

GIUNTA REGIONALE DEL LAZIO

oooooooooooooooooooooooooooo

ESTRATTO DAL PROCESSO VERBALE DELLA SEDUTA DEL

- 3 OTT. 2000

=====

ADDI' **- 3 OTT. 2000** NELLA SEDE DELLA REGIONE LAZIO, IN VIA CRISTOFORO COLOMBO, 212 - ROMA, SI E' RIUNITA LA GIUNTA REGIONALE, COSI' COSTITUITA:

STORACE	Francesco	Presidente	GARGANO	Giulio	Assessore
SIMEONI	Giorgio	Vice Presidente	IANNARILLI	Antonello	"
ARACRI	Francesco	Assessore	ROBILOTTA	Donato	"
AUGELLO	Andrea	"	SAPONARO	Francesco	"
CIARAMELLETTI	Luigi	"	SARACENI	Vincenzo Maria	"
DIONISI	Armando	"	VERZASCHI	Marco	"
FORMISANO	Anna Teresa	"			

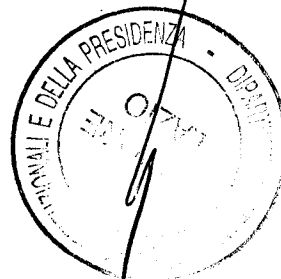
ASSISTE IL SEGRETARIO Dott. Saverio Guccione.
.....OMISSIS

ASSENTI:

Iannarilli

DELIBERAZIONE N° 2033

OGGETTO: deliberazione concernente: Comune di VALLECORSIA (FR)
Piano Regolatore Generale
(Delibera consiliare n.19 del 25.2.1995) - Approvazione



LA GIUNTA REGIONALE

VISTA la legge urbanistica 17 agosto 1942, n.1150 e successive modificazioni e integrazioni;

VISTO il D.P.R. 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 8 novembre 1977, n.43 e successive modificazioni;

VISTA la legge regionale 2 maggio 1980, n.28 e successive modifiche;

VISTA la legge 28 febbraio 1985, n.47;

VISTA la legge regionale 22 dicembre 1999, n.38

VISTA la legge 15 maggio 1997, n.127;

PREMESSO:

Il Comune di Vallecorsa (FR) ha adottato il Piano Regolatore Generale del proprio territorio una prima volta con deliberazioni consiliari 30.7.1988, n.99 e n.54 del 15.5.1989 esecutive a norma di legge;

CHE a seguito del deposito degli atti e degli elaborati in libera visione al pubblico, avvenuta nei modi e forme di legge, avverso lo strumento urbanistico di che trattasi sono pervenute le seguenti n. 16 osservazioni:

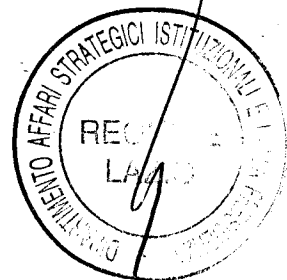
1- Mirabella Lina; 2 - Salulini elvira; 3 - Bartolomucci Rocco, Orietta e Giorgio; 4 - Mandatori Ida e Laura; 5 - Iacovacci Michele e Romolo, Nardoni Damiano, Filiberto, Dante e Ferrari Giuseppe; 6 - Bruni Maria; 7 - Bruni Luigi, Mirabella Riccardo, Lemma Maria, Mirabella Antonietta ed altri; 8 - WWF, P.C.I., P.S.I., P.S.D.I.; 9 - Lauretti Angelo; 10 - Bruni Alessandra; 11 - Caramadre Lauretta; 12 - Cimaroli Francesco e Domenico; 13 - Sacchetti Graziano; 14 - Mastrobattista Maria Alcide; 15 - Cimaroli Benedetto; 16 - Geom. Altobelli Ezio;

CHE in merito alle osservazioni presentate l'Amministrazione Comunale ha controdedotto con deliberazioni consiliari 5.3.1990, n.25 e 26.2.1992, n.25;

CHE il Comitato di Controllo sugli atti degli Enti Locali per la Provincia di Frosinone in relazione alle sopracitate deliberazioni ha emesso un provvedimento con il quale ha richiesto al Comune la predisposizione di elaborati progettuali aggiornati con le modifiche conseguenti le osservazioni accolte, formalmente approvati dal Consiglio Comunale;

CHE in forza del provvedimento del CO.RE.CO. l'amministrazione Comunale ha riadottato il PRG aggiornato;

VISTA la deliberazione consiliare 25.2.1995, n.19, resa esecutiva dal CO.RE.CO. nella seduta del 12.4.1995, con verbale n.3833/1, con la quale il Comune di Vallecorsa ha riadottato il Piano Regolatore Generale aggiornato;



RITENUTO che a seguito del nuovo deposito degli atti e degli elaborati in libera visione al pubblico, avvenuto nei modi e forme di legge, avverso il PRG di che trattasi sono pervenute le seguenti n. 8 osservazioni: 1 - Laretti Antonio; 2 - Lombardi Michele; 3 - Sacchetti Graziano ed altri; 4 - Iacovacci Martino; 5 - Colandrea Fabio; 6 - Mirabella Gino; 7 - Cimaroli Salutina, 8 - Ferrari Angelo Giovanni;

