la salvaguardia del territorio, attraverso una disciplina adeguata alla finalità medesima;
- b) la salvaguardia dei centri storici mediante l'obbligo della formazione di un piano attuativo di restauro conservativo che ne tuteli i valori dominanti, anche attraverso la eliminazione delle superfetazioni improprie e l'apposizione di adeguati vincoli;
- c) la razionalizzazione delle zone in cui si è riscontrato un processo insediativo casuale e, quindi, la insufficienza delle opere di urbanizzazione necessarie;





7  
Ces

Roma, li .....

- d) la individuazione di nuove direttrici di sviluppo con le relative aree residenziali e produttive, commisurate ad un fabbisogno ritenuto coerente con i programmi dell'Amministrazione comunale;
- e) il reperimento di aree da destinare all'uso pubblico, sia per la realizzazione di attrezzature e servizi, sia per la formazione di spazi da destinare a verde pubblico e parcheggi, in misura tale da soddisfare le esigenze dei nuovi insediamenti previsti e di quelli già consolidati;
- f) l'adeguamento della rete stradale esistente sul territorio alle nuove necessità scaturite dalle direttrici di espansione residenziali e produttive assunte dal piano.

Per soddisfare le esigenze predette il piano prevede in particolare:

- 1) la possibilità di un recupero, ai fini abitativi e dei servizi, delle strutture dei centri storici (zone omogenee del tipo A di cui al D.M. 1444 del 1968), la cui capacità ricettiva complessiva, ad operazione ultimata sulla base dello strumento attuativo indicato alla precedente lettera b), dovrebbe aggirarsi nell'ordine di circa 350 abitanti stabilmente residenti, pari ad un analogo numero di stanze - nel rapporto di 1 ad 1 comunemente ammesso - che si reputa possibile rendere disponibile nel centro storico stesso;
- 2) il completamento delle zone di cui alla precedente lettera c) - zone omogenee di tipo B - mediante il rilascio di concessioni singole nei lotti interclusi o marginali alle zone stesse che risultano poco idonei all'uso pubblico, in quanto di dimensioni troppo modeste o scarsamente utili per morfologia ed ubicazione e per alcune aree particolari mediante strumento attuativo per il reperimento delle aree necessarie a colmare il deficit della urbanizzazione primaria e secondaria. Con il completamento in questione, che dovrebbe interessare una superficie fondiaria di circa 36.000 mq., l'incremento di abitanti o stanze sulla base degli indici di

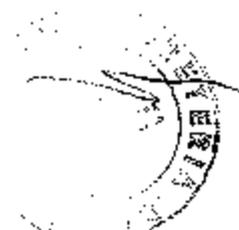




64

Roma, li .....

- utilizzazione fondiaria previsti è presumibile che si aggiri su circa 360 unità, con un'attribuzione media pro-capite di 100 mc. per abitante;
- 3) un'insieme di aree destinate alla espansione residenziale del centro capoluogo e delle frazioni, commisurate al fabbisogno residenziale del centro capoluogo e delle frazioni, commisurate al fabbisogno abitativo dell'ipotizzato incremento decennale della popolazione residente e fluttuante (popolazione stagionale o turistica) ed al fabbisogno pregresso dell'attuale popolazione residente, derivante dall'accertato grado di affollamento di parte delle abitazioni per essa disponibili, da un esistente, se pur contenuto, fenomeno di coabitazione ed, infine, dalla necessità di bonifica strutturale ed igienico-sanitaria del patrimonio obsoleto delle parti più antiche dei centri abitati. Tali aree, della superficie complessiva di circa mq. 260.000, sono considerate come zone omogenee di tipo C) di cui al ripetuto D.M. n. 1444 del 1968 e, pertanto, sulla base di appositi strumenti attuativi e con indici di utilizzazione territoriale e fondiaria differenziati, sono sufficienti a ricevere l'insediamento di una popolazione di circa 1560 abitanti, pari ad un analogo numero di stanze con un'attribuzione media pro-capite di 100 mc/abitante;
- 4) un insieme di aree pubbliche destinato a colmare il deficit di attrezzature, servizi, verde urbano e parcheggi riscontrato, in particolare, negli insediamenti di cui alle precedenti lettere b) e c), ed a dotare, di spazi necessari alla realizzazione di tali opere di urbanizzazione secondaria le nuove zone di espansione, in misura inferiore a quanto prescritto dagli Artt. 3 e 4 del predetto D.M. Nel complesso le aree in questione ammontano a circa 111.800 mq., che corrispondono ad uno standard medio di 34,4 mq/abitante, rapportato alla popolazione che il piano presume di dover servire nei dieci anni della sua validità temporale;





4  
*Chi*

Roma, lì .....

