

- DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE** 7 marzo 2000, n. 718.
Comune di Fondi (Latina). Variante per la riproposizione del viucolo di destinazione urbanistica per il mercato ortofrutticolo. Delibera consiliare n. 116 del 17 novembre 1998. Approvazione Pag. 23
- DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE** 14 marzo 2000, n. 767.
Concorso finanziario della Regione agli oneri sostenuti dai Comuni per la partecipazione alla spesa per le R.S.A. Criteri e modalità di distribuzione del capitolo 42172. Esercizio finanziario 2000 Pag. 25
- DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE** 14 marzo 2000, n. 783.
Comune di Pontinia (Latina). Piano regolatore generale. Delibera consiliare n. 30 del 20 settembre 1996. Approvazione Pag. 26
- DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA GIUNTA REGIONALE** 29 febbraio 2000, n. 144.
Comune di Cervaro (Frosinone). Variante al piano regolatore generale per programma integrato di riqualificazione urbanistica del centro storico. Legge n. 179/92, legge regionale n. 22/97, legge regionale n. 36/87. Approvazione Pag. 37
- DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA GIUNTA REGIONALE** 9 marzo 2000, n. 161.
Leggi regionali 27 giugno 1996, n. 24 e 20 ottobre 1997, n. 30. Iscrizione all'albo regionale delle cooperative sociali: Cooperativa sociale Formia Lavoro e responsabilità limitata, con sede in Formia (Latina) Pag. 40
- DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA GIUNTA REGIONALE** 13 marzo 2000, n. 168.
Leggi regionali 27 giugno 1996, n. 24 e 20 ottobre 1997, n. 30. Iscrizione all'albo regionale delle cooperative sociali: Cooperativa sociale «Progetto '96 società cooperativa sociale a responsabilità limitata», con sede in Roma Pag. 40
- DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA GIUNTA REGIONALE** 14 marzo 2000, n. 171.
Leggi regionali 27 giugno 1996, n. 24 e 20 ottobre 1997, n. 30. Iscrizione all'albo regionale delle cooperative sociali: Cooperativa sociale La Ragnatela, cooperativa sociale a responsabilità limitata Onlus, con sede in Roma (F. 433). Pag. 40
- DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA GIUNTA REGIONALE** 14 marzo 2000, n. 172.
Leggi regionali 27 giugno 1996, n. 24 e 20 ottobre 1997, n. 30. Iscrizione all'albo regionale delle cooperative sociali: Cooperativa sociale La Ragnatela, cooperativa sociale a responsabilità limitata Onlus, con sede in Roma (F. 433). Pag. 41
- DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA GIUNTA REGIONALE** 20 marzo 2000, n. 186.
Leggi regionali 27 giugno 1996, n. 24 e 20 ottobre 1997, n. 30. Iscrizione all'albo regionale delle cooperative sociali: Consorzio Valcomino società cooperativa sociale a r.l. con sede in Frosinone Pag. 41
- DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA GIUNTA REGIONALE** 20 marzo 2000, n. 187.
Modificazioni della composizione della Commissione per l'accertamento dell'idoneità professionale all'esercizio dell'attività di consulenza per la circolazione dei mezzi di trasporto, prevista dall'art. 5 della legge 8 agosto 1991, n. 264. Pag. 42
- DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA GIUNTA REGIONALE** 28 marzo 2000, n. 201.
Leggi regionali 27 giugno 1996, n. 24 e 20 ottobre 1997, n. 30. Iscrizione all'albo regionale delle cooperative sociali: Cooperativa sociale Agrifoglio, società cooperativa sociale a r.l., con sede in Roma (F. 79/18) Pag. 42
- DETERMINAZIONE DEL DIRETTORE DEL DIPARTIMENTO AFFARI STRATEGICI, ISTITUZIONALI E DELLA PRESIDENZA** 11 aprile 2000, n. 255.
Diffusione del *Bollettino Ufficiale* della Regione Lazio in via telematica. Prezzi da praticare all'utenza esterna per contratti plurimi Pag. 43
- DETERMINAZIONE DEL DIRETTORE DEL DIPARTIMENTO INTERVENTI SOCIO-SANITARI EDUCATIVI PER LA QUALITÀ DELLA VITA** 30 novembre 1999, n. 70.
Interventi in favore delle cooperative integrate, leggi regionali n. 9/87 e n. 7/89, piano di riparto 1999, beneficiari Cooperativa «21 Marzo cooperativa sociale» ed altre. Spesa L. 4.155.000.000, capitoli n. 42127 e n. 42128, esercizio finanziario 1999 Pag. 44
- DETERMINAZIONE DEL DIRETTORE DEL DIPARTIMENTO PROMOZIONI CULTURA, SPETTACOLO, TURISMO E SPORT** 13 marzo 2000, n. 211.
Agenzia di viaggi e turismo Anaconda Viaggi (filiale) in Pontinia, viale Italia, 16. Revoca autorizzazione Pag. 49
- DETERMINAZIONE DEL DIRETTORE DEL DIPARTIMENTO PROMOZIONI CULTURA, SPETTACOLO, TURISMO E SPORT** 22 marzo 2000, n. 238.
Revoca dell'autorizzazione all'esercizio dell'attività dell'agenzia di viaggi e turismo «Osama Cruises and Travel» ai sensi dell'art. 11 della legge regionale n. 10/2000 Pag. 49
- DETERMINAZIONE DEL DIRETTORE DEL DIPARTIMENTO PROMOZIONI CULTURA, SPETTACOLO, TURISMO E SPORT** 22 marzo 2000, n. 239.
Revoca dell'autorizzazione all'esercizio dell'attività dell'agenzia di viaggi e turismo «True Travels Veri Viaggi» ai sensi dell'art. 11 della legge regionale n. 10/2000 Pag. 50

GIUNTA REGIONALE DEL LAZIO
.....

ESTRATTO DAL PROCESSO VERBALE DELLA SEDUTA DEL 14 MAR. 2000

ADDI' **14 MAR. 2000** NELLA SEDE DELLA REGIONE LAZIO, IN VIA CRISTOFORO COLOMBO, 212 SI E' RIUNITA LA GIUNTA REGIONALE, COSI' COSTITUITA:

BADALONI	Pietro	Presidente	FEDERICO	Maurizio	Assessore
COSENTINO	Lionello	Vice Presidente	HERMANIN	Giovanni	"
ALEANDRI	Livio	Assessore	LUCISANO	Pietro	"
AMATI	Matteo	"	MARRONI	Angiolo	"
BONADONNA	Salvatore	"	META	Michele	"
CIOFFARELLI	Francesco	"	PIZZUTELLI	Vincenzo	"
DONATO	Pasquale	"			

ASSISTE IL VICE SEGRETARIO Dott. Adolfo Papi.
..... OMISSIS

ASSENTI: COSENTINO e DONATO

DELIBERAZIONE N° 483

Comune di PONTINIA (LT) - P.R.G. -

Delibera Consiliare n.80 del 20.09.1996. APPROVAZIONE



LA GIUNTA REGIONALE

VISTA la legge urbanistica 17/08/42, n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni;
VISTO il DPR 15/01/1972, n. 8;
VISTA la L.R. 05/09/72, n. 8;
VISTA la L.R. 12/06/75, n. 72;
VISTA la L.R. 08/11/77, n. 43 e successive modificazioni;
VISTA la Legge 15/05/1997, n. 127;

VISTA la deliberazione consiliare n. 80 del 20/09/1996 esecutiva a norma di legge, con la quale il Comune di Pontinia (LT) ha adottato il P.R.G. del proprio territorio;

RITENUTO che a seguito della pubblicazione degli atti ed elaborati, avvenuta ai sensi e forme di legge, sono state presentate nei termini n. 69 osservazioni più una fuori termine, in ordine alle quali il Comune ha formulato le proprie controdeduzioni con delibera consiliare n. 63 del 12/08/97 e n. 64 del 28/08/97;

VISTA la nota n. 1586 del 12/04/96 con la quale l'Assessorato all'Utilizzo, Tutela e Valorizzazione delle Risorse Ambientali ha espresso parere favorevole, ai soli fini dell'art. 13 della Legge 02/02/74, n. 64 con le prescrizioni che di seguito integralmente si riportano:

“dovranno essere escluse da qualsiasi intervento edificatorio le zone tratteggiate in rosso nella Tav. n. p.02 (zonizzazione - in scala 1/10.000, redatta in data 12/95) in quanto suscettibili di esondazione, alluvionamento, carsismo, scarse caratteristiche geomeccaniche dei suoli, subsidenza, presenza di linee di faglia.

Per quanto riguarda le edificazioni già realizzate o in via di realizzazione che insistono nelle aree escluse da interventi edificatori dovranno essere sottoposte a soli interventi di conservazione e risanamento.

Incrementi di volume e delle superfici netti degli edifici esistenti, potranno essere autorizzate solo per i miglioramenti di carattere igienico - sanitario.

Non sono ammessi interventi di demolizione e ricostruzione.

Per quanto riguarda le esigenze dei complessi destinati all'esercizio dell'attività agricola, delle colture specializzate (Serre), della zootecnica e ad attività ad essi assimilati sono possibili ampliamenti e costruzioni attinenti l'attività purché realizzate con strutture mobili.

Sono ammessi interventi di demolizione e ricostruzione esclusivamente ciò che riguarda gli annessi indispensabili all'attività.

Anche il parere relativo alla zona industriale di Mazzocchio espresso con nota 3529 del 10/11/94 alla luce dei nuovi accertamenti viene modificato con l'esclusione di qualsiasi intervento edificatorio nella zona ricompresa in quella evidenziata in rosso; eventuali strutture esistenti sono soggette alle limitazioni di cui sopra.

Nelle aree a tratteggio verde potranno essere effettuati interventi edificatori a condizione che puntuali accertamenti geognostici certificati da apposita relazione giurata redatta da professionista abilitato iscritto all'ordine di appartenenza, escludano che:



14 MAR. 2000

- Le opere fondali siano a cavallo di formazioni dalle caratteristiche geotecniche disomogenee;
- Siano presenti livelli di torba di potenza superiore al metro o ripetuti livelli di torba anche se di potenza inferiore entro i 25 metri di profondità. La potenza del livello di torba può essere esteso fino a mt. 2 solo quando al di sotto del suddetto livello siano riscontrati orizzonti portanti affidabili per fondazioni di tipo indiretto;
- Siano presenti depositi con caratteristiche tali da far ritenere elevato il potenziale di liquefazione. Inoltre non dovranno essere realizzati pozzi o perforazioni con prelievo di acqua entro un'area di almeno 200 metri di raggio dalle eventuali edificazioni;
- Tutti gli strumenti urbanistici attuativi dovranno essere trasmessi a questo Settore, prima della loro adozione e/o approvazione, per ottenere il prescritto parere ai sensi dell'art. 13 della Legge 64/74;
- Qualsiasi intervento edificatorio, anche al di fuori dei piani attuativi, dovrà essere preceduto da accurate indagini geognostiche e geotecniche tese a definire nel modo più appropriato il tipo di fondazione da adottare, il relativo dimensionamento, nonché la quota d'imposta. Tali ulteriori indagini dovranno essere allegate 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 ed in particolare dei seguenti decreti ministeriali e circolari applicative:

- Decreto Ministeriale LL.PP. 11 marzo 88 (supplemento ordinario alla gazzetta Ufficiale n. 127 del 1° giugno 1988) "Norme tecniche riguardanti le indagini sui terreni e sulle rocce, la stabilità dei pendii naturali e delle scarpate, i criteri generali e le prescrizioni per la progettazione, l'esecuzione ed il collaudo delle opere di sostegno delle terre e delle opere di fondazione" e circolare LL.PP. 24/09/88 n. 30488 "Istruzioni riguardanti le indagini sui terreni e sulle rocce.....";
- Decreto Ministero LL.PP. 16/01/96 (G.U. 05/02/96, n. 29) Norme tecniche relative ai "Criteri generali per la verifica della sicurezza delle costruzioni e dei carichi e sovraccarichi" e circolare LL.PP. 24/05/82, n. 22631;
- Decreto Ministeriale LL.PP. 16/01/96 (G.U. 05/02/96, n. 29) "Norme tecniche relative alle costruzioni sismiche" e circolare LL.PP. 19/07/86 n. 27690.