VISTA la deliberazione consiliare 4.10.1995, n.100, resa esecutiva dal CO.RE.CO. nella seduta dell'11.11.1995, con verbale n.10067, con la quale l'Amministrazione comunale ha controdedotto le suddette osservazioni;

CONSIDERATO che gli atti del P.R.G. in argomento, composto dai seguenti elaborati 1. Relazione (elaborato A); 2. Norme Tecniche di Attuazione (elaborato B); 3. Territorio comunale (tav.1); 4. Vincoli legge 431/85 - zone di rispetto acque pubbliche (tav.2A); 5. Vincoli legge 431/85 - terreni boschivi (tav.2B); 6. Vincoli legge 431/85 - terreni gravati da uso civico (tav.2C); 7. Vincolo R.D. 3267/23 - vincolo idrogeologico (tav.3); 8. Patrimonio edilizio e viabilità (tav. 4); 9. Stato attuale del centro abitato (tav.5); 10. Zone territoriali omogenee (tav.6); 11. Centro urbano e zone di espansione (tav.7); 12. Consistenza edilizia e verifica standards (tav.8); 13. Individuazione patrimonio edilizio da recuperare (tav.9); 14. Norme urbanistiche (tav.10), presentati all'Assessorato Urbanistica e Casa, sono stati da questo sottoposti all'esame del Comitato Tecnico Consultivo Regionale, 1° Sezione;

CHE il Settore Amministrativo della Pianificazione Comunale con nota 3.2.1997, n.11, rilevato il complesso iter procedurale di adozione da parte del Comune del progetto di PRG in argomento, che ha comportato una doppia pubblicazione, ha segnalato la necessità ~~che~~ di esaminare anche le osservazioni presentate a seguito della prima pubblicazione in quanto la "riadozione" da parte del Comune di un progetto di P.R.G. rielaborato sulla base delle osservazioni ritenute meritevoli di totale o parziale accoglimento, non esime la Regione dall'obbligo di decidere anche quelle di cui il Comune non ha tenuto conto in sede di "riadozione";

VISTO il provvedimento 15.9.1997, n.7099 con il quale l'Assessorato Sviluppo del Sistema Agricolo e del Mondo Rurale ha attestato che la proposta urbanistica avanzata dall'Amministrazione Comunale di Vallecorsa compromette anche terreni facenti parte del demanio collettivo e pertanto la prosecuzione dell'iter amministrativo di approvazione è subordinata all'inserimento nelle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. del seguente articolo:

"Aree demaniali e private gravate da usi civici e diritti collettivi"

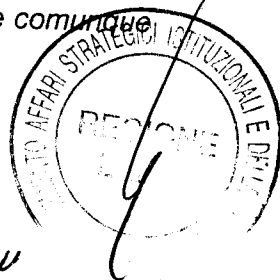
"Rientrano tra i beni di uso civico e pertanto sono soggetti alle presenti norme .

- a) *"le terre assegnate, in liquidazione di diritti di uso civico e di altri diritti promiscui, in proprietà esclusiva alla generalità dei cittadini residenti nel territorio del Comune o di una Frazione anche se imputate alla totalità dei suddetti Enti";*
- b) *"le terre possedute da Comuni o Frazioni soggette all'esercizio degli usi civici e comunali oggetto di dominio collettivo delle popolazioni";*

L'ASSESSORE

IL PRESIDENTE

IL SEGRETARIO DELLA GIUNTA



3 OTT. 2000

- c) "le terre possedute a qualunque titolo da università e associazioni agricole comunque nominate;
- d) "le terre pervenute agli Enti di cui alle precedenti lettere a seguito di scioglimento di promiscuità, permuta con altre terre civiche, conciliazioni regolate dalla Legge 10.06.1927 n.1766, scioglimento di associazioni agrarie, acquisto ai sensi dell'art.32 della stessa legge 1766/27";
- e) "le terre pervenute agli Enti medesimi da operazioni e provvedimenti di liquidazione o estinzione di usi civici comunque avvenute";
- f) "le terre private gravate da usi civici a favore della popolazione locale per i quali non sia intervenuta la liquidazione ai sensi della Legge 1766/27"

"Le predette terre non possono essere interessate da edificazione o da utilizzazione non compatibile con la gestione collettiva delle stesse ai fini agro-silvo-pastorali. Non sono utilizzabili per il conseguimento di eventuali lotti minimi, imposti dallo strumento urbanistico per l'edificazione, anche ove si ipotizzi che la stessa sia posizionata all'esterno della parte sottoposta a vincolo essendo tali aree interessate solo dalle indicazioni contenute nella Legge 1766 del 1927."

"Gli strumenti urbanistici attuativi delle proposte contenute nel P.R.G, che dovesse interessare dei fondi sui quali sono state attivate procedure di legittimazione o di liquidazione dell'uso per renderli edificabili, dovranno essere interessati dalle prescrizioni contenute nel P.T.P. di competenza."

Il predetto parere detta inoltre prescrizioni relative a:

"Zonizzazione"

"La proposta di zone omogenee sono riportate alle Tavole 6 e 7 elaborate su basi catastali, con indicate alcune curve di livello, rielaborate e mute.

"Dall'archivio è emerso che il Comune di Vallecorsa è stato interessato da una prima verifica il 05.07.1939 da parte del perito geom. Natarianni e successivamente, l'8.08.53, dall'Ing. Renna Carmelo. Dall'analisi dei due studi è emersa una realtà che può essere identificata con quanto graficizzato sulla Tav.2c, della proposta progettuale in rapporto 1:5.000.