- 5) alcune aree da destinare ad attrezzature pubbliche d'interesse generale per complessivi 24.300 mq. ed, in particolare: ad attrezzature sanitarie mq. 12.200 ed ad attrezzature collettive mq. 12.108;
- 6) aree della superficie di mq. 45.226 circa, destinate ad insediamenti produttivi di carattere artigianale e industriale o ad essi assimilabili, considerata come zona omogenea di tipo D) e, pertanto, soggetta a strumento attuativo nel rispetto dei rapporti massimi da osservare con gli spazi pubblici, secondo le prescrizioni dell'art. 5 del D.M. innanzi citato;
- 7) il miglioramento delle strade comunali urbane e interpoderali delle zone agricole. Sono state individuate due aree nelle zone sud ed est del Centro Storico della superficie complessiva di circa 12.000 mq. destinati a parcheggi multipiano. In particolare in prossimità dell'area di parcheggio a sud del centro storico, dovrà essere adeguata la relativa viabilità di accesso al progetto approvato nella Conferenza di Servizi (legge regionale n. 7/92) nella quale è stata stabilita una modifica del Progetto presentato dall'Amministrazione Provinciale di Frosinone;
- 8) un organico testo di norme di attuazione per la corretta utilizzazione del territorio comunale, composto da 4 titoli e 31 articoli, nei quali sono definite le caratteristiche degli strumenti attuativi, i limiti delle densità edilizie, i limiti di altezza degli edifici e di distanza tra i fabbricati, dai confini e dai nastri stradali, nonché i rapporti di copertura, laddove ritenuto indispensabile fissarli.

*lu*  
*Chi*

In ragione delle previsioni innanzi elencate il piano, nel suo insieme, appare dimensionato in misura tale da far fronte al fabbisogno residenziale e produttivo di una popolazione di circa 3.300 abitanti stabilmente residenti, nonché al fabbisogno di una popolazione di circa 300 abitanti saltuari o stagionali.





# REGIONE LAZIO

Assessorato  
Urbanistica e Casa

Roma, lì

Esso, pertanto, impegna parte del territorio comunale in zone omogenee destinate specificamente all'edificazione, secondo quanto rappresentato nel seguente quadro A), confermando l'utilizzazione agricola originaria del rimanente territorio con la puntuale definizione degli ambiti meritevoli di particolari salvaguardie.

## QUADRO A)

ZONE PER RESIDENTI	SUPERF TERR.LE	SUPERF FOND.IA	IND.ED. FOND.	VOLUM. ESIST.	VOLUM. PROG.	ABIT. ATTUA.	AB/ST* da ins.	AB/ST* inc.pre
A	65.537					341	/	/
B	35.590	32.030	1,1	totale	35.233	194	300	106
C/1	26.593	23.393	0,4	/	9.357		117	117
C/2 compl. e rist.edil.	208.321	187.321	0,6	/	112.393	860	1.124	364
C/3 PEEP	28.722	24.800	1,00	/	2.480		310	310
E/1	350 Ha	290 Ha	0,03	827.000	260.000	827	1.087	260
<b>TOTALI</b>							<b>3.273</b>	
ZONE tur. alberghier	13.207	6.603	0,6		3.926			
D/1 artig.	45.226	36.181	0,6		21.790			
D/2 attr. collettive	22.079	17.663	0,6		10.598			
<b>TOTALI</b>	<b>110.512</b>	<b>60.447</b>			<b>66.233</b>			

\* = previste al 2005

## CONSIDERATO

Il Piano Regolatore Generale in esame appare nel suo insieme redatto nel rispetto della legislazione vigente ed, in particolare, secondo



14  
*Clu*

Roma, li .....

quanto disposto all'art. 7 della legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150 e sue successive modifiche ed integrazioni. Esso risulta di massima conforme ai criteri fissati dalla Regione con la legge 12 giugno 1975, n. 72.

Le analisi territoriali poste a base della sua elaborazione appaiono pertanto, esaurienti ed attendibili, giacché forniscono elementi di valutazione obiettivi delle risorse locali che consentono di pervenire a stime dei vari fabbisogni in maniera coretta, in relazione sia ai possibili incrementi della popolazione residente sia alle concrete possibilità di sviluppo della economia locale, caratterizzata principalmente da attività legate all'agricoltura, all'artigianato, all'industria e al terziario.

