

Repubblicato

REPUBBLICA ITALIANA

BOLLETTINO UFFICIALE DELLA REGIONE LAZIO

PARTE PRIMA - PARTE SECONDA

Roma, 20 dicembre 2001

Si pubblica normalmente il 10, 20 e 30 di ogni mese

DIREZIONE REDAZIONE E AMMINISTRAZIONE PRESSO LA PRESIDENZA DELLA GIUNTA REGIONALE - VIA CRISTOFORO COLOMBO, 212 - 00147 ROMA

IL BOLLETTINO UFFICIALE si pubblica a Roma in due distinti fascicoli:

- 1) la Parte I (Atti della Regione) e la Parte II (Atti dello Stato e della U.E.)
- 2) la Parte III (Avvisi e concorsi)

Modalità di abbonamento e punti vendita:

L'abbonamento ai fascicoli del Bollettino Ufficiale si effettua secondo le modalità e le condizioni specificate in appendice e mediante versamento dell'importo, esclusivamente sul c/c postale n. 42759001 intestato a Regione Lazio abbonamento annuale o semestrale alla Parte I e II; alla parte III; alle parti I, II e III al Bollettino Ufficiale. Per informazioni rivolgersi alla Regione Lazio - Servizio Promulgazione e Pubblicazione, Tel. 06-51685371 - 06-51685074.

Il Bollettino Ufficiale della Regione Lazio è ora consultabile anche in via telematica tramite Internet accedendo al sito www.regione.Lazio.it

Il Bollettino Ufficiale può essere visualizzato e/o stampato sia in forma testuale che grafica.

Gli utenti sono assistiti da un servizio di "help" telefonico (06-85084200).

Da Gennaio 2001 l'accesso alla consultazione del Bollettino in via telematica tramite INTERNET è gratuito al pubblico previa registrazione on-line.

Si rinvia ugualmente all'appendice per le informazioni relative ai punti vendita dei fascicoli del Bollettino Ufficiale.

Riproduzione anastatica

PARTE I

ATTI DELLA GIUNTA REGIONALE

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 12 ottobre 2001, n. 1513.

Comune di Arce (Frosinone). Variante al piano regolatore generale per adeguamento allo stato di fatto e modifiche (Deliberazione consiliare n. 31 del 21 dicembre 1999) Pag. 3

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 30 ottobre 2001, n. 1567.

Comune di Rocca Massima (LT). Piano regolatore generale (delibera consiliare 22 gennaio 1999, n. 2). Approvazione » 9

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 9 novembre 2001, n. 1661.

Funzioni delegate dallo Stato alla Regione in materia di incentivi alle imprese (art. 19 D.Lgs. 31 marzo 1998, n. 112). Definizione dei criteri e delle modalità per la concessione e l'erogazione dei contributi in conto interessi per le operazioni di credito artigiano agevolato (art. 7 legge n. 949/52) e in conto canoni per le operazioni di locazione finanziaria agevolata (art. 23 legge n. 240/81) » 33

GIUNTA REGIONALE DEL LAZIO

oooooooooooooooooooooooooooo

ESTRATTO DAL PROCESSO VERBALE DELLA SEDUTA DEL 30 OTT. 2001

=====

30 OTT. 2001

ADDI' 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 | " | SAPACENI | Vincenzo Maria | " |
| DIONISI | Armando | " | VERZASCHI | Marco | " |
| FORMISANO | Anna Teresa | " | | | |

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

ASSENTI:

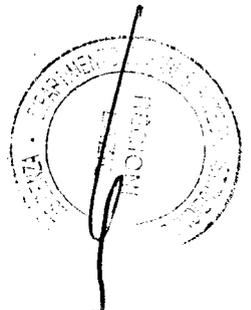
Presidente STORACE -

DELIBERAZIONE N° 1564

OGGETTO:

Comune di ROCCA MASSIMA (LT)
Piano Regolatore Generale

(Del.Cons. 22.1.1999, n.2) - APPROVAZIONE



LA GIUNTA REGIONALE

SU proposta dell'Assessore all'Urbanistica e Casa

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 22 dicembre 1999, n. 38;

VISTA la legge 15 maggio 1997, n.127;

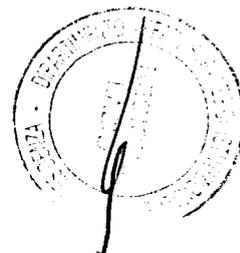
PREMESSO che con provvedimento 31.3.1998, n.1201 la Giunta Regionale, sulla base dell'istruttoria del Settore Tecnico dell'Assessorato all'Urbanistica, prot. n.1957 in data 16.3.1998, ha deliberato, ai sensi dell'art.13 della L.R.8.11.1977, n.43, per carenze non sanabili, la restituzione del Piano Regolatore Generale adottato dal Comune di Rocca Massima (LT) con deliberazione consiliare n.2 del 4.3.1995;

CHE, sulla scorta dei rilievi formulati dalla Regione, il Comune di Rocca Massima ha adottato un nuovo PRG, recependo le osservazioni regionali in merito al precedente strumento urbanistico;

VISTA la deliberazione consiliare n.2 del 22.1.1999, esecutiva ai sensi di legge, con la quale il Comune di Rocca Massima (LT) ha riadottato il Piano Regolatore Generale del proprio territorio, complessivamente rielaborato, con allegata la relazione del perito demaniale sulla consistenza dei beni demaniali e privati gravati da uso civico;

VISTA la nota 12.6.1999, n.1932 con la quale il predetto Comune ha trasmesso, all'Assessorato Urbanistica e Casa, per l'approvazione, la documentazione a corredo del PRG composto dai seguenti elaborati:

Tav. I.1- Comprensori economici urbanistici; **Tav. I.2-** Inquadramento regionale; **Tav.I.3A-** Aree di proprietà pubblica ed usi civici; **Tav.I.3B** Aree di proprietà pubblica; **Tav.I.4** – Carta Agropedologica; **Tav.I.5** – Stralcio P.T.P. Ambito Territoriale n.10; **Tav.I.6** –Vincoli Idrogeologici; **Tav.I.7A** – Stato di Fatto: Rocca Massima Centro -Servizi; **Tav. I.7B** - Stato di Fatto: Rocca Massima Centro – Attività Produttive; **Tav. I.8A-** Stato di Fatto Loc. Boschetto-Tinello –Servizi; **Tav. I.8B-** Stato di Fatto Loc. Boschetto-Tinello – Attività Produttive; **Tav. P1-** Zonizzazione Territoriale; **Tav. P2-** Zonizzazione Rocca Massima Centro; **Tav. P3-** Zonizzazione Boschetto – Tinello; - Norme Tecniche di Attuazione; - Relazione Tecnica; - Originale studio geomorfologico del territorio composto da 6 tavole e da una relazione;



ATTESO che dalla documentazione pervenuta risulta che gli atti e gli elaborati relativi alla suddetta delibera sono stati pubblicati e depositati, nei modi e nelle forme di legge, e che a seguito della pubblicazione sono state presentate le seguenti 6 osservazioni:

1) Giampiero Lucarelli; 2) Tomei Umberto e tomei Fabio; 3) Canale Bruno; 4) Mariani Onorina; 5) Gasbarra Franco; 6) Salvucci Gianfranco;

CHE in merito alle osservazioni presentate il Comune ha formulato le proprie controdeduzioni con deliberazione consiliare n. 22 del 13.5.1999, esecutiva ai sensi di legge, predisponendo le seguenti tavole per la loro localizzazione: **Tav. P2BIS** - Zonizzazione Rocca Massima Centro - Osservazioni; **Tav. P3BIS**- Zonizzazione Boschetto- Tinello - Osservazioni;