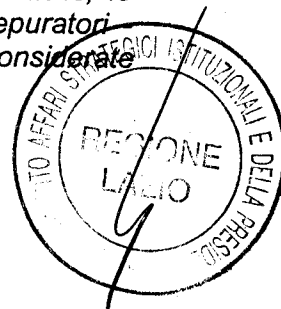
"Dalla verifica dei contenuti della Tav.6 - zone territoriali omogenee - con quanto riportato nella Tav.2c è emerso che in prima approssimazione le previsioni edificatorie del progetto urbanistico generale, compromettono terreni di natura privata liberi da diritti civici. Sono invece in contrasto con le destinazioni agro-silvo-pastorali dei terreni di uso civico la destinazione a verde pubblico attrezzato (PU), le attrezzature d'interesse comune - depuratori (d) e del tiro a piattello (TV).

"In tali situazioni, visto che dall'analisi degli atti esistenti presso l'archivio degli Usi Civici non risulta che l'Amministrazione del Comune di Vallecorsa abbia provveduto ad attivare la procedura dell'art.12 della L.1766/27, se si esclude quello relativo al tiro al piattello, le destinazioni a verde pubblico attrezzato ed attrezzature d'interesse comune - depuratori devono essere declassate a livello agricolo. Se tali previsioni dovessero essere considerate

L'ASSESSORE

IL PRESIDENTE

IL SEGRETARIO DELLA GIUNTA



- 3 OTT. 2000

ottimali, per l'ordinato sviluppo, urbanistico del Comune da parte del C.T.C.R., e se l'Ente Locale consequenzialmente provveda ad attivare l'art. 12 della 1766/27 per il mutamento di destinazione d'uso, allora le previsioni urbanistiche diventeranno operanti."

VISTO il provvedimento 14.10.1996, n. 6427 con il quale l'Assessorato Utilizzo, Tutela e valorizzazione delle Risorse Ambientali ha espresso parere favorevole, ai soli fini dell'art.13 della legge 2.2.1974, n.64, sulle nuove perimetrazioni adottate dal Comune con D.C. 19/1995, ferme restando le condizioni di cui al precedente parere 12.3.1990, che di seguito si riporta:

- A. "dovrà essere esclusa da qualsiasi intervento che la modifichi nel suo assetto naturale, l'area colorata in rosso nella tavola n.6 in scala 1:5.000 - "Zone territoriali omogenee" - stante la presenza di massi instabili, acclività eccessiva e motivi strutturali (franapoggio);
- B. nella zona destinata a Parco territoriale situata a est del Centro storico in località Colle della Croce- Contrada Piagge, interessata da fenomeni di instabilità e soggetta a vincolo assoluto di inedificabilità, potranno essere consentite solo opere atte alla bonifica dell'area in questione che dovranno essere comprese in uno studio organico della zona stessa;
- C. in sede di formazione degli strumenti urbanistici di attuazione del P.R.G. (piani particolareggiati, piani per l'edilizia economica e popolare, lottizzazioni etc.) ed in fase esecutiva, si dovrà procedere all'esecuzione di accurate indagini geognostiche e geotecniche, allo scopo di riscontrare in modo più puntuale la rispondenza delle caratteristiche litogeologiche e stratigrafiche dei terreni riscontrati, nonché la stabilità dei pendii corredando i relativi progetti di esauriente documentazione cartografica e di dettagliate relazioni concernenti in particolare il rischio legato alla geomorfologia e quello sismico, analisi che al momento è stata omessa. Tali indagini, inoltre, nelle zone definite "con propensione all'innescio di fenomeni carsici" -evidenziate nella carta geolitologica redatta dal Dr. Mascetti dovranno accertare l'assenza eventuale di cavità per una congrua profondità (30 - 40 mt.);
- dovrà essere verificata e documentata con relazione tecnica la fattibilità delle opere previste dai piani attuativi dal punto di vista geologico e geotecnico individuando in presenza di azioni indotte dai sismi prevedibili nella zona, gli eventuali limiti imposti alle stesse opere dalle caratteristiche del sottosuolo, i criteri di valutazione del carico limite e del relativo coefficiente di sicurezza, la valutazione dei prevedibili spostamenti dell'insieme opere-terreno;
- la realizzazione degli insediamenti previsti dal piano, in zone soggette a vincolo idrogeologico, potrà essere effettuata solo a condizione che non sia turbato nel modo più assoluto l'equilibrio esistente nei terreni, nel pieno rispetto del vincolo idrogeologico medesimo e, comunque, la compatibilità di detti insediamenti con il vincolo idrogeologico esistente dovrà essere accertata in sede esecutiva dai competenti uffici regionali dell'Assessorato LL.PP. e dell'Assessorato Agricoltura e Foreste;
- la realizzazione delle opere dovrà avvenire tenendo ben presenti i "criteri di valutazione elaborati dal Servizio Geologico di Stato e riportati nella circolare 23.11.1982, n.769 di questo Assessorato e nel più assoluto rispetto delle norme tecniche vigenti per le costruzioni in zone sismiche.";