VISTA la nota n. 6099 del 26/9/96 con la quale l'Assessorato Utilizzo, Tutela e Valorizzazione Risorse Ambientali, ha notificato una prescrizione precedentemente dettata con il surriportato parere n. 1586 del 12/04/96, che di seguito integralmente si riporta;

- La realizzazione di pozzi o perforazioni con prelievo d'acqua dovranno attenersi a quanto previsto nella relazione "Prescrizioni tecniche e normative per l'escavazione di pozzi" di cui all'allegato 4 datato "aggiornamento giugno 1996" e firmato dal Dr. Alessandro Carlomagno che, vistata dal responsabile del Settore 72, è parte integrante del presente atto.



VISTA la nota n. 4403 del 30/05/96, con la quale l'Assessore allo Sviluppo del Sistema Agricolo e del Mondo Rurale ha attestato che la proposta di P.R.G. del Comune di Pontinia (LT) possa continuare il suo iter amministrativo di approvazione in quanto non interferisce con diritti civili.

CONSIDERATO che gli atti relativi al P.R.G. in questione, presentati all'Assessorato all'Urbanistica e Casa, sono stati da questo sottoposti all'esame del Comitato Tecnico Consultivo regionale, 3[^] Sottosezione;

VISTO il voto n. 37/1 reso nell'adunanza del 19/05/99, con il quale il predetto Consesso ha espresso il parere che il P.R.G. sopracitato sia meritevole di approvazione con le modifiche e le prescrizioni che possono essere introdotte d'ufficio ai sensi dell'art. 3 della Legge 06/08/67, n. 765;

VISTA la lettera 16/07/99, n. 7074 con la quale l'Assessore Regionale all'Urbanistica e Casa ha comunicato le modifiche proposte dal Comitato Tecnico Consultivo Regionale al Comune di Pontinia (LT), invitandolo a formulare al riguardo le proprie controdeduzioni ai sensi del citato art. 3 della Legge 765/67;

VISTA la deliberazione consiliare n. 55 del 23/09/99 con la quale il Comune di Pontinia (LT) ha controdedotto accettando solo parzialmente le modifiche richieste dal C.T.C.R.;

VISTO il voto n. 48/1 reso nell'adunanza del 16/12/99, con il quale il C.T.C.R., 3[^] Sottosezione ha esaminato punto per punto quanto testualmente osservato dal Comune di Pontinia (LT) le proprie controdeduzioni, ritenendole in alcuni casi condivisibili;

RITENUTO di condividere e far propri i predetti voti del C.T.C.R., 3[^] Sottosezione, n. 37/1 del 19/05/99 e n. 48/1 del 16/12/99, che si allegano alla presente delibera (all. A e all. B) di cui costituiscono parte integrante;

SU proposta dell'Assessore all'Urbanistica e Casa

DELIBERA

Con le modifiche, e le integrazioni contenute nei voti del C.T.C.R. 3[^] Sottosezione n. 37/1 del 19/05/99 e n. 48/1 del 16/12/99, che formano parte integrante della presente delibera cui sono allegati sotto le lettere "A" e "B", con le prescrizioni sopra riportate, contenute nei pareri 12/04/96, n. 1586, 26/09/96, n. 6099, resi ai sensi dell'art. 13 della Legge 64/74 dall'Assessore all'Utilizzo, Tutela e Valorizzazione delle Risorse Ambientali, è approvato il Piano Regolatore Generale adottato dal Comune di Pontinia (LT) con deliberazione consiliare n.80 del 20/09/96.



Il Piano è vistato dall'Assessore all'Urbanistica e Casa negli allegati "A" e "B" e nei seguenti elaborati;

- | | | | | |
|-----|--------|-----|--|----------|
| 1. | TAV. I | 01 | comprensori economici urbanistici | |
| 2. | TAV. I | 02 | inquadramento comprensoriale | |
| 3. | TAV. I | 03 | situazione geomorfologica | |
| 4. | TAV. I | 04 | aggiornamento ed integrazione indagini geotecniche -
ricostruzione del tetto del substrato resistente | |
| 5. | TAV. I | 05 | aggiornamento ed integrazioni indagini geotecniche -
aree in subsidenza e di scarse caratteristiche geomeccaniche | |
| 6. | TAV. I | 06a | aggiornamento ed integrazioni indagini geotecniche -
carta degli alluvionamenti | |
| 7. | TAV. I | 06b | aggiornamento ed integrazioni indagini geotecniche -
carta degli alluvionamenti | |
| 8. | TAV. I | 07 | vincoli di P.T.P. | |
| 9. | TAV. I | 08 | vincoli idrogeologici | |
| 10. | TAV. I | 09 | agropedologica | |
| 11. | TAV. I | 10 | industrie e artigianato | |
| 12. | TAV. I | 11 | strutture agricole | |
| 13. | TAV. I | 12 | servizi | |
| 14. | TAV. I | 13 | proprietà collettive | |
| 15. | TAV. I | 14 | zona Capoluogo: Aree ed immobili di proprietà Comunale e di altri Enti | |
| 16. | TAV. I | 15 | zone Borghi: Aree ed immobili di proprietà Comunale e di altri Enti | |
| 17. | TAV. P | 01 | viabilità | 1:10.000 |
| 18. | TAV. P | 02 | zonizzazione | 1:10.000 |
| 19. | TAV. P | 03 | zonizzazione capoluogo | 1:2.000 |
| 20. | TAV. P | 04 | zonizzazione borghi | 1:2.000 |
| 21. | TAV. P | 05 | verifica degli standards | 1:2.000 |
| 22. | TAV. P | 06 | industrie preesistenti | 1:2.000 |
| 23. | TAV. P | 07 | zonizzazione alle zone B1 di completamento soggette a piano attuativo | |
| 24. | | | norme tecniche di attuazione | |
| 25. | | | relazione | |

- Tav. P02 - Zonizzazione in scala 1:10.000 di cui al parere prot. n° 1586 del 12. 04. 1996 espressa, ai sensi Art. 13 L. 64/74.
- All. 4 "Prescrizioni tecniche e normative per l'escavazione dei pozzi di cui al parere prot. n° 6099 del 26/09/96 espressa ai sensi Art. 13 L. 64/74.

Le osservazioni sono decise in conformità a quanto specificato negli allegati "A" e "B".

La presente delibera non è soggetta a controllo ai sensi dell'Art. 17 comma 32 della L. 127/97 e sarà pubblicata sul B.U.R.L.

IL PRESIDENTE: f.to PIETRO BADALONI
IL VICE SEGRETARIO: f.to Dott. Adolfo PAPI

23 MAR. 2000





REGIONE LAZIO

Assessorato
Urbanistica e Casa

C. P. L. L. V. L. E.
REGIONE LAZIO
ASSESSORATO URBANISTICA E CASA
L'Assessore

Roma, li

16 MAG. 1999

COMITATO TECNICO CONSULTIVO
REGIONALE

3^a Sottosezione
Voto n° 37/1
Adunanza 19 05 1999

ALLEGATO

ALLA DELIBERAZIONE DI GIUNTA REGIONALE

N° DEL

Commissione Relatrice: arch. Marina De Nicolais
arch. Camillo Nucci

Oggetto: Comune di PONTINIA (LT) - Piano Regolatore Generale -
delibera consiliare n° 80 del 20 09 86

Con foglio prot. n. 2656 del 27 10 1998 il Settore 44 ha trasmesso al C.T.C.R. l'Istruttoria
Tecnica al P.R.G. di Pontinia.

Nella seduta del 22 12 1998 la 3^a Sottosezione del C.T.C.R. ha dato mandato ai
relatori di predisporre un documento sulla pratica in oggetto in riferimento alle osservazioni
emerse.

A seguito della richiesta effettuata dal Settore 44, il Settore Decentrato di Latina
dell'Assessorato allo Sviluppo del Sistema Agricolo della Regione Lazio ha illustrato con
nota n.9486 del 25 03 1999 le caratteristiche dei manufatti legati all'allevamento e alla
produzione agricola.

In data 27 04 1999 il Settore 44 ha trasmesso al C.T.C.R. l'Istruttoria Tecnica
supplementare; con lettera prot. 7585 del 15 05 1999 l'Amministrazione Comunale ha
fornito chiarimenti a questo Assessorato circa i parametri presi a calcolo per il
dimensionamento.

Nella seduta del 19 05 1999 la 3^a Sottosezione del C.T.C.R. ha approvato l'Istruttoria
Tecnica del 27 10 1998 e l'Istruttoria Tecnica supplementare del 27 04 1999 con alcune
precisazioni; si redige pertanto il presente atto con le risultanze dei due detti pareri.

Jlg





1- PROCEDURA AMMINISTRATIVA DI ADOZIONE. COMPLETEZZA DEGLI ATTI

Il Piano Regolatore del Comune di Pontinia (LT) è stato presentato, per esame e parere, alla Regione Lazio Assessorato Urbanistica e Casa in data 13 10 97 prot. 1523 presso il Settore 45.

Atti integrativi sono stati trasmessi con nota n° 1471 del 27 05 98 dal Comune.

Gli atti amministrativi, relativi alla procedura di adozione, pubblicazione, osservazioni ed esame delle stesse, sia sotto il profilo formale che sostanziale, sono stati ritenuti regolari dal competente Settore 45, come da nota n° 1622 del 07 11 97.

In data 07 11 97 prot. n° 1622 il progetto di PRG, con tutti gli atti allegati è stato trasmesso al Settore 44 ufficio V; quindi dal Dirigente dell'ufficio al Funzionario istruttore Marina De Nicolais, ai sensi dell'art.14 della L.R. 8 11 77 n° 43, per l'istruttoria tecnica.

Costituiscono parte integrante del PRG i seguenti atti presentati in originale e n°4 copie:

1. Deliberazione di Consiglio Comunale n°80 del 20 09 96
2. Parere di cui alla L.R. del 03.01.85 n°1, prot. n°04403 del 30.05.96;
3. Parere di cui all'art.13 della L.02.02.74, prot. n°1586 del 12 04 96 e prot. n°6099 del 26 09 96 con allegata planimetria richiamata nel parere medesimo; il parere e la relativa planimetria sono stati oggetto di approvazione del consiglio comunale assieme al progetto di PRG con la d.C. n.80/96;
4. Avviso di deposito del P.R.G.;
5. Certificato di avvenuta pubblicazione dell'avviso di deposito all'Albo Pretorio;
6. Manifesto e certificato di avvenuta pubblicazione dell'avviso di deposito in luoghi pubblici e di pubblica frequenza;
7. F.A.L. della Provincia;
8. Certificato di avvenuto deposito degli atti progettuali in libera visione del pubblico;
9. Registro protocollo delle osservazioni;
10. Osservazioni pervenute (n°69 nei termini e n°1 fuori termine, in data 02 07 97);
11. Deliberazioni di Consiglio Comunale n°63 del 12 08 97 e n°64 del 28 08 97;

Il progetto del P.R.G., presentato in originale e n° 6 copie, è costituito dai seguenti elaborati tecnici:

1. Tav.I/01 COMPENSORI ECONOMICI URBANISTICI
2. Tav.I/ Tav.I/03 SITUAZIONE GEOMORFOLOGICA
3. Tav.I/04 AGGIORNAMENTO ED INTEGRAZIONI INDAGINI GEOTECNICHE- RICOSTRUZIONE DEL TETTO DEL SUBSTRATO RESISTENTE
4. I/05 AGGIORNAMENTO ED INTEGRAZIONI INDAGINI GEOTECNICHE-AREE IN SUBSIDENZA E DI SCARSE CARATTERISTICHE GEOMECCANICHE
5. Tav.I/06a AGGIORNAMENTO ED INTEGRAZIONI INDAGINI GEOTECNICHE- CARTA DEGLI ALLUVIONAMENTI





Roma, li

6. Tav.I/06b AGGIORNAMENTO ED INTEGRAZIONI INDAGINI GEOTECNICHE-
Tav.I/07 VINCOLI DI P.T.P.
7. Tav.I/08 VINCOLI IDROGEOLOGICI
8. Tav.I/09 AGROPEDOLOGICA
9. Tav.I/10 INDUSTRIA E ARTIGIANATO
10. Tav.I/11 STRUTTURE AGRICOLE
11. Tav.I/12 SERVIZI
12. Tav.I/13 PROPRIETA' COLLETTIVE
13. Tav.I/14 ZONA CAPOLUOGO: Aree ed immobili di proprietà comunale e di altri enti
14. Tav.I/15 ZONE BORGHI: Aree ed immobili di proprietà comunale e di altri enti
15. Tav.P/01 VIABILITA' 1:10.00
16. Tav.P/02 ZONIZZAZIONE 1:10.000
17. Tav.P/03 ZONIZZAZIONE CAPOLUOGO 1:2.000
18. Tav.P/04 ZONIZZAZIONE BORGHI 1:2.000
19. Tav.P/05 VERIFICA DEGLI STANDARDS 1:2.000
20. Tav.P/06 INDUSTRIE PREESISTENTI 1:2.000
21. Tav.P/07 ZONIZZAZIONE RELATIVA ALLE ZONE DI COMPLETAMENTO
NON SOGGETTE A PIANO ATTUATIVO 1:2000
22. Norme Tecniche di Attuazione;
23. Relazione;
24. Deliberazione n°498/II del 09 05 96;
25. Istruttoria del P.R.G. del 12 08 96 prot. n°12640 dell'Ufficio Tecnico comunale;
26. Chiarimenti all'istruttoria del progettista del piano;
27. Dichiarazione del sindaco sulla regolarità della pubblicazione.