VISTO il provvedimento 22.2.2000; n.1234 con il quale l'Assessorato Sviluppo del Sistema Agricolo e del Mondo Rurale ha attestato che la proposta urbanistica avanzata dall'Amministrazione comunale di Rocca Massima compromette anche terreni facenti parte del demanio collettivo e pertanto la prosecuzione dell'iter amministrativo di approvazione è subordinata al rispetto delle prescrizioni di seguito riportate e all'inserimento di apposito articolo nelle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.:

Prescrizioni:

- Che vengano espletate le procedure previste per la liquidazione degli usi civici da parte dei soggetti privati prima del rilascio delle concessioni edilizie sui terreni privati gravati da usi civici;
- ⁸⁴² Che i fondi di demanio civico, libero, interessati da previsioni edificatorie di carattere residenziale, artigianale/industriale, turistico o per servizi trattandosi di pianificazione urbanistica destinata anche ad attività di edilizia privata, il rilascio delle eventuali concessioni edilizie dovrà essere subordinato all'iter amministrativo di alienazione che dovrà avvenire nei modi e nei termini di cui agli articoli 5, 6 e 7 della legge regionale n.1 del 3 gennaio 1986, ovvero tramite il ricorso alle disposizioni di cui all'art.12 della legge 16.6.1927, n.1766 ed art.39 del R.D.26.2.1928, n.332, le cui attivazioni dovranno avvenire prima dell'approvazione della proposta urbanistica da parte della Giunta regionale del Lazio;
- Che per i fondi di demanio civico, risultanti occupati, vengano attivate le procedure previste dalla legge regionale n.57/1996, prima dell'approvazione della proposta urbanistica da parte della Giunta Regionale del Lazio."

Norme tecniche di Attuazione:

Art.35

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

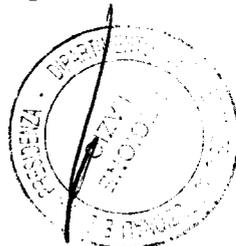
"Rientrano tra i beni di uso civico e pertanto sono soggetti alle presenti norme .

- 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 comunque oggetto di dominio collettivo delle popolazioni";

IL V. PRESIDENTE
G. SIMEONI

IL PRESIDENTE

IL SEGRETARIO DELLA GIUNTA



- 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 terre di demanio collettivo appartenenti al Comune 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."

"Qualora ai fini di un ordinato sviluppo urbanistico del Comune, vengano interessati terreni appartenenti al demanio civico, gestiti direttamente dal Comune, con previsioni di opere pubbliche, si dovranno attivare le procedure autorizzative di cui all'art.12 della legge n.1766 del 16.06.1927;

"Qualora, sempre ai fini di un ordinato sviluppo edificatorio, la previsione di destinazione ad uso edificatorio di natura residenziale, turistica, commerciale, artigianale o industriale, riguardi terreni di demanio collettivo, non edificato, sia esso gestito direttamente dal Comune o in possesso di occupatori, esse potranno essere oggetto di Concessione edilizia, a seguito della loro alienazione che dovrà evvenire nei modi e termini di cui agli articoli 5, 6 e 7 della legge regionale n.1 del 3.1.1986";

"Per i terreni di demanio collettivo che risultano edificati, in possesso di occupatori, si applicano le norme di cui all'art.8 della citata L.R.1/86, e successive modificazioni e integrazioni;"

"Per i terreni, invece, di natura privata gravati da diritti civici, le norme contenute nel presente piano, qualora la previsione urbanistica di carattere edificatorio si rende necessaria poiché legata ad un ordinato sviluppo urbanistico del territorio, si applicano ad avvenuta liquidazione degli usi civici in conformità alle disposizioni di cui all'art.7 della legge n.1766 del 16.6.1927, ovvero art.4 della Legge regionale n.1 del 3.1.1986";

"Gli strumenti urbanistici attuativi delle proposte contenute nel P.R.G, che dovessero 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."