L'ASSESSORE

IL PRESIDENTE


 IL SEGRETARIO DELLA GIUNTA

3 OTT. 2000

DATO ATTO che il Comune in sede di riadozione del P.R.G., avvenuta con la citata D.C.C. n.19/95, ha provveduto all'esclusione da qualsiasi intervento dell'area colorata in rosso di cui al punto A. del parere sopra riportato 12.3.1990;

VISTO il voto del C.T.C.R. 1^a Sezione (Sottosezione) n.8/1, reso nell'adunanza del 21.1.1998, dal quale si evince:

- CHE il piano è stato dimensionato, per quanto riguarda le zone residenziali, sulla base di un fabbisogno nel decennio 1997-2007 di 804 stanze che comportano un incremento della popolazione residente pari al 26,5%, inferiore ai limiti fissati dalla L.R.72/75;
- CHE l'articolato zonizzativo prevede le seguenti zone:
 - **Zone residenziali** - Il PRG individua le zone residenziali in:
 - Zona A - Centro Storico; Zona A1 - Centro Antico; Zona B - Zona di Completamento;
 - Zona C1-C2-C3 - Zona di espansione residenziale;
 - **Zone produttive** - Il PRG individua 4 zone produttive:
 - D - Artigianale - Commerciale; D₁ - Complessi produttivi esistenti; E₁ - Agricola normale;
 - E - Agricola vincolata;
 - **Zone turistiche**
 - **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.20.990 - Zone a servizi scolastici; mq 14.204 - Zone a parcheggi; mq 14.605 - Zone a servizi di interesse pubblico; mq 70.880 - verde pubblico oltre alla rete infrastrutturale;

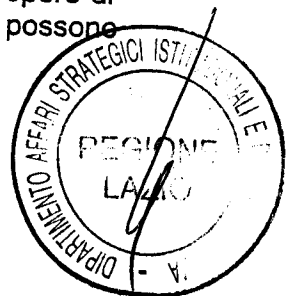
RITENUTO CHE:

1. Per le zone residenziali

a) Relativamente alle zone classificate di importanza ambientale e storica (zona A) si ritiene ammissibile la possibilità di riutilizzo ai fini abitativi degli edifici così individuati, mediante un piano di recupero volto anche al possibile reperimento di aree a servizi, che tenda a rivitalizzare i vecchi nuclei; gli interventi ammessi in assenza di piano particolareggiato consistono nei lavori di manutenzione ordinaria straordinaria, restauro e risanamento igienico per le sole opere interne.

Il piano particolareggiato non dovrà prevedere nuove costruzioni, nelle aree libere, per non risultare in variante al PRG, con possibilità di introdurre anche le modifiche alla destinazione d'uso consentita nella misura di cui alla legge 179/1992 (di modifica alla legge 457/78).

b) Le zone di completamento individuate dal PRG possono ritenersi accettabili in quanto risultano tutte nel rispetto delle caratteristiche fissate dal DL 1444/68 e dotate di opere di urbanizzazione primaria e secondaria e sono suddivise in sottozone con indici che possono ritenersi congrui con l'edificato esistente.



L'ASSESSORE

IL PRESIDENTE

IL SEGRETARIO DELLA GIUNTA

c) L'insieme delle aree previste ad espansione appare ammissibile in quanto tenendo conto degli indici territoriali fissati, da attuarsi a mezzo di piano attuativo pubblico o privato, concorrono, assieme alla residua edificazione possibile nelle zone di completamento, a soddisfare il fabbisogno comunale di nuove abitazioni..

Il comune ha destinato parte delle aree di espansione ad edilizia economica e popolare, la cui percentuale risulta contenuta tra il 40 e il 70% delle aree stesse.

L'edificazione avverrà con piano attuativo da deliberarsi successivamente alla approvazione del PRG in tale sede dovrà essere data precisa indicazione della percentuale da destinare ad edilizia economica e popolare, a norma di legge.

2. Per le zone produttive

a) per quanto concerne le aree che il PRG destina ad insediamenti produttivi, nulla si ha da osservare in quanto correttamente dimensionate sulla base di una documentata presenza di n° 48 addetti del settore, con possibilità di sviluppo per n° 12 aziende che tenendo conto degli abitanti e dei dati forniti dal comune può ritenersi congrua previsione, volta anche all'incremento della occupazione, nonchè alla razionalizzazione delle attività produttive, realizzando altresì, una ubicazione compatibile con la residenza.

le aree destinate a nuovi insediamenti produttivi sono soggette a strumento attuativo, pubblico o privato, che dovrà destinare a servizi pubblici e/o di interesse pubblico, oltre la rete infrastrutturale ed i parcheggi, non meno del 20% dell'intera area oggetto di attuazione.

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

b) nelle zone agricole non soggette a normative vincolistiche di carattere sovacomunale 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. 7,50 e preferibilmente coperte a tetto ed essere realizzate su lotti non inferiori a 20.000 mq.

Fermo il rispetto delle norme e prescrizioni di natura igienica o sanitaria, gli annessi agricoli debbono essere di norma strutturalmente separati dagli edifici destinati a residenza.

E' ammesso che possano essere costruiti in aderenza o collegati con l'edificio ad uso di abitazione a mezzo di porticati aperti.

Non costituisce variante al PRG l'attraversamento nelle zone agricole, di rete di impianti, elettrodotti, acquedotti, ecc. o reti comunque di interesse pubblico.