A seguito di nota n. 2354 del 21 09 98 dell'Assessorato, il Comune ha presentato la seguente documentazione integrativa:

1. Dichiarazione del Sindaco sulla perimetrazione dei nuclei abusivi;
2. Nota del Comune prot. 21276 del 20 11 96 indirizzata al CO.RE.CO. di Latina in merito all'art. 279 del T.U.L.C.P.
3. Tre copie autenticate della tavola P02-zonizzazione di cui al parere dell'art. 13 legge del 02 02 74 n°64.

2- DATI GENERALI DEL COMUNE

Il Comune di PONTINIA, provincia di LATINA è compreso nell'area sub-regionale n° 13 (D.C.R.L. n° 155 del 17-11-76) e nell'ambito n° 10 del PTP regionale.

Il territorio comunale è compreso quasi interamente nella Pianura Pontina; si differenziano una zona pedemontana molto frazionata e una zona a forte valenza naturalistica denominata "i Gricilli" ricca di sorgenti, in parte superficiali, che danno luogo ai cosiddetti Laghi del Vescovo. Il centro urbano, localizzato a sud-est, fu fondato nel 1934.

Ugu





REGIONE LAZIO

Assessorato
Urbanistica e Casa

Il Comune è dotato di P.d. F. approvato dal Ministero LL.PP., Provveditorato alle OO.PP. in data 10.03.1970, e successive varianti.

Tale P.d. F. prevedeva, al di fuori del centro abitato, quattro nuclei abitativi dei quali soltanto due, Cotarda e Quartaccio, hanno trovato realizzazione.

Con la deliberazione di Giunta Municipale n°21 del 1973, sono stati posti dei limiti all'espansione del centro abitato prevista lungo le direttrici nord ed ovest. L'edificazione è stata attuata verso est con il Piano di Lottizzazione Migliara 48 di cui alle delibere consiliari n°38/81 e 50/82 e col Piano di edilizia economica e popolare di cui alla delibera consiliare n°14 del 1979.

Importante elemento di pianificazione intercomunale sul territorio di Pontinia è il Piano Regolatore del polo industriale Roma-Latina, localizzato nella fascia pedemontana, approvato con delibera n°321 nell'anno 1987 dal Consiglio Regionale del Lazio.

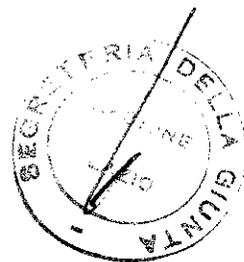
Una componente economica del territorio del Comune di Pontinia è quella agricola. Dai dati del censimento dell'agricoltura è possibile desumere tra gli anni '82 e '90 un forte aumento delle aziende la cui conduzione avveniva con salariati o compartecipanti che passarono da 17 nell'anno '82 a 299 nell'anno '90. Dallo stesso censimento emerge la tendenza ad una concentrazione dei fondi in grandi aziende che sentono anche l'esigenza di trasformare direttamente sul posto i loro prodotti, specialmente nel settore lattiero-caseario.

Pontinia non è soggetta purtroppo a forti flussi turistici, tuttavia la vicinanza di Sabaudia e Terracina rappresentano elementi tesi a favorire un incremento del settore.

Si riportano i principali dati territoriali contenuti nella Relazione Tecnica del P.R.G.:

Estensione del territorio Comunale		Ha 11.224
Popolazione residente 1994		abitanti 12.512
Censimento 1971	abitanti 9.109	
Censimento 1981	abitanti 10.927	
Censimento 1991	abitanti 12.203 (12.325 da anagrafe)	
Composizione familiare media 1991	Ab/fam. 3,3	
Incrementi e variazione della popolazione		
	1971-1981	20%
	1981-1991	12%
	1971-1991	32%
Patrimonio edilizio (dato 1991):		
Abitazioni occupate	n°3.682	stanze n°16.372
Abitazioni non occup.	n°395	stanze n°1.494
Indice di affollamento	n° 0,7	ab/stanza

Uspu





Roma, li

Il patrimonio edilizio complessivo censito all'Ottobre del 1991 (dati ISTAT) è pari a 4.077 abitazioni, per 17.866 stanze, delle quali 3.682 abitazioni (per 16.372 stanze) sono stabilmente occupate dalla popolazione residente; le rimanenti 395 abitazioni non occupate (per 1.494 stanze) sono così distribuite: 62 abitazioni (per 234 stanze) sono utilizzate per vacanza; 75 abitazioni (per 270 stanze) sono utilizzate per lavoro e studio; 14 abitazioni (per 45 stanze) sono utilizzate per altri motivi e soltanto 244 abitazioni (per 944 stanze) non sono utilizzate.

Tali dati risultano modificati rispetto al censimento del 1981 che indicava un totale di 3.177 abitazioni per 14.619 stanze delle quali 2.819 abitazioni occupate (per 13.131 stanze) e 358 abitazioni non occupate (per 1.488 stanze).

Nell'arco dei dieci anni vi è stato quindi un notevole incremento nel numero totale delle abitazioni (circa il 28%) che è stato quasi interamente assorbito dalle abitazioni occupate; le abitazioni non occupate aumentano leggermente ma contemporaneamente diminuisce il numero di stanze per abitazione che passa da 4,2 nel 1981 a 3,8 nel 1991.

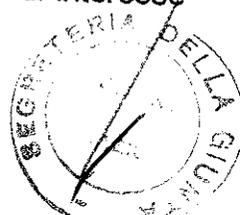
Dal confronto fra i dati relativi alle famiglie e al numero delle abitazioni e al rapporto abitanti/stanza si nota come nel Comune non esistano fenomeni di affollamento e di coabitazione; nel dimensionamento del P.R.G. si è tenuto conto soltanto del fabbisogno relativo al rinnovo del patrimonio edilizio esistente, oltre che dell'incremento demografico.

3- ESAME DEL PRG E DESCRIZIONE DEL PROGETTO

Il PRG del comune, come desunto dalla relazione che lo illustra, persegue i seguenti obiettivi:

- a - La disciplina urbanistico-edilizia del territorio attraverso un testo di norme tecniche;
- b - La conservazione e il risanamento delle aree storiche;
- c - L'individuazione e la razionalizzazione di zone di completamento nel tessuto edilizio già formatosi;
- d - L'individuazione di nuove direttrici di sviluppo relativamente alla residenza e all'attività produttiva, razionalizzando e regolamentando, nel caso di queste ultime una tendenza già in atto;
- e - Il reperimento di aree da destinare ad uso pubblico per servizi e attrezzature di interesse locale;
- f - L'individuazione di aree per servizi ed attrezzature di uso pubblico di interesse sovacomunale (centro di residenza per anziani);

Uz





REGIONE LAZIO

Assessorato
Urbanistica e Casa

g - L'adeguamento della rete viaria esistente mediante un suo parziale potenziamento e mediante la previsione di nuovi collegamenti che consentano di non gravare sulle aree urbanizzate;

Roma, li

h - La tutela delle zone aventi valenze paesaggistiche e ambientali anche se non vincolate dal P.T.P

Gli elementi urbanistici che qualificano il P.R.G. possono essere sintetizzati nella seguente proposta zonizzativa:

RESIDENZA

Zona A:

superficie totale Ha 17.80

volumetria esistente mc 150.870

Zona B (B1, B2, B3; B4, B5) di completamento:

superficie totale Ha 113.46 volumetria esistente mc 717.712

volumetria di progetto a completamento mc 180.996

abitanti da insediare 1.809

Zona C (C1, C2, C3, C4) di espansione:

superficie totale Ha 45.26

volumetria di progetto mc 371.480

abitanti da insediare 3.714

totale abitanti da insediare 5.523 + 12.512 ab. attuali = 18.035 ab

TURISTICO

La zona turistica G1 è definita dai seguenti indici:

ift = 0,25 iff = 0,50 modalità attuative = P.P. o P.d.L.

Per la zona turistica G2 sono previsti servizi accessori per 1/10 della superficie totale

ARTIGIANATO E INDUSTRIA

Zona D1 Superficie copribile = 30% H max = ml 7,00 P.I.P.

Zona D2 Vedere P.R.T. area Roma-Latina - D.C.R.L. n° 321 del 12.02.1987

Zona D3 iff = 3,5 Sup. copribile = 1/3 H max = ml 10,50 intervento diretto

Zona D4 Sono previsti soltanto interventi sull'esistente

AGRICOLE

(con l'accoglimento dell'amministrazione comunale delle osservazioni)



Alba



REGIONE LAZIO

Assessorato
Urbanistica e Casa

Roma, li

- E1 lotto minimo 20.000 mq H max 7.50 m
 imprenditori diretti: if res. 0.03 mc/mq if non res. 0,07 mc/mq
 non imprenditori diretti: if res. 0.015mc/mq if non res. 0,035mc/mq
- E2 if solo non res. 0,01 mc/mq H max 3.50
- E3 if = residenziale) 0.025 mc/mq non res. 0.06 mc/mq H max 6.00 m

STANDARD DI CUI AL DM n° 1444/68

ZONE	SCUOLE	ATT. PUBBL.	VERDE PUBBL.	PARCHEGGI	TOTALE
mq/ab	mq/ab	mq/ab	mq/ab	mq/ab	mq/ab
A + B1	5,64	4,86	14,17	3,55	28,20
B2	—	6,33	10,02	2,38	18,70
B3 + C1	4,94	1,83	13,56	2,40	22,70
B4	14,09	1,62	7,27	2,02	25,00
B5	25,00		163,00	17,00	205,00
C2	4,50	2,00	2,50	9,00	18,00
C3	6,50	2,90	13,00	3,60	26,00
C4	6,50	2,90	13,00	3,60	26,00

i - Diverse porzioni del territorio comunale sono soggette ai seguenti vincoli:

PAESISTICI

Legge 431/85, art.1, lett. C (fiumi Sisto, Ufente, Amaseno) R.D. del 17.02.1910;
art. 1 lett. G (zone boscate)

ARCHEOLOGICO - MONUMENTALE

Legge 1089/39 Decreto del 10 02 96 (Stazione di Mesa)

IDROGEOLOGICO E FORESTALE

(R.D. 3267/1923) Decreto n° 1126 del 1926

USI CIVICI

Attestazione favorevole prot. 4403 del 30.05.1996 del Settore 65 – ufficio 5°
Assessorato Sviluppo del Sistema Agricolo e del Mondo Rurale Regione Lazio

ZONA SISMICA

L. 64 del 2.2.74 art. 13 Decreto Ministero LL PP del 01.04.198
Parere favorevole con prescrizioni prot.1586 del 12.04.1996 del Settore 72
Assess. Utilizzo, Tutela e Valorizzazione delle Risorse Ambientali Regione Lazio

I - Con riferimento al fenomeno dell'abusivismo edilizio circa il 90% delle richieste di sanatoria riguarda edifici esistenti, localizzati prevalentemente in zona agricola sui quali sono stati effettuati interventi di ampliamento o di cambio di destinazione in assenza di concessione; il restante 10% riguarda nuovi fabbricati che comunque sono sparsi sul territorio e non configurano nuclei abusivi ai sensi della legge n°28/80.

u2u





Roma, li

Sulla irrilevanza del fenomeno in relazione al dimensionamento del P.R.G. è stata inoltrata dichiarazione a firma del sindaco con atto integrativo del 21 09 98.

4- VALUTAZIONE TECNICA DEL PRG

4.1. DEMOGRAFIA E PREVISIONE DI SVILUPPO

Dalla Relazione Tecnica, la previsione di popolazione insediabile è risultata sovradimensionata di 1.770 unità rispetto a quanto indicato all'art.4, comma 2 della L.R. del 12.06.1975 n.72 che impone un incremento di popolazione non superiore al 30% di quella già residente.