VISTO il provvedimento 11 maggio 1995, n.2806/72, con il quale l'Assessorato regionale all'Ambiente, Settore 72, ai sensi dell'art.13 della legge 2.2.1974, n.64, ha espresso parere favorevole sul PRG adottato dal Comune di Rocca Massima con

deliberazione consiliare n.2/95, subordinatamente al più assoluto rispetto delle norme tecniche vigenti per le costruzioni in zone sismiche e all'osservanza delle seguenti prescrizioni:

- "dovranno essere escluse da qualsiasi intervento edificatorio le zone colorate in rosso nella tav.P2 (zonizzazione -Rocca Massima centro) per eccessiva acclività, indizi di instabilità e funzione di drenaggio;
- tutti gli strumenti urbanistici attuativi (piani particolareggiati, piani di zona, lottizzazioni ecc.) dovranno essere trasmessi a questo Settore, prima della loro adozione o approvazione da parte del Comune, per ottenere il prescritto parere ai sensi dell'art.13 della legge 64/74";

RITENUTO che in sede di rielaborazione del Piano Regolatore Generale l'Amministrazione comunale ha tenuto conto di tali norme e prescrizioni e, pertanto, sono state escluse da qualsiasi intervento edificatorio le zone colorate in rosso nella tavola P2, allegata al parere sopra riportato, come confermato dal tecnico progettista con apposita attestazione;

CHE, tuttavia, è stata ribadita dall'Assessorato all'Urbanistica la necessità di acquisire il parere ai sensi dell'art.13 della legge 2.2.1974, n.64/ riferito al PRG riadottato con la deliberazione consiliare n.2/99;

VISTA la nota 15 marzo 2000, n.2694/4/A/3 con la quale l'Assessorato Utilizzo, Tutela e Valorizzazione delle Risorse Ambientali, Dipartimento Ambiente e Protezione Civile, Area Qualità e Conservazione del suolo, Servizio Geologico Regionale, visto il parere precedentemente espresso in data 11.5.1995, n.1806/71, sopra riportato, ha confermato il proprio favorevole ai soli fini dell'art.13 della legge 2.2.1974, n.64 a condizione che siano rispettate le seguenti prescrizioni:

1. Nelle aree escluse nel precedente parere è vietato ogni forma di edificazione;
2. I parametri geotecnici rilevati nel corso dell'indagine preliminare siano confermati ed integrati tramite dettagliate indagini geognostiche e/o prospezioni integrative da esperirsi preventivamente alla stesura dei progetti esecutivi e/o in corso d'opera. Tali indagini vanno effettuate al di sotto di ogni singola opera d'arte.
3. Il piano di posa, onde evitare fenomeni di cedimenti differenziali, sia scelto ad una quota tale che, necessariamente e in ogni punto della fondazione, il trasferimento dei carichi trasmessi dagli edifici avvenga totalmente su di un terreno omogeneo sia da un punto di vista litologico sia geotecnico. A tale fine si prescrive che al momento della posa in opera delle fondazioni, sia presente un geologo che accerti l'omogeneità del terreno di fondazione;
4. In nessun caso sia utilizzato il terreno di riporto come piano di posa delle fondazioni;
5. Siano adottate opere di sostegno provvisoriale, all'atto dello scavo, per profondità superiori ai mt.1.5 dal p.c.;
6. Siano progettate e realizzate idonee opere di sostegno, poiché i fronti di scavo finali non potranno essere in alcun caso considerati quali scarpate autosostenentesi;
7. Siano eseguite idonee opere di drenaggio delle acque meteoriche, per evitare che esse scorrano selvaggiamente lungo superfici impermeabilizzate con conseguente rischio di allagamenti;
8. Le acque reflue provenienti dal depuratore siano convogliate verso un corpo idrico superficiale;