3. Per le zone turistiche

Le previsioni di insediamenti turistici o ad essi assimilabili sono da ritenersi accettabili in quanto suffragate da sufficiente documentazione demografica nonchè da programmi di carattere sovacomunale; il dimensionamento delle aree, per le quali è prevista l'attuazione



L'ASSESSORE

IL PRESIDENTE

IL SEGRETARIO DELLA GIUNTA

a mezzo strumento attuativo redatto secondo i criteri dettati dall'art. 8 della LR 12/06/75 n° 72, appare quindi congruo alla possibilità di insediamento di n° 124 utenti / abitanti fruitori, in relazione a ragionevoli ed accettabili previsioni di sviluppo della zona CT.

4. Per le zone a servizi pubblici e verde pubblico

La dotazione degli spazi pubblici è stata dimensionata nel rispetto delle prescrizioni di cui al D.M.1444/68, avendo previsto per tali destinazioni una superficie pro-capite di mq. 34,58 per abitante;

Il sistema viario, esistente e previsto, è ammissibile in quanto conforme anche alle previsioni infrastrutturali di carattere sovra comunale. Tuttavia, il C.T.C.R. ha ravvisato la necessità di svincolare dal traffico pesante la strada di penetrazione al centro urbano mediante una variante, la cui progettazione è stata finanziata dalla Regione Lazio ai sensi della legge 64/86, che partendo dalla strada statale n.637 in località *Casali*, superi l'agglomerato urbano fino ad immettersi nuovamente sulla summenzionata strada statale in corrispondenza della località *Procidì*;

Altre zone

- Fasce di rispetto alla viabilità: non utilizzabili ai fini edificatori anche se concorrono alla determinazione del volume massimo consentito sul lotto adiacente, con indice di edificabilità fondiaria di 0,01 mc/mq.
- Zone di rispetto ai corsi d'acqua: sono soggette al vincolo di cui alla legge 431/85.
- Zone di rispetto al centro storico: nei limiti consentiti dalla situazione territoriale non è possibile realizzare strade, parcheggi ed altro.
- Fasce di rispetto cimiteriale: non sono utilizzabili ai fini edificatori, fatta salva la possibilità di procedere alla, manutenzione, restauro, consolidamento e ristrutturazione degli edifici esistenti.

RITENUTO, inoltre, che l'abusivismo edilizio non ha determinato la formazione di nuclei edilizi spontanei soggetti a recupero urbanistico ai sensi della legge regionale n.28/80 e della legge 47/85, ma ha guardato nel suo complesso, l'edificazione di circa mc.25.000 distribuiti in abitazioni sparse per lo più in zona agricola;

CHE per le norme tecniche di attuazione sono state ritenute necessarie le modifiche ed integrazioni di seguito indicate per l'adeguamento del testo adottato a norme di legge, nonché a prescrizioni dettate dall'Assessorato Sviluppo del Sistema Agricolo e del Mondo Rurale con il parere espresso ai sensi della legge regionale 1/86, integralmente riportato nella presente delibera, relativa al regime urbanistico dei terreni di uso civico;

MODIFICHE ALLE N.T.A.

1. art. 6 - zona C - Zona di Espansione - dopo il terzo capoverso delle N.T.A. è da inserire :
" Il ricorso allo strumento attuativo è da intendersi prioritario e solo dopo l'espletamento delle formalità di cui alla legge 1150/42 si può procedere per concessione singola. In tal caso è fatto obbligo della cessione gratuita di aree da destinare a parcheggi pubblici pari a 2,5 mq/ab, a strade di penetrazione pari a 5,0

fr
b



L'ASSESSORE

IL PRESIDENTE

IL SEGRETARIO DELLA GIUNTA

3 OTT. 2000

mq/ab e verde pubblico 10 mq/ab, a mezzo convenzione preventiva al rilascio della concessione.

2. art.11 - zona E -

L'art.11 è da ablatore all'ottavo capoverso da: " Alla superficie minima richiesta di mq. 10.000ecc. fino alla fine del capoverso. E' ancora da ablatore il primo capoverso di pag.20 sempre dell'art.11. E' da ablatore l'ultimo capoverso dell'art.11 a pag.20.
Per la edificazione in zona agricola E viene prescritto il lotto minimo di 20.000 mq.

3. art.19-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 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;

- 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 sul Bollettino Ufficiale della Regione del provvedimento di approvazione del presente strumento urbanistico;
- c) non sono ammessi ampliamenti alle costruzioni legittimate o sanabili dalla 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.

In ogni caso sono fatti salvi i vincoli di qualsiasi natura esistenti sul territorio in forza di leggi o provvedimenti nazionali o regionali.

Prima del rilascio della concessione dovranno essere acquisiti i pareri favorevoli degli organi competenti preposti ai vari vincoli ove esistenti.

4. Art.20 - NORME RIGUARDANTI LA GODIBILTA' GENERALE DELLE ATTREZZATURE E DELLE STRUTTURE EDILIZIE.

La progettazione e la realizzazione di opere relative all'attuazione del PRG e degli strumenti urbanistici esecutivi sono eseguite in conformità della normativa vigente per l'accessibilità e l'eliminazione delle barriere architettoniche; in particolare deve farsi riferimento al DM 236/86, alla L.104/92 e al DPR 503/96.