Si riscontra invece nella proposta di P.R.G. un incremento del 44% della popolazione residente.

Da quanto sopra, la previsione di 1.770 unità, corrispondente al 14% di incremento della popolazione residente, può apparire in esubero.

I dati possono essere così riassunti:

12.512 residenti + 5.523 ab. previsti nelle zone residenziali = 18.035 ab.

12.512 residenti + 3.753 (30% dei residenti) = 16.265 ab.

18.035 - 16.265 = 1.770 abitanti in esubero

Tuttavia, presa in esame la nota integrativa del 15 05 1999, presentata dal Comune di Pontinia in cui sono riportati i dati relativi all'agglomerato industriale di Mazzocchio che occupa circa 500 ettari del territorio comunale e per il quale sono previsti 10.000 addetti, il C.T.C.R. ritiene motivato un dimensionamento superiore a quanto indicato all'art.4 della L.R. 72/75.

Per il C.T.C.R. è sufficiente la riduzione del dimensionamento conseguibile con la riduzione degli indici nelle zone di espansione C.

Nella sottozona C2, in omogeneità con la C4, l'indice di fabbricabilità territoriale è ridotto da 1,30 mc/mq a 0,70 mc/mq con 478 abitanti invece di 889;

nella sottozona C1, da 1,26 mc/mq a 1,00 mc/mq con 660 abitanti invece di 825;

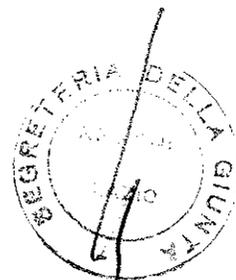
in tal modo la popolazione da insediare risulterà di 576 unità in meno.

I dati possono essere così integrati:

1.770 - 576 = 1.194 abitanti in esubero

1.194 + 3.753 (30 % dei residenti) = 4.947 ab.

4.947 : 12.512 = 39% dei residenti



Uxx



Roma, li

Nella proposta finale di P.R.G. l'incremento complessivo risulta fissato nel 39% dei residenti.

4.2 URBANISTICA E ZONIZZAZIONE

4.2.1. Zone residenziali

Il PRG individua le zone residenziali nelle categorie:

- Zona A – Conservazione e risanamento
- Zona B – Completamento
- Zona C – Espansione residenziale

ZONE A) Le zone A individuate sono tre. La prima zona include gli edifici realizzati in attuazione del P.R. G. di fondazione, la seconda è Borgo Pasubio e infine un'area lungo la Via Appia con preesistenze archeologiche.

Qualsiasi intervento edilizio è subordinato alla redazione di strumento attuativo, in sua assenza sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, così come definiti dalla L.457/78.

Per esigenze di tutela del nucleo storico di Pontinia si formulano alcune precisazioni:

il piano particolareggiato non dovrà prevedere nuove costruzioni nelle aree libere né aumento della volumetria esistente a pena di risultare in variante al PRG stesso;

nel P.P. dovranno essere individuati gli edifici di particolare rilevanza ambientale e storica sui quali gli interventi di restauro dovranno essere a carattere esclusivamente conservativo;

la possibilità della ristrutturazione urbanistica della viabilità generale e la possibilità di aggiungere porticati ai lati delle strade, entrambe previste nella redazione del piano particolareggiato, vanno eliminate in quanto non coerenti con la destinazione di Centro Storico.

- modificare art. 22, titolo: A conservazione e risanamento
sostituire il testo del punto f) fino a <i lati delle strade> con <dovranno essere individuati gli edifici di particolare rilevanza ambientale e storica sui quali gli interventi di restauro dovranno essere a carattere esclusivamente conservativo.>

A Borgo Pasubio dove più che un valore storico s'intende conservare la memoria di quello che fu il nucleo originario prima della fondazione del Comune, appare accettabile un incremento massimo di volumetria del 20% ai fini del risanamento igienico funzionale. Trattandosi di una zona già compromessa dal punto di vista dei materiali usati per il rifacimento degli esterni è opportuno che in sede di Piano Particolareggiato sia predisposta una normativa a tale riguardo.

Ugh





Roma, li

La terza zona A interessa un'area in cui ricadono il Mausoleo di Clisippo ed il Casale di Mesa e per essa appare condivisibile la prescrizione del Piano di Recupero.

ZONE B) Le zone di completamento del capoluogo rappresentano la parte del costruito realizzata in attuazione del P.d. F. vigente e secondo quanto previsto dal P.d.L. o dal P.E.E.P. approvati dall'Amministrazione Comunale.

Tali zone, facendo eccezione per l'area in seguito individuata, possono ritenersi accettabili perché definite nel rispetto delle caratteristiche fissate dal DL 1444/68, sono dotate di opere di urbanizzazione primaria nonché di parte di secondaria.

Sono suddivise in sottozone e il loro completamento avverrà con gli stessi indici e la stessa zonizzazione previsti dal P. d. F. vigente, ma mentre il testo normativo è stato aggiornato con le corrispondenti norme di P.d.F., si riscontra carenza grafica nella tavola P 07 del capoluogo perché nella parte B1 da sottoporre a strumento attuativo non sono individuate le sottozone.

Non si concorda con la mutazione di previsione introdotta per un'area compresa tra il fiume Sisto, la Migliara 47 ½ e la zona produttiva D4, di circa 4,3 ha, dove il P.d.F. prescrive in parte la ristrutturazione urbanistica e per la restante parte la destinazione a verde ed attrezzature sportive; nel P.R.G. è introdotta genericamente la zona B1 da sottoporre a strumento attuativo che risulterebbe in tal caso non normata perché priva del riscontro di P.d.F.

Detta area ricade quasi interamente nella fascia di rispetto del fiume Sisto ed è soggetta alla normativa del P.T.P. n°10 che prescrive di mantenere integri gli argini per la profondità di 150 m al di fuori delle zone edificate e/o coperte da previsioni urbanistiche. Appare pertanto non compatibile ai fini della tutela paesaggistica l'introduzione di previsioni urbanistiche per un'area attualmente ineditata, di proprietà comunale e non rispondente alle caratteristiche definite per le zone B dal D.M. 1444/68.

Per tale area si ritiene più corretto riconfermare la destinazione a verde nella parte trapezoidale di proprietà del comune; variare la parte tra Via Ferrone, via della Libertà e via Calabria, interessata da sei edifici simili, da B1 (retino scuro) a zona di ristrutturazione; riconfermare, in omogeneità con le altre sottozone, la ristrutturazione per il resto dell'edificato anche al fine di contenere incrementi volumetrici inadeguati ad una riqualificazione complessiva della zona.

Dovrà essere in ogni modo assicurata anche nell'ambito dei confini della zona D4 la permeabilità al verde pubblico.

Si rende necessario riportare nel testo normativo del P.d.F. anche la voce "ristrutturazione".

- modificare art.23: titolo: zona B completamento aggiungere in fondo <RISTRUTTURAZIONE: per le operazioni di risanamento e trasformazioni conservative le densità edilizie, nel rispetto delle norme dei distacchi minimi, non devono superare quelle preesistenti, nel caso di demolizione e ricostruzione di singolo edificio.

Per accorpamento di almeno due edifici esistenti è ammesso un premio volumetrico del 20%

Ugo





Roma, li

Per accorpamento di almeno tre edifici un premio volumetrico del 30% e così via sino ad un massimo del 50% con un massimo assoluto di indice di fabbricabilità di 1,60 mc/mq>

- modifica, riferimento cartografico: TAV. P.03 ZONIZZAZIONE CAPOLUOGO riportare la graficizzazione delle sottozone previste dal P.d.F. nella zona B1 soggetta a strumento attuativo.

ZONE C) L'insieme delle aree previste ad espansione, da attuarsi per mezzo di piano attuativo pubblico o privato, appare ammissibile nelle scelte localizzative ma gli indici di fabbricabilità territoriale sono in parte modificati per il ridimensionamento complessivo del Piano.

Tale riduzione della densità abitativa è tesa anche a migliorare il rapporto ambientale tra l'espansione edilizia e il territorio agricolo.

Nella sottozona C2 l'indice territoriale è ridotto da 1,30 a 0,70

Nella sottozona C1 l'indice territoriale è ridotto da 1,26 a 1,00

Qualora il comune destini parte di queste ad edilizia economica e popolare, tale percentuale dovrà essere contenuta tra il 40 e il 70 % delle aree stesse da individuarsi prima dell'approvazione degli strumenti urbanistici preventivi.

Il richiamo alla delibera di adozione n°41 del 1991 di fatto non costituisce un riconoscimento di tale piano esecutivo e quindi di tale particolare attuazione, la zona C1 si intenderà disciplinata dai seguenti parametri:

It = 1,00 mc/mq rispondente a 100 ab/ha

Semintensiva H max = m 12.00

Estensiva H max = m 7.00

- modificare art. 24, titolo: sottozona C1 sostituire <che prevede: It = 1,26 mc/mq> con <la zona si intenderà disciplinata dai seguenti parametri: It = 1,00 mc/mq rispondente a 100 ab/ha

Semintensiva H max = m 12.00

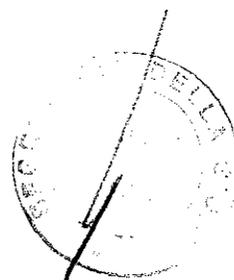
Estensiva H max = m 7.00>

A completamento dei parametri edilizi delle varie sottozone C di espansione si prescrive il dimensionamento del lotto minimo d'intervento (superficie fondiaria di pertinenza di un edificio) nelle seguenti misure:

C2 e C4 = 1200 mq C1 = 1000 mq C3 = 1500 mq

- modificare art. 24, titolo: sottozona C2 e sottozona C4 aggiungere <lotto minimo 1.200 mq>

- modificare art. 24, titolo: sottozona C1 aggiungere <lotto minimo 1.000 mq>



Uzu



- modificare art. 24, titolo: sottozona ~~E3~~
aggiungere <lotto minimo 1.500 mq>

L'amministrazione comunale in sede di controdeduzioni deve chiarire con riferimento alle norme del P.R.G. se la viabilità individuata nei grafici di Piano all'interno dei comprensori ha carattere vincolante o meno.

4.2.2 Zone produttive

Per quanto concerne le aree che il PRG destina ad insediamenti produttivi, le zone agricole sono state dimensionate sulla base di un'indagine socio-economica riferita alla presenza di strutture aziendali e di addetti nel settore.

Per le zone industriali e artigianali ci si propone di razionalizzare la dislocazione degli impianti sul territorio.

Il riferimento al numero degli abitanti è stato utilizzato più genericamente per giustificare la finalità di incremento occupazionale.

Le zone produttive individuate dal P.R.G. sono:

- D1 Artigianato
- D2 Industria (piano A.S.I. in località Mazzocchio)
- D3 Industria – Industrie preesistenti in zona agricola
- D4 Industria – Attività produttive esistenti nel centro urbano
- E Agricola – Distinte in sottozona E1 E2 E3

Non saranno in ogni caso consentiti scarichi di fognature e canali senza la preventiva depurazione secondo le vigenti norme in materia.

a) ARTIGIANATO e INDUSTRIA

La nuova zona artigianale, a seguito della cui individuazione è abolita la zona di P.d. F. destinata a "Piccola industria", appare correttamente dislocata a cavallo della strada di collegamento con Latina e tra la Migliara 46 1/2 e 47 che rappresenta un forte asse di collegamento tra il territorio pedemontano e la costa. Sull'area già insistono alcuni insediamenti produttivi.

Nella normativa dell'area artigianale è previsto che l'attuazione avvenga mediante la redazione di P.I.P., appare però necessario specificare che è ammessa anche la redazione di piano attuativo d'iniziativa privata e per evitare equivoci circa la soggezione dell'intera area a tali strumenti si ritiene di dover eliminare la dizione "in parte".

Si precisa anche il riferimento planimetrico per l'individuazione delle zone inondabili.

In località Mazzocchio è recepito quanto previsto dal piano A.S.I. ed è attuata una razionalizzazione, anche normativa, delle attività esistenti sia fuori sia dentro il centro storico.