Perciò, appare opportuno commisurare le stime dei fabbisogni predetti ai soli processi evolutivi registrati nell'ambito comunale nell'arco degli ultimi dieci anni i quali, con ragionevoli correttivi ispirati agli indirizzi della politica di riequilibrio territoriale assunta dalla Regione con i propri documenti programmatici, possono supplire l'attuale carenza di indicazioni territoriali a livello sovracomunale.

*me*  
*B*

Pertanto, sebbene le esigenze prioritarie riportate nelle "premesse" per la formazione del piano appaiono, nel loro insieme, valide e condivisibili, la loro traduzione negli atti di progetto si appalesa, almeno in parte, bisognevole di modifiche, prescrizioni ed emendamenti che, senza alterare i principi ed i criteri informativi che l'hanno guidata, ne contenga, al momento, ogni possibile determinante incidenza sull'assetto equilibrato del sub-comprensorio di appartenenza e, quindi, sul più ampio quadro di riferimento territoriale la cui predisposizione la Regione ha ormai avviata.

Più precisamente ed in particolare:





12  
0

Roma, E .....

1. Nel mentre si ritiene ammissibile la prospettata possibilità di recupero ai fini abitativi e dei servizi delle zone storiche e monumentali individuate dal piano (zone omogenee A), nonché la capacità ricettiva per esse calcolata, le norme predisposte al riguardo appaiono invece inadeguate e troppo generiche per la tutela del tessuto urbano e la conservazione storico-ambientale delle antiche strutture. E' necessario pertanto che tali norme siano debitamente integrate o modificate allo scopo di garantire che gli edifici del centro storico non subiscano in assenza di piani attuativi e di recupero, modifiche rilevanti dell'aspetto originario esteriore e peratanto dovrà essere eliminato il punto h) dell'art. 11 - zona "Aa" - centro storico.
  
2. Per le zone di completamento (zone omogenee B), nel mentre appaiono condivisibili le previsioni del piano, in quanto effettuate nel rispetto delle caratteristiche di cui all'art. 2 del D.I. 2 aprile 1968, n. 1444, nonché ammissibile l'utilizzazione dei lotti liberi mediante l'istituto della concessione, senza l'obbligatorio ricorso allo strumento attuativo, non altrettanto condivisibili risultano le norme che governano, in quanto si consente per le unità abitative prescindendo dall'indice di fabbricabilità un incremento di volume di superficie del 30%. Anche per tali zone, quindi, appare necessaria una integrazione delle norme relative, al fine di garantire che la possibilità di incremento di volumetria edificabile sia contenuta nei limiti della previsione insediativa globale del P.R.G. e pertanto si prescrive che tale incremento di volume sia del 20% "una tantum" per le attuali unità di superficie netta inferiore a 90 mq; e del 15% per le attuali unità abitative di superficie netta compresa tra 90 e 110 mq con esclusione di tale facoltà per unità abitative di maggiore superficie.
  
3. L'insieme delle aree previste per l'espansione del centro capluogo e delle frazioni (zone omogenee C) appare anch'esso ammissibile in

u  
E



*CU*

Roma, lì .....

quanto, tenuto conto degli indici di utilizzazione territoriale e fondiaria adottati, tale insieme consente di realizzare 427 nuove stanze, le quali, in aggiunta a quelle che è possibile realizzare nelle zone B), incrementano il patrimonio edilizio del Comune di Arnara in misura rispondente al reale fabbisogno abitativo locale. Ammissibile appare, altresì, nell'ambito delle zone in questione, la prevista localizzazione di strutture alberghiere tenuto conto della loro modesta previsione volumetrica pari a circa 4000 mc. Le zone C), per morfologia dei siti d'impianto, esposizione e collegamenti con il territorio ed i centri abitati, presentano, peraltro, caratteristiche idonee alla loro utilizzazione ai fini residenziali; densità contenute in limiti accettabili e norme adeguate ad un'ordinata attuazione di corretti programmi costruttivi.