5. Art.21 - AREE DEMANIALI E PRIVATE GRAVATE DA USI CIVICI E DIRITTI COLLETTIVI
(il relativo articolo è riportato precedentemente così come descritto nel parere reso dall'Assessorato regionale competente)

L'ASSESSORE

IL PRESIDENTE

IL SEGRETARIO DELLA GIUNTA



CONSIDERATO che in merito alle 16 osservazioni presentate a seguito della prima pubblicazione del piano P.R.G. è espresso il parere che possano essere decise in conformità alle relative controdeduzioni formulate con le deliberazioni del Consiglio Comunale n.25 del 5.3.1990 e n.25 del 26.2.1992;

CHE nessun parere è stato espresso in ordine alle otto osservazioni proposte in occasione della ripubblicazione del P.R.G. che il Comune ha effettuato in conseguenza delle modifiche correlate all'accoglimento di alcune delle 16 osservazioni suindicate;

CHE sulla base delle valutazioni sopra sintetizzate, il C.T.C.R. 1^a Sezione (Sottosezione) ha espresso il parere così articolato:

- 1- Il P.R.G. del Comune di Vallecorsa adottato con delibera consiliare n° 19 del 25.02.1995, 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.
- 3- Devono intendersi comunque fatte salve, qualora e laddove efficaci, le prescrizioni di Strumenti Urbanistici sovracomunali e di Piani Comprensoriali e Paesistici, laddove in contrasto con previsioni del P.R.G. ancorché modificato come nella presente;
- 4- Devono intendersi fatte salve le limitazioni edificatorie di cui alla L.R. n° 1/86 per le aree interessate, ancorché non riportate nella presente.
- 5- Gli edifici riportati nelle tavole di P.R.G., ancorché inclusi nella zonizzazione, non possono essere trasformati o subire interventi ove non si dimostri la legittimità della costruzione o la legittimazione ottenuta mediante condono edilizio definito ai sensi della legge 47/85 e successive variazioni e modifiche, a pena della applicazione delle disposizioni sanzionatorie di cui al capo 1° delle citate leggi.

CONSIDERATO che ai sensi del citato art.3 della legge 765/67 la proposta di modifiche da introdurre d'ufficio è stata comunicata al Comune di Vallecorsa con l'invio del menzionato voto del C.T.C.R. 1^a Sezione (sottosezione) n.8/1 del 21.1.1998 con nota assessorile in data 6.4.1998, n.3061;

VISTA la deliberazione n.78 del 26.6.1998 con la quale il Commissario Straordinario, con i poteri del Consiglio Comunale, ha controdedotto le modifiche introdotte con il voto 8/1 chiedendo di confermare l'art.11 Zona "E" delle Norme Tecniche di Attuazione così come adottato con la deliberazione consiliare n.19 del 25.2.1995 e, quindi, di mantenere nella originaria misura di 10.000 mq., anziché di 20.000 come proposto dalla Regione, la superficie del lotto minimo prescritta per le zone agricole;

PRESO ATTO che nessuna osservazione è stata formulata con la suddetta deliberazione in merito alle altre modifiche proposte;



L'ASSESSORE

IL PRESIDENTE

IL SEGRETARIO DELLA GIUNTA

CHE la richiesta di mantenimento della superficie del lotto minimo in zona agricola nella misura di cui al piano adottato è stata motivata con il fatto che il frazionamento fondiario rilevabile nel territorio comunale è tale da non consentire, con il lotto minimo di 20.000 mq. alcuna possibilità edificatoria per l'uso agricolo nella maggior parte delle proprietà con tale destinazione, con pregiudizio anche per il mantenimento della prevalente coltivazione degli uliveti;

CHE le citate controdeduzioni comunali sono state sottoposte all'esame del C.T.C.R. 1^a Sezione che, con voto n.404/4 emesso nell'adunanza del 30.3.1999, ha concordato con la richiesta di cui alla citata deliberazione commissariale n.78 del 26.6.1998 ed ha espresso il parere che *"l'edificazione residenziale nella Zona "E" del Comune di Vallecorsa non soggetta a vincoli di cui alla legge 1497/39 e 431/85 e relative norme di tutela, fermo restando il carattere di esclusiva destinazione e connessione con lo scopo agricolo o produttivo della edificazione stessa, anche residenziale, possa avvenire su lotto minimo di mq.10.000 avente tale dimensione alla data di adozione del PRG."*

CONSIDERATO che alla data di adozione del piano il territorio comunale era interessato da vincolo idrogeologico e forestale ai sensi del R.D.3267/1923, sismico ai sensi della legge 64/74 e paesaggistico per i beni diffusi ex art.1 - lettera c), g) ed h) della legge 431/85;

CHE le norme tecniche prevedono un'apposita disciplina delle zone soggette a vincolo paesaggistico;

CHE successivamente all'adozione del PRG è stato emanato il decreto del Ministero per i Beni Culturali e Ambientali 8 ottobre 1996 con il quale un'ampia area del territorio comunale di Vallecorsa è stata dichiarata di notevole interesse pubblico ai sensi della legge 1497/39;

CHE, per conseguenza, a seguito dell'entrata in vigore della legge regionale 6 luglio 1998, n.24 recante l'approvazione dei Piani Territoriali Paesistici già adottati dalla Giunta regionale i terreni individuati dal citato D.M. sono soggetti fino all'approvazione del Piano Territoriale Paesistico Regionale (P.T.P.R.), alle disposizioni di tutela proprie della classificazione per essi prevista dal P.T.P. approvato, giusto il disposto dell'art.14 della stessa L.R.;