- modificare art. 25, titolo: D1 artigianato
sostituire da <in parte> fino a <Produttivi (P.I.P.)> con <con strumento attuativo di iniziativa pubblica o privata esteso all'intera area (P.I.P.) (P.P.) (P.d.L.)>

MA





Roma, li

- modificare art. 25, titolo: ~~D1~~ D1 artigianato
sostituire da <delle zone allagate per...> fino a <indagini geotecniche>
con <della zona evidenziata a tratteggio rosso nella planimetria P02 allegata al
parere espresso ai sensi dell'art. 13 L.64/74>
- modificare art. 25, titolo: D1 artigianato
stralciare le ultime tre righe del paragrafo.

Dall'esame effettuato dalla commissione relatrice è emersa per la zona D3, riferita all'industria dismessa della Mira Lanza, la necessità di legare il consistente indice fondiario alla sola destinazione industriale. Nell'eventualità di cambio di destinazione d'uso non potrà essere superato l'indice derivante dalla superficie e cubatura esistente.

- modificare art. 25, titolo: D3 industria
aggiungere a fine paragrafo < Nell'eventualità di cambio di destinazione d'uso non potrà essere superato l'indice derivante dalla superficie e cubatura esistente.>

b) ZONE AGRICOLE

Relativamente alle zone agricole il piano prevede una distinzione riguardo alle zone da sottoporre a salvaguardia per motivi di difesa idraulica, paesistica ed ecologica (sottozona E2), le zone corrispondenti ai grandi appezzamenti di bonifica (sottozona E1) e le zone aventi una struttura proprietaria fortemente frazionata a causa della loro diversa origine (sottozona E3).

Nelle zone non soggette a normative vincolistiche o non gravate da diritti collettivi o usi civici, le costruzioni dovranno essere finalizzate all'uso agricolo del territorio.

Si rende necessario precisare che per le aree inondabili e soggette a subsidenza il riferimento normativo e planimetrico è costituito da quanto definito nel parere acquisito ai sensi dell'art.13 della L.64/74.

- Modificare art.26, titolo: zona E : agricola
sostituire da < ... di cui alle tavole 1a, 1b...> a <relazione di cui sopra.>
con <il contenuto normativo e l'indicazione planimetrica sono definiti dal parere della Regione Lazio Assessorato Utilizzo, Tutela e Valorizzazione delle Risorse Ambientali prot. 1586 del 12 04 96 e dalla planimetria redatta su tavola P02 nella quale sono rappresentate le zonizzazioni con tratteggio rosso e tratteggio verde, vale su tali aree quanto esposto nelle determinazioni del parere.>

Nelle norme è introdotta, con l'accoglimento di parte dell'osservazione 69, la possibilità di accorpare superfici non contigue nel caso che fra le stesse vi sia un collegamento mediante diritti reali di proprietà o di comproprietà. Tale osservazione non è accolta perché, di fatto, consente il coacervo di parti di territorio non confinanti.

Si rendono necessarie alcune precisazioni riguardo le modalità di demolizione e ricostruzione per evitare contrasto con la legislazione specifica e contraddizioni normative. le ricostruzioni, sopraelevazioni ed ampliamenti degli edifici, anche condonati dovranno

11/24





REGIONE LAZIO

Assessorato
Urbanistica e Casa

Roma, li

prevedere il rispetto ~~oltre che~~ degli indici anche del lotto minimo; la ricostruzione per adeguamento al nuovo codice della strada sarà possibile nel rispetto del volume esistente e della destinazione d'uso; per le costruzioni ricadenti nelle aree perimetrata nella planimetria allegata al parere redatto ai sensi dell'art.13 L.64/74 valgono le relative prescrizioni.

- modificare art. 26, titolo: zona E: agricola pag. 65 dopo <... e con il rispetto degli indici della zona> aggiungere <e del lotto minimo.>
- modificare art. 26, titolo: zona E: agricola pag. 66 dopo <...imposto con le presenti norme> aggiungere <... solo per adeguamento a quanto previsto dal D.I. 1 aprile 1968 n. 1404 e dal nuovo codice della strada, nel rispetto della volumetria esistente e della destinazione d'uso. Per le costruzioni ricadenti nelle aree perimetrata nella planimetria allegata al parere redatto ai sensi dell'art.13 L.64/74 valgono le relative prescrizioni.>

Le norme prevedono la possibilità, per aziende agricole singole o associate di superficie continua di almeno 50,00 ha, ridotti a 20,00 in sede di controdeduzioni, di realizzare cubatura aggiuntiva con indice 0,01 da destinarsi alla lavorazione, conservazione e commercializzazione dei prodotti provenienti dal fondo stesso.

Benché tale utilizzazione non risponda strettamente all'uso agricolo del territorio, in considerazione dell'esiguità dell'indice in rapporto all'elevata superficie interessata, si ritiene di poter accettare la norma escludendo le destinazioni a ristorante e bar sicuramente non idonee.

- modificare art. 26, titolo: agricola stralciare il punto c)

Le norme sono state modificate con l'accoglimento di diverse osservazioni e, per quanto riguarda le cubature non residenziali, secondo le indicazioni del C.T.C.R.

Il C.T.C.R., presa in esame la nota n.9086 del 25 03 1999 del Settore Decentrato di Latina dell'Assessorato allo sviluppo del sistema agricolo della Regione Lazio, richiesta dal Settore 44, e i dati in essa indicati, ha disposto i parametri per le cubature destinate ai manufatti non residenziali nelle sottozone E1 ed E3.

Riguardo alla zona E1 è stata precisata la figura del conduttore del fondo equiparando l'imprenditore agricolo e il coltivatore diretto; è stato portato il lotto minimo da 40.000 metri a 20.000 anche per chi non possiede tali requisiti perché è stata giudicata di difficile applicazione la norma, nel caso di bene in comproprietà di soggetti non aventi lo stesso titolo.

E' opportuno, in analogia, accogliere anche le osservazioni n°44 e 47 riguardanti l'unificazione degli indici dei quali è accettabile solo quello relativo all'uso residenziale fissato a 0,03 mc/mq; relativamente all'uso non residenziale l'indice di 0,07 mc/mq è stato ritenuto eccessivamente dimensionato in relazione al lotto di 20.000 mq.

Alza





Roma, li

Il C.T.C.R. ha stabilito l'indice non residenziale nella misura di 0,02 mc/mq elevabile a 0,05 mc/mq subordinatamente alla preventiva approvazione di un piano di utilizzazione aziendale (PUA) con riferimento alla D.G.R. n.3520 del 05 05 1992.

In conseguenza di tale ridimensionamento il rapporto di copertura del 2,5% può essere riferito complessivamente a tutti gli annessi agricoli e alle tettoie.

E' necessario precisare, contrariamente a quanto richiesto con l'osservazione 69, che l'uso delle tettoie è ammesso solo nel territorio agricolo; queste inoltre devono essere a carattere rimovibile e aperte su tutti e quattro i lati.

- modificare art.26, titolo: agricola
dopo <rapporto di copertura del 2,5%> aggiungere <Le tettoie devono essere a carattere rimovibile e aperte su tutti e quattro i lati.>

- modificare art.26, titolo:sottozona E1 pag. 67
if = 0,07 mc/mq per uso non residenziale è sostituito con 0,02 mc/mq elevabile a 0,05 mc/mq subordinatamente alla preventiva approvazione di un piano di utilizzazione aziendale (PUA) con riferimento alla D.G.R. n.3520 del 05 05 1992.

- modificare art.26, titolo:sottozona E1 pag. 68
if = 0,015 mc/mq è sostituito con 0,03 mc/mq per uso residenziale
if = 0,035 mc/mq per uso non residenziale è sostituito con 0,02 mc/mq elevabile a 0,05 mc/mq subordinatamente alla preventiva approvazione di un piano di utilizzazione aziendale (PUA) con riferimento alla D.G.R. n.3520 del 05 05 1992.

Lotto minimo = 40.000 è sostituito con 20.000

Nella sottozona E2 dove si prefigura la necessità di una maggiore salvaguardia il Comune aveva previsto il lotto minimo più basso di 10.000 mq e la possibilità di realizzare annessi agricoli con indice 0.01 di h 2,40 elevata a 3,50 in sede di accoglimento delle osservazioni.

Per coerenza con le finalità di tutela e in considerazione del fatto che la sottozona ricade quasi interamente nella perimetrazione definita ai sensi dell'art.13 della legge 64/74, da cui si esclude qualsiasi intervento edificatorio e in cui sono ammesse solo strutture a carattere mobile si ritiene di dover accogliere l'osservazione n°3 solo riguardo l'innalzamento del lotto minimo a 20.000 mq e precisare che gli annessi agricoli previsti dovranno essere a carattere rimovibile>

- modificare art. 26, titolo: sottozona E2
sostituire <lotto minimo = 10.000> con <lotto minimo = 20.000>
dopo <piccoli manufatti> inserire <a carattere rimovibile>

Nella sottozona E3 a causa di un maggiore frazionamento proprietario il lotto minimo è di 10.000 mq.

Con l'accoglimento di osservazioni e per le indicazioni del C.T.C.R. riguardo alle cubature non residenziali gli indici sono stati modificati:

per uso residenziale da 0,02 mc/mq a 0,025

U124





REGIONE LAZIO

Assessorato
Urbanistica e Casa

Roma, li

per uso non residenziale da 0,05 mc/mq a 0,15 è stata accolta, in considerazione del lotto minimo, solo la variazione riferita alla cubatura residenziale; non è accettato l'innalzamento della linea di gronda da ml 3,50 a 6,00 in quanto la prima misura è correttamente dimensionata in relazione all'indice e al lotto minimo.

- modificare art.26, titolo: sottozona E3
sostituire <if =0,02 mc/mq per uso residenziale > con<if = 0,025 per uso residenziale >
sostituire <if =0,05 mc/mq per uso non residenziale> con <if =0,015 per uso non residenziale >

La disciplina definitiva degli indici agricoli è la seguente:

- E1 lotto minimo 20.000 mq H max 7.50 m
if res. 0.03 mc/mq if non res. 0,02mc/mq
if res. 0.015 mc/mq if non res. 0,05mc/mq subordinatamente alla preventiva approvazione di un piano di utilizzazione aziendale (PUA)
- E2 if solo non res. 0,01 mc/mq H max 2.50
- E3 lotto minimo 10.000 mq H max 3.50
if res.0.025 mc/mq if non res. 0.15 mc/mq

La normativa relativa alle serre è stata giustamente adeguata alla L.R. 34/96.

Può essere ammesso, per favorire il recupero di manufatti di pre-bonifica, il riutilizzo residenziale di costruzioni agricole o stalle adiacenti a casali insistenti su poderi ex ONC, ma la norma così come formulata potrebbe dar luogo a frazionamenti e, in contrasto alle prescrizioni di zona, al riutilizzo del lotto per nuova cubatura.

- modificare art.26, titolo: sottozona E3
dopo <indipendentemente dal lotto su cui insistono> inserire <nel caso non vi sia più cubatura utilizzabile e non sono ammessi frazionamenti al fine di realizzare cubatura in esubero a quella prevista dalle norme di zona>

Si ritiene disciplina impropria la norma che consentirebbe la realizzazione di opere pubbliche in zona agricola.

La disciplina su stazioni di servizio di carburanti esula da prescrizioni normative urbanistiche ed è regolata da legislazione specifica

Inaccettabile la normativa dettata per le attività commerciali e artigianali perché trattasi di disciplina impropria nell'uso del territorio agricolo.

- modificare art.26, titolo: sottozona E3
stralciare da pag.71 <Nelle sottozone E1 ed E3... > a fine titolo pag.74

UB





Roma, li

Non è accettabile la norma transitoria che permetterebbe il rilascio di concessioni edilizie, per domande antecedenti all'adozione del P.R.G., perché estranea alla disciplina urbanistica del territorio cui le norme tecniche d'attuazione devono rispondere.

- modificare art.26, titolo: norma transitoria
stralciare l'intero titolo

4.2.3 Zone turistiche

Il piano prevede la suddivisione nelle sottozone G1 e G2.

Le effettive previsioni d'insediamenti turistici o ad essi assimilati sono riferiti alla sottozona G1, riguardano un bacino d'utenza proveniente dai comuni limitrofi e sono da ritenersi accettabili perché dimensionati secondo l'art. 8 della LR del 12.06.75 n° 72.; appaiono sufficienti le possibilità d'insediamento di circa 150 abitanti/fruitori.

La sottozona è soggetta a strumento attuativo da realizzarsi per iniziativa pubblica o privata. Si stralcia il passo riferito ai modi d'attuazione del P.d.L. perché superfluo e generatore di equivoci.