4. Le aree pubbliche previste dal piano, risultano soddisfacenti rispetto ai minimi prescritti dal D.I. 2 aprile 1968, n. 144, giacché dalla verifica degli standards si rileva che per ogni abitante vi sono mq. 3,3 per l'edilizia scolastica, mq. 8,5 per attrezzature varie sociali, mq. 12,41 per aree di parcheggio e mq. 10,2 per verde attrezzato con un totale di mq. 34,4/ab.
5. Per quanto riguarda le previsioni di aree da destinare ad attrezzature pubbliche d'interesse generale, queste sono state previste in misura sufficiente sia nell'ambito delle nuove zone di espansione, sia in quelle di completamento e ristrutturazione in connessione anche con le zone del centro storico.
6. Per quanto riguarda le aree che il piano riserva agli insediamenti produttivi o ad essi assibilibili, nulla si ha da osservare; mentre appaiono bisognevoli di ulteriori precisazioni normative quelle destinate alle attività agricole. Nelle zone agricole non soggette a normative

*[Handwritten signature]*  
*[Circular stamp]*



14  
*Dei*

Roma, li .....

vincolistiche di carattere sovracomunale o non gravate da diritti collettivi od usi civici le costruzioni dovranno essere finalizzate all'uso agricolo del territorio. In tale ottica, quindi, anche la costruzione residenziale dovrà essere finalizzata alla vocazione agricola dei terreni, fatta eccezione per eventuali porzioni di territorio che possono formare il "borgo agricolo" funzionale alla conduzione in forma singola o associata dell'attività agricola in vaste aree. Anche le infrastrutture stradali dovranno avere le finalità agricole produttive di cui sopra.

Ogni costruzione nelle zone agricole deve essere in armonia con le forme tradizionali locali dell'edilizia rurale e dovranno essere preservati e recuperati, anche con riuso, eventuali presenze di cosiddetta "architettura minore" rurale. Deve essere evitato che le costruzioni sorgano sul colmo delle alture e ne deturpino il profilo. Le costruzioni per uso residenziale non possono superare i due piani e l'altezza di m. 7,00 e preferibilmente coperte a tetto. Fermo il rispetto delle norme e prescrizioni di natura igienica o sanitaria, gli annessi agricoli debbono essere di norma strutturalmente separati dagli edifici a residenza. Le norme relative sono così modificate: lotto minimo: mq. 20.000; iff. = 0,05 mc/mq di cui 0,03 mc/mq per la residenza e 0,02 mc/mq per gli annessi agricoli. E' ammessa la deroga all'indice fondiario che può elevarsi a mc/mq 0,04 per gli annessi agricoli qualora tale richiesta venga accompagnata da un P.V.A. (Piano di utilizzazione Aziendale) redatto sui modi di legge.

7. Si ritiene che gli interventi sulla rete stradale esistente siano ammissibili; in particolare, la strada adiacente al parcheggio multipiano a sud del Centro Storico, dovrà essere adeguata al progetto del parcheggio suindicato approvato in sede di conferenza dei servizi relativa ai progetti dell'Amministrazione provinciale di Frosinone, redatti in attuazione della legge regionale n. 7/74. Appaiono altrettanto ammissibili quelle che il piano prevede a servizio delle nuove zone di





15  
C/4

Roma, li .....

espansione residenziale e produttiva, giacché sono soprattutto interventi migliorativi delle strade esistenti.

8. Circa le norme tecniche di attuazione del piano, sebbene le stesse, nel loro insieme, risultano predisposte in forma chiara e corretta, si ritiene che alcune di esse, anche in relazione a quanto rappresentato nei precedenti punti 1), 2), ..., siano da integrare o da modificare come di seguito:

**ART. 11 - ZONA Aa - CENTRO STORICO**

Va eliminato il punto h).

**ART.32 - NORMATIVA PER GLI EDIFICI O PARTI DI ESSI IN RELAZIONE ALLE DISPOSIZIONI DI CUI ALLA LEGGE 47/85 (CONDONO EDILIZIO) E 724/94.**

Gli immobili esistenti nel territorio comunale non possono essere trasformati o subire alcun intervento ove non si dimostri la legittimità della costruzione ovvero la legittimazione ottenuta mediante condono edilizio definito secondo le procedure della legge 47/85 e succ. agg.

Alle costruzioni abusive o parzialmente abusive non suscettibili di condono edilizio ai sensi delle disposizioni legislative vigenti, anche se conformi al presente strumento urbanistico, si applicano le disposizioni sanzionatorie di cui al capo I della legge 28 febbraio 1985 n.47 e successive modifiche ed integrazioni.