CHE i terreni in questione risultano classificati nel P.T.P. n.13 - sub ambito n.13/1 quali "aree di tutela paesaggistica determinanti per l'identificazione del territorio particolarmente significativo per la presenza di interessi ambientali complessivi che occorre salvaguardare nel loro insieme" sulle quali limitare l'edificazione;

CHE l'applicazione delle norme di tutela dettate dal citato P.T.P. per le aree ricomprese nella suddetta classificazione comporta il totale contrasto con le previsioni zonizzative del P.R.G. relativamente alle zone edificabili che dovrebbero assumere la destinazione urbanistica a zona agricola;



L'ASSESSORE

IL PRESIDENTE

IL SEGRETARIO DELLA GIUNTA

CHE tuttavia, l'art.36 bis della richiamata legge regionale 24/98, introdotto dall'art.56, paragrafo 7, della legge regionale 7.6.1999, n.6 prevede, quale norma transitoria, che qualora si riscontrino erronee delimitazioni dei beni sottoposti a vincolo o contraddittorietà della specifica normativa del PTP, l'approvazione degli strumenti urbanistici generali adottati e trasmessi alla Regione prima dell'entrata in vigore della L.R.24/98, è deliberata dalla Giunta regionale, con esclusione delle zone E ex D.M. 1444/68, previa istruttoria effettuata, sulla base di motivate e documentate proposte dei Comuni interessati di precisazioni del PTP stesso, dalla struttura regionale competente per la pianificazione paesistica ed acquisito il parere della 1^a Sezione del C.T.C.R. in seduta plenaria;

CHE l'applicazione della descritta norma transitoria è stata richiesta dal Comune di Vallecorsa con la deliberazione di Consiglio Comunale n.32 del 20.9.1999 con la quale è stata evidenziata la contraddittorietà della norma di PTP relativa alle "aree di tutela paesaggistica" con riferimento all'effettivo stato dei luoghi interessati, documentato da apposita certificazione consistente in una Relazione Tecnica e nei seguenti tre elaborati:

- Tav.A - Territorio Comunale (PRG Tav.1/Bis);
- Tav. B - Territorio Comunale (PRG Tav.1/ter);
- Tav.C - Zone territoriali omogenee (PRG Tav.6/Bis);

CHE la citata deliberazione consiliare e gli elaborati ad essa allegati, sono stati trasmessi alla Regione con nota Comunale n.2707 del 5.10.1999 e, previa istruttoria delle strutture regionali competenti è stata sottoposta all'esame della prima Sezione del C.T.C.R. nella seduta plenaria del 20.4.2000;

CHE il predetto organo consultivo regionale, ritenuto che, effettivamente, parte delle aree vincolate con il D.M. 8.10.1996 sono caratterizzate dalla presenza di opere di urbanizzazione primaria, viabilità ed impianti a rete e di interventi edilizi tali da identificarle come ambiti urbani o periurbani consolidati o in corso di trasformazione con conseguente perdita del connotato di "paesaggio agrario" previsto dal PTP, ha espresso il parere che la richiesta comunale di applicazione dell'art.36 bis della L.R.24/98 è meritevole di parziale accoglimento nei limiti indicati nel voto **424/1** del **20.4.2000** e rappresentati nella planimetria ad esso allegata quale parte integrante, dove si evidenzia:

- a) sono stralciati dalle previsioni del PRG e ricondotti alle destinazioni di zone agricole gli ambiti identificati con le lettere a b d e i f g (a = parte zona PEEP a sud / b= zona turistica / d=zona PEEP a nord / e = due zone limitrofe al centro storico / i= zona artigianale / f=asse viario di progetto / g=zona di espansione posta sotto l'area PEEP a nord), in quanto negli stessi permangono caratteri agricoli tutelati dal PTP vigente; tale proposizione deve intendersi a carattere di salvaguardia e sarà riconsiderata in sede di redazione del PTP regionale, attualmente in fase di elaborazione, assieme ad altre eventuali aree aventi medesimi connotati antropici e di urbanizzazione;
- b) viene attribuita alle zonizzazioni non stralciate la normativa di "tutela limitata" di tipo B (PTP 13 subambito 13/1) in sostituzione della "tutela paesistica", consentendo con ciò il rinvio alle destinazioni dello strumento urbanistico comunale, ferme restando le procedure autorizzative previste dal D. Lg.vo 490/99.



L'ASSESSORE

IL PRESIDENTE



IL SEGRETARIO DELLA GIUNTA



- 3 OTT. 2000

- c) E' inserita una fascia di rispetto, inedificabile, di ml 50,00 per lato, a tutela e salvaguardia del manufatto antico e della limitrofa aia, identificato nella planimetria citata con la lettera c, ubicato nella zona di espansione a sud, ferma restando la possibilità di trasferimento della cubatura prevista nelle aree adiacenti;
- d) Per la zona agricola (cioè di tipo E) ricompresa all'interno del perimetro del vincolo imposto con D.M. 8/10/96 deve intendersi valevole la normativa del P.T.P. n. 13 come modificata dalla L. R. 24/98.
- e) Per le zone boscate o comunque vincolate dalla legge 431/85 presenti nell'intero territorio comunale deve intendersi valevole la normativa del PTP 13 come modificata dalla LR 24/98.
- f) Per le zone agricole non soggette a vincoli paesistici deve intendersi applicabile la normativa della L.R. 38/1999