La sottozona G2, denominata verde privato organizzato, ricade nella zona a tratteggio rosso della Tav. P. 02 allegata al parere espresso dall'Assessorato all'Utilizzo, Tutela e Valorizzazione delle risorse ambientali dove è stata vietata qualunque edificazione.

Sembra eccessiva la superficie prevista dalle norme per i servizi accessori nella misura di 1/10 della superficie totale. Si propone il ridimensionamento ad 1/50 e che tali strutture siano realizzate con strutture mobili in analogia a quanto previsto in zona agricola.

- modificare art.28, titolo: sottozona G1:
aggiungere dopo <...nelle tavole di P.R.G.>: (P.P. o P.d.L.)
stralciare da <....su esplicita richiesta > a <...secondaria>

- modificare art.28, titolo: sottozona G2
sostituire <...1/10 della superficie totale> con <...1/50 della superficie totale>
aggiungere dopo <...abitazione per il custode.> < Tali strutture dovranno essere a carattere mobile.>

4.2.4 Zone a servizi pubblici e verde pubblico

Per le previsioni di aree da destinare a servizi ed attrezzature pubbliche, il PRG, oltre alla rete infrastrutturale, prevede:

mq .. 72.130.....	zone a servizi scolastici
mq ...41.444.....	zone a parcheggi
mq48.033.....	zone a servizi di interesse pubblico

Uly





REGIONE LAZIO

Assessorato
Urbanistica e Casa

Roma, li

mq181.818..... zone a verde attrezzate

In tal modo, risultando una dotazione di mq.....18.25 / ab., possono ritenersi soddisfatti gli obblighi di rispetto degli standard urbanistici di cui al DM 1444/68, senza considerare in questi le aree che il PRG prevede con possibilità di uso e gestione privata (aree di interesse pubblico).

Degli incrementi e degli adeguamenti previsti nella rete stradale, finalizzati alla penetrazione verso le località a nord del centro abitato, non si approva il nuovo tratto della Migliara 48 che proseguirebbe lungo il corso del fiume Ufente nel tratto che delimita la zona dei Laghi del Vescovo perché incompatibile con le disposizioni in materia ambientale, inoltre la cartografia specifica documenta in zona la cadenza annuale come frequenza di allagamento.

La viabilità prevista con l'espansione del capoluogo dovrà essere adeguata alle disposizioni contenute nella L.R. n°24 del 6.7.1998.

- modifica, riferimento cartografico: TAV. P.01 VIABILITA'

Da sede stradale a zona agricola.

Adeguamento della viabilità prevista con l'espansione del capoluogo alle disposizioni contenute nella L.R. n°24 del 6.7.1998.

La rete delle infrastrutture si basa inoltre sull'adeguamento di tre assi di penetrazione tra l'entroterra e la costa rappresentati dalla Migliara 47 sulla quale confluiscono anche la zona artigianale e la nuova zona turistica; dalla Migliara 51 che rappresenta un forte momento di penetrazione baricentrico al territorio e di collegamento con la zona di Mazzocchio; dalla Migliara 53, strada provinciale, che connette la zona pedemontana con la costa in prossimità del confine con il comune di Terracina. Sostanzialmente lo scopo è quello di scaricare dal traffico locale la via Appia, sulla quale sono stati individuati tre importanti momenti di svincolo, e rendere elemento di collegamento trasversale la strada lungo il Canale della Striscia sulla quale trova anche il suo momento di arresto come strada extra-urbana la Migliara 48.

4.2.5 Altre zone

Le altre zone che compongono il P.R.G. e si possono ritenere ammissibili sono:

Zona F – attrezzature e servizi generali suddivisa in:

sottozona F1 destinata alla costruzione del nuovo mercato annonario e settimanale, correttamente individuata come cerniera della nuova espansione;

sottozona F2 destinata alla costruzione di un servizio sanitario a carattere sovracomunale adeguatamente posizionata in prossimità della sottozona F3;

sottozona F3 destinata a parco urbano e finalizzata alla realizzazione di attrezzature per lo sport che potranno anche avere valenza sovracomunale;

Per la zona è previsto un indice di utilizzazione fondiaria di 0,05 mc/m e H max di ml
4,50

Ulla





REGIONE LAZIO

Assessorato
Urbanistica e Casa

Roma, li

Non sono accettabili le modifiche alla norma, proposte dal comune con l'accoglimento delle controdeduzioni n°7 e n°57, per le ragioni esposte nel paragrafo relativo;

sottozona F4 destinata ad attrezzature e servizi privati che individua e norma le strutture ricettive esistenti (in numero di tre) nel centro urbano;

sottozona F5 che individua attrezzature e servizi pubblici come il cimitero, il depuratore e gli impianti idrovori;

sottozona F6 che individua in località Quartaccio una zona destinata all'ampliamento dell'attuale polo religioso;

sottozona F7 che individua e norma un'attività esistente, avente scopo religioso e umanitario, lungo la Migliara 51, in prossimità del fiume Sisto.

Zona I – attrezzature di carattere direzionale e commerciale, rappresentata da una zona molto piccola posta all'interno del centro urbano, attuabile mediante intervento edilizio diretto previa stipula d'idonea convenzione.

a) fasce di rispetto della viabilità

Le aree di rispetto stradale sono giustamente fissate nelle misure stabilite dal D.I. 1 aprile 1968, n° 1404 e dal Nuovo Codice della Strada.

b) fasce di rispetto cimiteriale

Nelle fasce di rispetto cimiteriali è consentita l'installazione di piccoli manufatti per la vendita di fiori e di oggetti di culto, purchè a titolo precario.

c) fasce di rispetto dei corsi d'acqua

Per i corsi d'acqua non compresi nell'elenco delle acque pubbliche, la distanza da osservare di 50 ml si ritiene meglio definita non dalla mezzeria ma dalle sponde.

- modificare art. 32, titolo: zone vincolate punto e)
vincolo di rispetto dei corsi d'acqua.
Sostituire <dalla mezzeria> con <dalle sponde>

d) fasce di rispetto dei laghi

Si ritiene necessario, per la presenza dei laghi del Vescovo, fare riferimento alle fasce di rispetto dei laghi che non sono graficizzate sulle tavole di piano, ciò in considerazione della L.R. n° 24/98 e della precisa definizione introdotta per tale categoria di bene paesistico. La distanza dalla linea di battigia è di 300 ml.

- modificare art. 32, titolo: zone vincolate
aggiungere il punto l) fasce di rispetto dei laghi: la distanza dalla linea di battigia è di 300 ml, tali fasce sono soggette alla disciplina stabilita con L.R. n°24/98

e) zone boscate, vegetazione e paesaggio agrario

Per le zone boscate si rimanda alle prescrizioni relative del Piano Paesistico.

Si richiede un'integrazione al testo normativo per predisporre la tutela degli elementi arborei costitutivi il tipico paesaggio agrario della Bonifica Pontina per la quale è predisposto l'art. 18 delle norme di P.T.P.; si precisa che il territorio non è soggetto a





Roma, 11

vincolistica particolare e che, con eccezione delle parti ricomprese nelle fasce di rispetto dei corsi d'acqua, attualmente tale norma non è vigente.

Si riporta sommariamente il contenuto dell'art. 18 del P.T.P. di cui si propone l'introduzione nel testo.

- modificare art. 32, titolo: zone vincolate
aggiungere il punto m) paesaggio agrario della Bonifica Pontina
<deve essere garantita la tutela della infrastrutturazione che unisce tracciato viario, canali d'acqua e filari di alberi e/o arbusti. Gli interventi sulle strade e sulle vie d'acqua dovranno prevedere la manutenzione o il ripristino delle fasce arboree o di arbusti apposte all'atto della bonifica. Negli interventi edilizi consentiti dagli strumenti urbanistici vigenti, o sanati ai sensi della L.47 dovrà essere documentata la situazione arborea esistente fra la strada e l'edificio; non dovranno essere distrutte le fasce arboree esistenti che dovranno essere ricostituite se manomesse o alterate.>

5 - OSSERVAZIONI AL P.R.G.

Entro i termini di pubblicazione del P.R.G. sono pervenute al Comune n° 69 osservazioni, oltre i termini è pervenuta una sola osservazione, e Il Consiglio comunale ha regolarmente controdedotto ad esse.

Tali controdeduzioni non modificano sostanzialmente le previsioni del P.R.G.; esse apportano qualche correzione grafica e qualche variazione normativa, ma soprattutto risultano di chiarimento.

Risultano individuate nelle tavole appositamente redatte i correttivi apportati al Piano in seguito all'accoglimento delle osservazioni stesse.

Esaminate le osservazioni e analizzate le conseguenze qualitative e quantitative delle stesse nei confronti del Piano e valutate le controdeduzioni del Comune, che ne ha complessivamente respinte n° 56 e ne ha accolte totalmente n° 3 e parzialmente n° 10, si ritiene di poter esprimere un giudizio di merito conformemente a criteri omogenei raggruppando le stesse in gruppi rappresentativi di altrettante situazioni tipo così sintetizzate :

1° Gruppo

Sono respinte le seguenti osservazioni, in conformità al parere comunale che si condivide, perché incompatibili con gli indirizzi ed i criteri informativi del piano oltre che non sufficientemente giustificate o migliorative del piano stesso.

In alcune controdeduzioni non si condividono i riferimenti ad un errato concetto di perequazione.

- n° 1 - prot. 1321/97 - Immobiliare AGAS S.r.l.
- n° 2 - prot. 3229/97 - Di Stefano Emanuela
- n° 4 - prot. 3232/97 - Fratello A. e Santori G.
- n° 5 - prot. 3332/97 - Siani Vincenzo
- n° 6 - prot. 3333/97 - Associazione Tecnici per Pontinia



clis



REGIONE LAZIO

Assessorato
Urbanistica e Casa

Roma, li

- n° 8 - prot. 3335/97 - Callegari Lino
- n° 10 - prot. 3337/97 - Battisti Marisa ed altri
- n° 11 - prot. 3338/97 - Violo Augusta
- n° 12 - prot. 3339/97 - Tiberi Gianfranco
- n° 14 - prot. 3341/97 - Longato M. E Longato G.
- n° 15 - prot. 3342/97 - Ferracci A. per conto Del Monte S.R.L.
- n° 16 - prot. 3343/97 - Pezza Gianluca
- n° 17 - prot. 3344/97 - Rossetto Giancarlo
- n° 18 - prot. 3345/97 - Bonaldo Adriano
- n° 19 - prot. 3346/97 - Tomei Amedeo
- n° 20 - prot. 3347/97 - Tramentozzi Assunta
- n° 21 - prot. 3348/97 - Lisi Fabrizio
- n° 22 - prot. 3349/97 - Lisi Enzo
- n° 23 - prot. 3350/97 - Porcelli Dario
- n° 24 - prot. 3351/97 - Mattioli Nino
- n° 25 - prot. 3352/97 - Ranucci Nunzio
- n° 26 - prot. 3353/97 - Cimmino Vincenzo
- n° 27 - prot. 3354/97 - Marangoni Giovanni
- n° 28 - prot. 3355/97 - Lorenzon Antonio
- n° 29 - prot. 3356/97 - Emiliozzi Marina
- n° 30 - prot. 3357/97 - Emiliozzi Marina
- n° 31 - prot. 3358/97 - De Renzi Alberto
- n° 32 - prot. 3359/97 - Porcelli Alfredo
- n° 33 - prot. 3360/97 - Bersani Lodovico
- n° 34 - prot. 3361/97 - Frattarelli Tommaso
- n° 35 - prot. 3362/97 - Mironti Sergio
- n° 36 - prot. 3363/97 - Rossetto Roberto
- n° 37 - prot. 3364/97 - Falso Luigi
- n° 38 - prot. 3365/97 - Simoni Fiorella
- n° 39 - prot. 3366/97 - Sestili Raffaella
- n° 40 - prot. 3367/97 - Di Pasquale Maria Pia ed altri
- n° 41 - prot. 3368/97 - Bellachioma Anna ed altri
- n° 42 - prot. 3369/97 - Tendi Arturo ed altri
- n° 43 - prot. 3370/97 - Bersani Lodovico ed altri
- n° 45 - prot. 3372/97 - Pezza Nello ed altri
- n° 46 - prot. 3373/97 - Emiliozzi Romeo ed altri
- n° 48 - prot. 3375/97 - Di Stefano Paola
- n° 49 - prot. 3376/97 - Taviano Martino
- n° 51 - prot. 3378/97 - Nello Lucia ed altri
- n° 52 - prot. 3379/97 - Comitato Madonna di Fatima
- n° 54 - prot. 3381/97 - Consorzio per l'Area di Sviluppo Industriale del Lazio (Roma -
Latina)
- n° 55 - prot. 3382/97 - House S.r.l.
- n° 56 - prot. 3383/97 - Grigolo Giancarlo
- n° 58 - prot. 3385/97 - Intel Informatica Telematica S.p.a.
- n° 59 - prot. 3386/97 - Mastrodomenico Natalino
- n° 60 - prot. 3387/97 - Marchegiani Arduino

Uly





REGIONE LAZIO

Assessorato
Urbanistica e Casa

Roma, li

- n° 61 - prot. 3388/97 - De Angelis Pietro ed altri
- n° 62 - prot. 3389/97 - Realacci Romano
- n° 63 - prot. 3390/97 - Antonetti Tiziana ed altri
- n° 64 - prot. 3391/97 - Emiliozzi Marina ed altri
- n° 68 - prot. 3487/97 - Bottoni Guido ed altri

2° Gruppo

Sono respinte le seguenti osservazioni, in difformità alle controdeduzioni comunali, perché finalizzate a soddisfare l'interesse privato in contrasto con gli indirizzi e i criteri informativi del piano.