Nelle aree agricole di qualsiasi tipo, ai sensi della legge regionale 28/80, art.15, è consentita la sanabilità degli edifici ai sensi delle leggi citate alle seguenti condizioni:

- a) è ammessa la deroga del lotto minimo per le costruzioni realizzate anteriormente alla data fissata dalla legge 47/85 e succ. agg.;
- b) la deroga deve essere esercitata una volta tanto e non oltre il termine di un anno dalla pubblicazione nel Bollettino Ufficiale della Regione del provvedimento di approvazione del presente strumento urbanistico;

*[Handwritten signature]*





16  
11/11

Roma, li .....

c) non sono ammessi ampliamenti alle costruzioni legittimate o sanabili della legge 47/85 e succ. agg. se non per il completamento funzionale del fabbricato ed al solo ed esclusivo scopo di assicurare la dotazione di servizi igienici o il raggiungimento degli standards abitativi stabiliti dalle leggi vigenti;

d) le volumetrie sanabili sono quelle risultanti dal rilevamento del Comune o, ove in contrasto, dalle denunce presentate ai sensi della legge 47/85 e 724/94.

## ACCESSIBILITA' ED ELIMINAZIONE DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE

La progettazione e la realizzazione di opere relative all'attuazione del P.R.G. devono essere eseguite in conformità alla normativa vigente per l'accessibilità e l'eliminazione della barriere architettoniche. In particolare deve farsi riferimento al DM. 236/89, alla L. 104/92 e al D.P.R. 503/96.

Sono state presentate 10 (dieci) osservazioni, sulle quali il Comune ha formulato le proprie controdeduzioni con delibera consiliare n. 31 del 26.5.94 vistata dalla CO.RE.CO. di Frosinone nella seduta del 21.6.94.

Con la succitata delibera il Consiglio Comunale ha respinto le dieci osservazioni presentate, perchè tutte miranti a perseguire un interesse privatistico e non pubblico.

u



*Celli*

Roma, li .....

Si ritiene di poter concordare con le decisioni assunte dal Comune, condividendo le motivazioni adottate nella relativa delibera di controdeduzioni.

Tutto ciò premesso e considerato la

### LA SOTTOSEZIONE E' DEL PARERE

che il P.R.G. del Comune di Arnara adottato con delibera consiliare n. 2 del 20.1.94, sia meritevole di approvazione con le modifiche innanzi indicate introducibili d'ufficio ai sensi dell'art. 3 della legge 765/67 e successive modifiche e integrazioni.

Il Segretario della Sottosezione  
(Arch. Walter Michisanti)

*[Signature]*

Il Presidente della Sottosezione  
(Arch. Antonino Bianco)

*[Signature]*





# REGIONE LAZIO

Assessorato  
**Urbanistica e Casa**

MODELLO REGIONALE TRASMESSO



Comitato Tecnico Regionale  
1<sup>a</sup> Sezione

Adunanza del 8.7.98

Voto n. 17/3

Commissione Relatrice : Dott. Arch. Francesco Brancaccio  
Dott. Arch. Bernardino Cinardi

Roma, li

01 OTT. 1998

ALLEGATO **B**

ALLA DELIBERAZIONE DI GIUNTA REGIONALE

n. 1430 DEL 23 MAR. 1998

## PARERE DEL CTCR - 1<sup>a</sup> SEZIONE - SOTTOSEZIONE

Comune di Arnara (FR)

Piano Regolatore Generale: controdeduzioni comunali alla modifiche d'ufficio  
introdotte dal C.T.C.R.: del. com. n°9 del 4.3.1998

Vista la nota n° 2609 del 23.03.98 con la quale il Settore 45 ha inviato al Settore 44 gli atti relativi alla delibera consiliare n. 9 del 4.3.98 con la quale il Comune di Arnara ha formulato le controdeduzioni al voto n. 2/1 del 30.7.97;

Esaminati gli atti e gli elaborati relativi di cui all'oggetto;

Vista la relazione istruttoria n. 1113 all'uopo predisposta in data 22.04.98;

Udita la Commissione Relatrice.

In data 30.7.97 con voto n. 2/1 il C.T.C.R. - 1<sup>a</sup> sezione - Sottosezione ha esaminato il P.R.G. del Comune di Arnara (FR) adottato dal Comune con delibera n. 2 del 20.1.94 esprimendo parere favorevole con l'introduzione di alcune modifiche d'ufficio ai sensi dell'art. 3 della legge 765/67.

Su tali modifiche si è espresso il Consiglio comunale di Arnara nella seduta del 4.3.98 con deliberazione n. 9, accettandole tutte ad esclusione di quella riguardante la modifica della normativa in zona agricola (E) che elevava a 20.000 mq il lotto minimo necessario per la edificabilità residenziale e di altri indici edificatori in zona agricola.