CONSIDERATO che le ulteriori modifiche da introdurre nel PRG adottato sono state comunicate al Comune di Vallecorsa, ai sensi e per gli effetti dell'art.3 della legge 765/67, con nota del Dipartimento Urbanistica e Casa - Area 13/E n.7676 del 8.6.2000;

VISTA la deliberazione consiliare 19.6.2000, n.12 con la quale lo stesso Comune nulla ha osservato a riguardo;

CONSIDERATO, infine, che con il voto n.430/7, reso nell'adunanza del 27.7.2000, la 1^a Sezione del C.T.C.R. ha esaminato le otto osservazioni, indicate nelle premesse della presente delibera, presentate in sede di ripubblicazione del P.R.G. in merito alle quali non era stato in precedenza espresso il relativo parere e che lo stesso C.T.C.R. ha così deciso:

- Sono respinte, in conformità alla deliberazione consiliare n.100 del 4.10.1995 le seguenti osservazioni: 3 - Sacchetti Graziano ed altri; 4 - Iacovacci Martino; 5 - Colandrea Fabio; 6 - Mirabella Gino; 7 - Cimaroli Salutina, 8 - Ferrari Angelo Giovanni;
- E' accolta in conformità alle controdeduzioni comunali l'osservazione n.2-Lombardi Michele;
- E' accolta parzialmente, in conformità alle controdeduzioni comunali, l'osservazione n.1-Lauretti Antonio, con la quale si richiede la soppressione di un parcheggio, rinviando ad una variante successiva, che il Comune dovrà adottare per la nuova localizzazione, dovendo comunque rimanere invariate le superfici complessive degli spazi destinati a tale attrezzatura pubblica;

Tutto ciò premesso e considerato

RITENUTO di condividere e fare propri i voti del C.T.C.R. 1^a Sezione n.8/1 del 21.1.1998, n.404/4 del 30.3.1999, n.424/1 del 20.4.2000 e 430/7 del 27.7.2000;

Su proposta dell'Assessore per le Politiche dell'Urbanistica

DELIBERA

Con le prescrizioni, gli stralci e le modifiche, tutte sopra riportate, contenute nei voti del C.T.C.R. 1^a Sezione n.8/1 del 21.1.1998, n.404/4 del 30.3.1999, n.424/1 del 20.4.2000



L'ASSESSORE

IL PRESIDENTE

IL SEGRETARIO

430/7 del 27.7.2000; nel parere dell'Assessorato Utilizzo, Tutela e Valorizzazione delle Risorse Ambientali 12.3.1990 reso ai sensi dell'art.13 della legge 2.2.1974, n.64, confermato con parere 14.10.1996, n. 6427 sulle nuove perimetrazioni adottate dal Comune con D.C. 19/1995, e nel parere 15.9.1997, n.7099 dell'Assessorato Sviluppo del Sistema Agricolo e del Mondo Rurale, reso ai sensi della legge regionale 3.1.1986, n.1 è approvato il Piano Regolatore Generale adottato dal Comune di Vallecorsa (FR) con deliberazione consiliare n.19 del 25.2.1995.

Le Osservazioni sono decise come sopra specificato.

Il Progetto del Piano è vistato dall'Assessore per le Politiche dell'Urbanistica nei seguenti elaborati:

- Allegati alla D.C.C. n.19 del 25.2.2000:
 - 1. Relazione (elaborato A);
 - 2. Norme Tecniche di Attuazione (elaborato B);
 - 3. Territorio comunale (tav.1);
 - 4. Vincoli legge 431/85 - zone di rispetto acque pubbliche (tav.2A);
 - 5. Vincoli legge 431/85 - terreni boschivi (tav.2B);
 - 6. Vincoli legge 431/85 - terreni gravati da uso civico (tav.2C);
 - 7. Vincolo R.D. 3267/23 - vincolo idrogeologico (tav.3);
 - 8. Patrimonio edilizio e viabilità (tav. 4);
 - 9. Stato attuale del centro abitato (tav.5);
 - 10. Zone territoriali omogenee (tav.6);
 - 11. Centro urbano e zone di espansione (tav.7);
 - 12. Consistenza edilizia e verifica standards (tav.8);
 - 13. Individuazione patrimonio edilizio da recuperare (tav.9);
 - 14. Norme urbanistiche (tav.10).
- Allegati alla D.C.C. n.32 del 20.9.1999:
 - Relazione tecnica; Tav.A – Territorio Comunale (PRG Tav.1/Bis);
 - Tav. B – Territorio Comunale (PRG Tav.1/ter);
 - Tav.C – Zone territoriali omogenee (PRG Tav.6/Bis).
- Planimetria contenente la rappresentazione grafica delle risultanze del voto del C.T.C.R. 424/1 del 20.4.2000, a seguito del riesame del PRG ai sensi dell'art.36 bis della L.R. n.24/92.

La presente delibera, non soggetta a controllo ai sensi dell'art.17, punto 32 della legge 15.5.1997, n.127, sarà pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio.

IL PRESIDENTE: F.to Francesco STORACE

IL SEGRETARIO: F.to Dott. Saverio GUCCIONE

5 OTT. 2000