- n° 7 - prot. 3334/97 - Iannace D. E figli - Eredi Iannace G.
- n° 13 - prot. 3340/97 - Poevelli Alfredo
- n° 57 - prot. 3384/97 - Mancini Salvatore ed altri

Osservazione n° 7 - prot. 3334/97 - Iannace D. E figli - Eredi Iannace G. e

Osservazione n° 57 - prot. 3384/97 - Mancini Salvatore ed altri :

Le osservazioni hanno per oggetto alcuni fabbricati ricadenti nella zonizzazione F3 Parco urbano; si chiedeva la trasformazione delle aree in zone destinate ad attività commerciali o a zone B. Il comune, pur respingendo l'osservazione così come proposta, ha ritenuto opportuno introdurre una norma che, tutelando l'esistente, impone la stipula di una convenzione per la cessione a titolo gratuito delle aree che saranno destinate a parco pubblico e ad opere pubbliche in genere, introduce un indice territoriale (0,2 mc/mq) e definisce un premio di cubatura fissato al 30% in caso di demolizione e ricostruzione dei fabbricati esistenti, legittimi o legittimati e impone di concentrare la cubatura nei pressi di quella esistente. Tali modifiche per la zona F3 non sono compatibili con la sua destinazione definita in modo coerente all'interno del piano, inoltre i termini di eventuali accordi, per la cessione a titolo gratuito delle aree, non possono essere definiti, in modo unilaterale, come norma di piano.

Osservazione n° 13 - prot. 3340/97 - Porcelli Alfredo :

L'osservazione si riferisce ad un lotto ricadente in zona B1 destinato ad Attrezzature di interesse comune (standard previsti dal D.I. 1444). L'osservante chiede di eliminare la destinazione ad attrezzature di interesse pubblico per la destinazione "Servizi Generali di iniziativa privata". L'osservazione si ritiene non possa essere accolta per le ragioni esposte in premessa.

3° Gruppo

Le seguenti osservazioni, accolte parzialmente o integralmente da parte del Comune in sede di controdeduzioni, sono accolte parzialmente nei termini riportati in istruttoria e con le motivazioni di seguito esposte.

- n° 3 - prot. 3230/97 - Di stefano Costanza
- n° 9 - prot. 3336/97 - Falso Luigi
- n° 44 - prot. 3371/97 - Sciscione Umberto ed altri

UM





REGIONE LAZIO

Assessorato
Urbanistica e Casa

Roma, li

- n° 47 - prot. 3374/97 - Pirani Giuseppe ed altri
- n° 50 - prot. 3377/97 - Mondani Andrea ed Altri
- n° 65 - prot. 3392/97 - Confederazione Italiana Agricoltori di Latina
- n° 66 - prot. 3393/97 - Cappuccilli Michele
- n° 67 - prot. 3394/97 - Associazione Tecnici per Pontinia
- n° 69 - prot. 3488/97 - Rossi Aldo ed altri

Osservazione n° 3 - prot. 3230/97 - Di stefano Costanza :

l'osservazione è costituita da sette punti che riguardano tutti la zona agricola.

Si ritiene che essa possa essere accolta conformemente a quanto stabilito dal Comune nel riferimento a "pag. 66" dove precisa che i prodotti da lavorare, conservare e commercializzare devono essere agricoli e provenire dal fondo stesso.

Non si ritiene accoglibile quanto esposto a "pag.68" per quanto riguarda l'altezza massima prescritta nella zona E2 che, con l'accoglimento comunale dell'osservazione, da ml 2,50 verrebbe portata a ml 3,50, perché un aumento dell'ingombro volumetrico non concorda con le necessità di tutela della zona.

Nel riferimento alla stessa "pag.68", in contrasto al parere comunale, si ritiene corretto considerare troppo basso il lotto minimo, fissato a 10.000 mq per la zona E2.

Negli altri punti l'osservazione, conformemente al parere comunale che si condivide, si ritiene debba essere respinta in quanto o si riferisce ad argomenti già normati o non è sufficientemente giustificata e migliorativa del piano stesso.

Osservazione n° 9 - prot. 3336/97 - Falso Luigi :

L'osservante chiede che il lotto di proprietà ricadente nel P.d.F. in Zona Artigianale (l'unica attività realizzata in zona) sul quale insiste un capannone destinato a tale attività e che nel P.R.G. ricade in parte nell'area di Borgo Pasubio e in parte nella zona destinata a verde privato, sia riportato in zona artigianale. L'osservazione così come formulata è stata respinta dal comune perché è impossibile ripristinare la zona artigianale del P.d.F. in una zona che, al momento, è soggetta a possibili allagamenti. Comprendendo però la giusta motivazione del richiedente, il comune ha deciso di inserire tale area all'interno della perimetrazione di Borgo Pasubio, con una leggera variazione di perimetro. La controdeduzione fatta dal comune si ritiene compatibile con i fini del piano e quindi accoglibile.

Osservazione n° 44 - prot. 3371/97 - Sciscione Umberto ed altri e

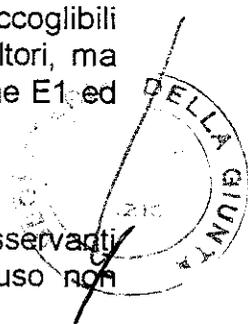
Osservazione n° 47 - prot. 3374/97 - Pirani Giuseppe ed altri :

Le osservazioni si riferiscono alla normativa della zona agricola e si ritengono accoglibili solo riguardo alla richiesta d'unificazione degli indici fra agricoltori e non agricoltori, ma conformemente al criterio adottato in istruttoria, ciò avviene limitatamente alle zone E1 ed E3 e solo nel lotto minimo e per la cubatura abitativa.

Osservazione n° 50 - prot. n° 3377/97 - Mondani Andrea ed Altri

L'osservazione si riferisce agli indici prescritti per la zona agricola E3. Gli osservanti chiedono una modifica degli indici fondiari sia per uso residenziale sia per uso non residenziale e dell'altezza massima.

L'osservazione si ritiene possa essere accolta, conformemente a quanto stabilito dal comune in relazione al modesto incremento dell'indice residenziale, ma non per quanto



Clm



REGIONE LAZIO

Assessorato
Urbanistica e Casa

Roma, li

riguarda la cubatura non residenziale e l'altezza correttamente dimensionate in relazione all'indice fondiario e al lotto minimo.

Osservazione n° 65 - prot. n° 3392/97 - Confederazione Italiana Agricoltori di Latina

L'osservazione si riferisce alla normativa della zona agricola E1. L'osservante chiede che sia chiarita la figura dell'imprenditore diretto dell'attività agricola, ampliandola a comprendere anche il coltivatore diretto; chiede per le aziende agricole la diminuzione della superficie minima necessaria all'edificazione di cubature da per attrezzature non strettamente necessarie alla conduzione del fondo, ma utili alla conservazione, lavorazione e commercializzazione dei prodotti; chiede infine che il rapporto di copertura sia riferito soltanto alle tettoie e non agli annessi agricoli che sono già soggetti a normativa. L'osservazione, con esclusione della richiesta relativa alle tettoie, si ritiene possa essere accolta secondo quanto stabilito dal Comune, perché tendente a soddisfare le esigenze di chi opera nel settore agricolo che è uno dei settori trainanti dell'economia locale.

Osservazione n° 66 - prot. 3393/97 - Cappuccilli Michele :

L'osservazione si riferisce alla sottozona F6 - Servizi per il culto- in località Quartaccio. L'osservante chiede che l'area destinata a F6 attualmente individuata accanto alla chiesa esistente, lungo la Migliara, sia spostata sul fronte posteriore della chiesa stessa e chiede inoltre l'individuazione di una zona C3. Conformemente al parere comunale, l'osservazione si ritiene accoglibile, perché non altera le previsioni di piano e si respinge la richiesta dell'individuazione di una zona C3 perché in contrasto con gli indirizzi del piano stesso.

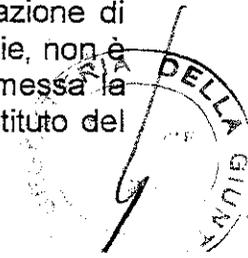
Osservazione n° 67 - prot. 3394/97 - Associazione Tecnici per Pontinia :

L'osservazione ha per oggetto la normativa della zona agricola, della zona B1 e di Borgo Pasubio. Sulle questioni sollevate riguardo alla zona agricola, si ritiene che l'osservazione possa essere accolta nelle parti stabilite dal comune, ma in coerenza con i limiti fissati in istruttoria. In relazione alle controdeduzioni comunali relative alla zona B1, si deve precisare circa il recepimento dei contenuti del P.d.F., che deve essere completato nei termini normativi e grafici riportati in istruttoria; si concorda con l'introduzione di una regolamentazione riferita ai lotti ricadenti in due diverse zone omogenee. Riguardo Borgo Pasubio l'osservazione si respinge conformemente alle decisioni comunali, in quanto non migliorativa del piano stesso.

Osservazione n° 69 - prot. 3488/97 - Rossi Aldo ed altri :

L'osservazione fa riferimento a più punti della normativa prevista dalle N.T.A. che accompagnano il piano e non si ritiene accolta completamente nelle parti e nei termini controdedotti dal comune. In alcuni punti sono necessarie delle precisazioni: circa le prescrizioni cui attenersi nelle zone soggette a carsismo e alluvionali, il riferimento è costituito dal parere espresso ai sensi dell'art.13 della L.64/74; circa la zona F3 si rimanda a quanto definito per le osservazioni n°7 e n°57. Non si concorda con il comune sui seguenti punti: circa l'articolato delle norme tecniche non è ammessa la realizzazione di tettoie in zona non agricola; circa le zone agricole e sempre in relazione alle tettoie, non è ammessa la loro realizzazione senza la superficie minima di lotto e non è ammessa la possibilità di accorpare superfici non continue perché sarebbe così vanificato l'istituto del

Uph





REGIONE LAZIO

Assessorato
Urbanistica e Casa

Roma, li

lotto minimo; non è accettabile per le zone E2 l'innalzamento dell'altezza e la riduzione del lotto per le ragioni già esposte in istruttoria.

E' accolta interamente la seguente osservazione in conformità al parere comunale con la seguente motivazione.

N° 53 – prot. 3380/97 – Ceccacci Cesare

Osservazione n° 53 - prot. n° 3380/97 - Ceccacci Cesare

L'osservazione si riferisce ad un opificio esistente che ricade in zona agricola vincolata E2. L'osservante chiede che sia classificato come sottozona D3 conservando all'area la vocazione produttiva che risale a prima del 1967. Si ritiene accoglibile l'osservazione secondo quanto stabilito dal comune in quanto finalizzata alla conservazione di un'attività produttiva.

6- PROPOSTA DI PARERE

In ragione di quanto sopra riportato, dai pareri dei vari enti nonché dalle considerazioni urbanistiche sviluppate, al fine di una maggiore salvaguardia del territorio nonché del rispetto dei limiti fissati con leggi nazionali e regionali, si può formulare il seguente parere:

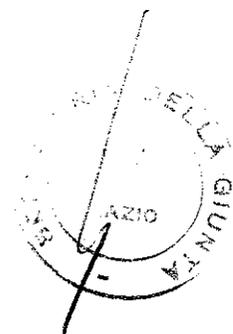
1- Il PRG del Comune di, Pontinia (Latina) adottato con delibera consiliare n°80 del 20.09.96, sia meritevole di approvazione con le modifiche sopra riportate sia nella zonizzazione che nel testo delle NTA, introducibili d'ufficio ai sensi dell'art. 3 della Legge 6 Agosto 1967 n° 765.