Motiva il Comune che tale modifica appare molto riduttiva per un Comune dove l'attività agricola rappresenta la principale fonte e risorsa economica della popolazione e dove la proprietà privata dei terreni risulta oltremodo frazionata a tal punto che quasi nessuna azienda gode il possesso di un lotto superiore ai 10.000 mq in zona agricola.

Obietta inoltre che non esiste alcuna norma di legge, sia dello Stato che della Regione, che fissi in 20.000 mq il lotto minimo edificabile in zona agricola, citando anzi la legge regionale n. 24 del 6.7.1977 e successive modifiche, che regola l'edificazione in 0,03 mc/mq su lotti minimi di 10.000 mq nei Comuni sprovvisti di strumento urbanistico.

Cita inoltre che la stessa deliberazione della Giunta Regionale n. 4408 del 15 luglio 1997 con la quale è stata adottata la proposta di legge n. 381 concernente "Norme sul governo del





# REGIONE LAZIO

Assessorato  
**Urbanistica e Casa**

territorio" non stabilisce alcuna limitazione a 20.000 mq per l'edificazione in zona agricola, ma introduce altri criteri e limiti di rapporto diversi dalla normativa in vigore, comunque più favorevoli rispetto alla proposta modifica del C.T.C.R. e, comunque, trattasi pur sempre di proposta di legge, ancora all'esame delle Commissioni Consiliari e sulla quale dovrà poi pronunciarsi il Consiglio Regionale prima di diventare applicabile.

In sostanza, quindi, si chiede che il lotto minimo per l'edificazione residenziale in zona E - agricola, secondo il PRG, venga ricondotto a 10.000 mq; si richiede inoltre che vengano modificati anche altri indici edificatori nella zona agricola, ripristinando quelli previsti nel PRG.

Da un esame tecnico si può concordare con le avanzate richieste comunali limitatamente al ripristino del lotto minimo nella zona E in 10.000 mq, fermi restando tutti gli altri indici modificati dal C.T.C.R.

Infatti l'introduzione d'ufficio di tale modifica non era motivata da una puntuale e precisa giustificazione di carattere ambientale ma tendeva ad uniformare la normativa in zona agricola, prevenendola, a quella che sarebbe dovuta diventare la nuova legge regionale di disciplina del territorio, richiamata dal Comune stesso, allo stato attuale, però, ancora solamente adottata dalla Giunta Regionale; nè esistono motivazioni specifiche che impongano alla zona agricola normale (E) del Comune di Arnara particolari peculiarità di tutela rispetto a quelle dei Comuni contermini o vicini ove, magari, vige la normativa di 10.000 mq.

In considerazione della polverizzazione e della frazionata proprietà terriera del territorio del Comune e della paventata paralisi edificatoria riguardante le costruzioni indispensabili per le attività agricole o di allevamento, nonché delle eventuali possibilità di sviluppo connesse alla attività di agriturismo, si può ritenere che l'edificazione residenziale nella zona "E" del Comune, fermo restando il carattere di esclusiva destinazione e connessione con lo scopo agricolo e produttivo della edificazione stessa anche residenziale, possa avvenire su lotto minimo di 10.000 mq anziché, come proposto, di 20.000 mq; sarà, peraltro, se e non appena approvata dal Consiglio Regionale, la nuova normativa in itinere a prevalere sulle norme stesse del PRG, fissandone nuovi parametri ed indici edificatori.

Non si può concordare con le altre richieste di modifica degli indici edificatori nella zona agricola, come vorrebbero dal Comune, in quanto essi fanno parte di una generale revisione della normativa proposta, tendente cioè ad ottenere una maggiore salvaguardia ambientale e paesistica, con parametri, destinazioni ed indici edificatori che meglio regolamenti l'uso e la edificazione nelle zone agricole, ove tutti gli interventi, produttivi e residenziali, siano finalizzati all'uso "produttivo" delle stesse ed alla salvaguardia delle caratteristiche ambientali locali; vanno quindi confermate le modifiche operate dal C.T.C.R. in tal senso e riportate nel citato parere.

LA COMMISSIONE RELATRICE

Dott. Arch. Francesco Brancaccio



# REGIONE LAZIO

Assessorato  
**Urbanistica e Casa**

Roma, lì .....

Dott. Arch. Bernardino Ciarroli

IL SEGRETARIO  
(Dott. Arch. Valter Michisanti)

IL PRESIDENTE  
(Dott. Arch. Antonino Bianco)