2- Per le osservazioni presentate si possa concordare con le controdeduzioni del Comune nei termini esposti nel relativo paragrafo.

IL SEGRETARIO DEL C.T.C.R.
(arch. Valter Michisanti)

IL PRESIDENTE DELLA 3^A SOTTOSEZIONE
(arch. Fabrizio Vescovo)

IL PRESIDENTE DEL C.T.C.R.
(ass. Salvatore Bonadonna)



usa



Assessorato
Urbanistica e Casa

Comitato Tecnico Consultivo
Legge Regionale 8.11.1977, n. 43
Prima Sezione

Roma, li 19 GEN. 2000

COMITATO TECNICO CONSULTIVO REGIONALE
SOTTOSEZIONE N. 3 (FR e LT)
1^A SEZIONE

ALLEGATO **B**

ALLA DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE

VOTO N. 48/1
ADUNANZA DEL 16 12 1999

N° DEL

COMMISSIONE RELATRICE: arch. Marina De Nicolais
Prof. Arch. Camillo Nucci

Oggetto: Comune di Pontinia (LT) – Controdeduzioni al P.R.G.
D.C. n. 55 del 23 9 1999.

Il Consiglio comunale di Pontinia ha controdedotto con D.C. n. 55 del 23 9 1999 al voto espresso dal Comitato Tecnico Consultivo Regionale nella seduta del 19 5 1999.

Il testo delle controdeduzioni riprende in 16 punti alcuni argomenti definiti nel parere del C.T.C.R.

Punto 1) – punto 4.1 del parere del C.T.C.R. - relativamente al sovradimensionamento del P.R.G. rispetto a quanto fissato dalla L.R. 72/75 questa Sezione precisa che la percentuale di esubero nella misura del 9% è stata accettata con riferimento alla presenza del Piano ASI e non ad altre argomentazioni. Non è stata quantificata una misura inferiore per evitare la riadozione del P.R.G. a seguito della riduzione di intere zone.
Si respinge.

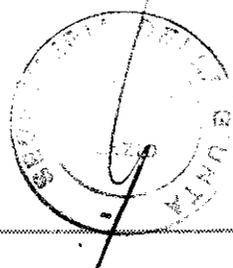
Punto 2) – punto 4.2.1 del parere del C.T.C.R. – con riferimento al Centro Storico: la possibilità di realizzare nuovi porticati potrebbe dare luogo a operazioni errate di restauro con “completamenti in stile” degli edifici di rilevanza storico ambientale esistenti.

- L'incremento volumetrico del 20% previsto a Borgo Pasubio non può essere esteso a tutto il Centro Storico perchè inadeguato alle valenze artistico ambientali ivi presenti.
- Può essere accettato il punto f) eliminando dopo “ristrutturazione” il termine “urbanistica”

Si respingono gli argomenti 1 e 2. E' accettato con modifiche l'argomento 3.

Punto 3) – punto 4.2.1. del C.T.C.R. sulla carenza grafica riscontrata nella tav. P07 per la zona B1 da sottoporre a strumento attuativo questa Sezione ribadisce, anche in considerazione della quasi saturazione della zona, quanto esposto nel parere sulla necessità di riconfermare le sottozone di P.d.F.

Si respinge.





Punto 4) – punto 4.2.1. del C.T.C.R., relativamente alla mutazione di previsione dell'area compresa tra Fiume Sisto, Migliara 47½ e la zona produttiva D4, questa Sezione ribadisce che l'area non ha i requisiti di zona "B" ed è pertanto tenuta al rispetto delle norme di tutela previste dal P.T.P. per il Fiume Sisto.

Si respinge con esclusione della proposta in subordine che questa Sezione ritiene prescrittiva.

Punto 5) – punto 4.2.1. del C.T.C.R. relativamente alla zona C).

Si rimanda per la riduzione degli indici a quanto già esposto sul dimensionamento del Piano al punto 1).

Questa Sezione ribadisce la necessità della definizione del lotto minimo per un corretto dimensionamento dei parametri attuativi.

Si respinge.

Punto 6) – punto 4.2 del C.T.C.R. relativamente alle zone produttive questo Settore ribadisce la necessità di rispetto di quanto previsto nel parere, con allegata planimetria, espresso ai sensi dell'art. 13 della L. 64/74 dall'Assessorato Utilizzo Tutela e Valorizzazione delle risorse ambientali.

Si respinge.

Punto 7) – punto 4.2.2. del parere del C.T.C.R. relativamente alle zone agricole ed alla possibilità di accorpare superfici non contigue nel caso che fra le stesse vi sia un collegamento mediante diritti reali di proprietà e comproprietà.

Questa Sezione, al fine di tutelare l'unitarietà del territorio agricolo, nella sottozona E1 consente l'edificazione lungo la viabilità di perimetro esterno su un'area di almeno 3.000 mq e in presenza di un lotto unitario interno tali da concorrere ad un lotto minimo di almeno 20.000 mq, purché entrambi compresi nella stessa unità poderale originaria di bonifica e collegati da stradoni poderali sui quali i richiedenti possano vantare titolo per il transito (proprietà, comproprietà, servitù, ecc.). Il distacco dal fronte stradale sarà di almeno 20 metri salvo misure superiori riferite a fasce di rispetto.

Si accoglie la proposta in subordine con modifiche di questo Settore.

Punto 8) – punto 4.2.2. del C.T.C.R. relativamente alla demolizione e ricostruzione dei manufatti esistenti, legittimi o condonati anche in assenza di lotto minimo.

E' accettata tale possibilità solo per i manufatti legittimi. Per i condonati o di origine illegittima questa Sezione rimanda ai contenuti e alle modalità previste per le costruzioni singole all'art.15 della L.R. 28/80.

L'introduzione diretta della norma nelle N.T.A. del P.R.G. contrasta con la L.R. 28/80.

Si accoglie in parte.

Al punto 9) – punto 4.2.2. del C.T.C.R. relativamente alla possibilità di realizzare in zona agricola ristoranti e bar solo se di appoggio a mercati o mostre mercato di prodotti agricoli o zootecnici.

E' accettata la norma con la precisazione del Consiglio Comunale nella previsione di un punto di ristoro, di degustazione e di assaggio di prodotti connessi e/o provenienti dalla





REGIONE LAZIO

Assessorato **Urbanistica e Casa**

Comitato Tecnico Consultivo
Legge Regionale 8.11.1977, n. 43
Prima Sezione

Roma, li

coltivazione del fondo. Questa Sezione fissa nella misura massima del 10% la cubatura destinata alle finalità particolari previste nella norma.
Si accoglie con precisazioni.

Punto 10) – punto 4.2.2. del C.T.C.R. relativamente al rapporto di copertura del 2,5% degli annessi agricoli e delle tettoie.

Gli annessi agricoli sono giustamente dimensionati con le superfici dei lotti e le tettoie correttamente concorrono alla definizione della superficie coperta (2,5%).

Si conviene nel limitare a tre i lati aperti per la possibile aderenza ad altri fabbricati. Questa Sezione ribadisce l'opportunità del termine "rimovibili" per distinguere dalle cubature agricole la specificità di queste strutture di supporto.

Si respingono gli argomenti 1 e 3, si accoglie l'argomento 2.

Punto 11) – punto 4.2.2. del C.T.C.R. in merito alle altezze dei manufatti agricoli e al dimensionamento del lotto minimo nella sottozona agricola "E2".

Le esigenze di tutela delle aree e le condizioni geomorfologiche indicate nel parere rilasciato ai sensi dell' art. 13 della L. 64/74 non permettono variazioni alle norme.

Si respinge.

Punto 12) – punto 4.2.2. del C.T.C.R. relativamente alla redazione del P.U.A.

Questa Sezione accoglie la proposta del Consiglio Comunale per la sottozona E3 che in omogeneità con la sottozona E1 prevede l'innalzamento dell'indice fondiario e l'elevazione dell'altezza per edifici non residenziali subordinatamente alla redazione del P.U.A. limitatamente ai lotti con superficie minima di 20.000 mq.

Questa Sezione accoglie la richiesta di elevazione a m 6.00 dell'altezza per l'edilizia residenziale in zona "E3" limitatamente ai lotti uguali o superiori a mq 20.000.

Si accoglie il primo argomento, si accoglie con precisazioni il secondo argomento.

Punto 13) – punto 4.2.2. del C.T.C.R. relativamente alle attività commerciali e artigianali esistenti in zona agricola.

Si rimanda, come al punto 8), ai contenuti e alle modalità previste all'art. 15 dalla L.R. 28/80.

Si respinge.

Punto 14) – punto 4.2.3. del C.T.C.R. relativamente alle zone turistiche in sottozona G2.

Il rapporto di copertura indicato (1/50) e la rimovibilità dei manufatti rispondono alle esigenze di tutela geomorfologica espressa dal parere dell'Assessorato Utilizzo Tutela e Valorizzazione delle risorse ambientali che ha vietato qualsiasi edificazione.

Si respinge.

Punto 15) – punto 4.2.5. del C.T.C.R. relativamente alla sottozona "F3" Parco Urbano.

La sottozona F3 Parco urbano è finalizzata alla realizzazione di attrezzature per lo sport che potranno anche avere valenza sovracomunale. E' previsto un indice di utilizzazione fondiaria di 0,05 mc/mq e H max di ml 4,50.

Nel testo delle controdeduzioni il Comune ripropone quanto avanzato in risposta alle osservazioni n. 7 e 57: l'indice territoriale di 0,2 per la sottozona e incremento volumetrico del 30% per alcuni fabbricati e le loro aree di pertinenza, posti in una striscia limitrofa alla





Migliara 47½ e la possibilità di applicare l'istituto della perequazione e della compensazione nel Piano Particolareggiato

In subordine il Comune chiede di stralciare l'area limitrofa alla Migliara 47½ dalla sottozona F3 e prevedere per essa una destinazione congruente con le richieste dei firmatari delle osservazioni n. 7 e 57.

Questa Sezione non riscontra elementi innovativi nel testo delle controdeduzioni e conferma quanto espresso dal C.T.C.R. anche per evitare sperequazione con le similari situazioni di edilizia sparsa presenti sul territorio.

Riguardo alle richieste dei firmatari delle osservazioni si rimanda anche in questo caso a quanto espresso al punto 8) e ai contenuti e modalità previste dalla L.R. 28/80.

Si respinge.

Punto 16) – punto 5. del C.T.C.R. relativamente alle osservazioni al P.R.G.

Il Consiglio Comunale rinvia a quanto ha definito nei punti corrispondenti del testo; la sola eccezione riguarda quanto ha stabilito per le tettoie con riferimento all'osservazione n.69 di Rossi Aldo ed altri al punto 8) dell'art. 8.

Il Consiglio Comunale conferma l'opportunità di prevedere tettoie anche in zona B e ne definisce i parametri: apertura su tre lati, H max non superiore al muro di confine e comunque non superiore a m 2,50 misurata al punto più alto, superficie max copribile 1.00 mq ogni 15 mc di volumetria realizzata o realizzabile.

Il Consiglio Comunale conferma anche la possibilità di realizzare tettoie in zona agricola su terreni con superficie inferiore al lotto minimo.

Questa Sezione non ravvisa elementi innovativi che permettano di variare quanto precedentemente esposto nell'esame delle osservazioni contenute nel parere del C.T.C.R.
Si respinge.

Per quanto sopra detto le richieste del Comune sono così definite.

Sono respinti i seguenti punti:

1) ; 2) argomenti 1 e 2 ; 3) ; 4) con eccezione della proposta in subordine che è prescrittiva; 5) ; 6); 10) argomenti 1 e 3 ; 11) ; 13) ; 14) ; 15); 16) .

Sono accolti i seguenti punti che comportano modifiche ed integrazioni al testo approvato al voto definito nella seduta del C.T.C.R.

2) argomento 3 ; 7) proposta in subordine ; 8) con precisazioni; 9) ; 10) argomento 2 ; 12) argomento 1 e con precisazioni argomento 2.

Il Segretario del C.T.C.R.
(arch. Valter Michisanti)

Il Presidente della 3ª Sottosezione
(arch. M.Regina Faglieri)

Il Presidente del C.T.C.R.
(assessore Salvatore Bonadonna)