9. La realizzazione delle opere avvenga solo a condizione che non sia turbato nel modo più assoluto l'equilibrio esistente dei terreni e l'assetto idrogeologico;
10. La progettazione e la realizzazione di qualsiasi opera dovrà essere eseguita nel più assoluto rispetto delle norme tecniche vigenti in materia di costruzioni in zone sismiche e in particolare:
- Legge 2.2.1974, n.64;
 - D.M. Min. LL.PP. 11.3.1988 "Norme tecniche riguardante 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;
 - Circ. Regione Lazio del 29.10.1980, n.3317;
 - Circ. Regione Lazio del 23.11.1982, n.769;
 - D.G.R. n.2649 del 18.05.1999;
 - Circ. Min. LL.PP. del 24.9.1988 n. 30488 riguardante le Istruzioni alle norme tecniche di cui al D.M.LLPP.11.3.1988;
 - D.M. LL.PP. 16.1.1996 "Norme tecniche relative ai criteri generali per la verifica di sicurezza delle costruzioni e dei carichi e dei sovraccarichi";
 - D.M.LL.PP.16.1.1996 "Norme tecniche per le costruzioni in zone sismiche";
 - Circ. Min. LL.PP. del 10.4.1997 n. 65/AA.GG. riguardante le Istruzioni alle norme tecniche di cui al D.M.16.1.1996.

CONSIDERATO che gli atti e gli elaborati relativi al PRG in questione, presentati all'Assessorato Urbanistica e Casa, sono stati da questo sottoposti all'esame del Comitato Tecnico Consultivo Regionale, 1° Sezione;

VISTO il voto n.428/2, reso nell'adunanza del 13 luglio 2000, con il quale il predetto consesso ha espresso il parere che lo strumento urbanistico in argomento sia meritevole di approvazione con le modifiche alla zonizzazione e al testo delle Norme Tecniche di Attuazione, specificate nel voto stesso, che possono essere introdotte d'ufficio ai sensi dell'art.3 della legge 6.8.1967, n.765;

CHE con il medesimo voto, il Comitato Tecnico Consultivo Regionale si è pronunciato anche in merito alle osservazioni presentate;

VISTA la lettera 2.10.2000, n.11398 con la quale l'Assessorato Regionale all'Urbanistica e Casa ha comunicato le modifiche, proposte con il voto sopracitato dal C.T.C.R. 1^ Sezione al Comune di Rocca Massima invitandolo a formulare al riguardo le proprie controdeduzioni ai sensi del citato art.3 della legge n.765/1967;

VISTA la deliberazione consiliare n.31 del 20.11.2000, esecutiva a norma di legge, con la quale il Comune di Rocca Massima nulla ha osservato in merito al suddetto voto del Comitato Tecnico Consultivo;

VISTA la nota 30.4.2001, n.30234 con la quale il Dipartimento Affari Strategici, Istituzionali e della Presidenza, Area Attività Istituzionale, servizio Funzionamento della Giunta ha formulato rilievi sullo schema di delibera predisposto per l'approvazione dello strumento urbanistico in argomento, i quali, ad esclusione dei punti 1 e 7 (di carattere meramente formale) hanno reso necessario un riesame da parte del Comitato Tecnico Consultivo Regionale, 1^ Sezione, e precisamente:

L'ASSESSORE

IL PRESIDENTE

IL SEGRETARIO DELLA GIUNTA

- 1) Non risulta fra gli atti trasmessi la documentazione relativa alla richiesta del settore 44 – nota 13.01.2000 con la quale è stata rappresentata al comune la necessità di acquisire elaborati integrativi, successivamente forniti dall'Amministrazione comunale in allegato alla nota n. 335 del 4.2.2000, costituiti da n. 2 tavole esplicative della distribuzione della volumetria e degli abitanti insediati nelle zone residenziali.
- 2) Alla pag. 8, relativamente alle prescrizioni per le zone C – Espansione residenziale – (art.24), il contenuto di esse, così formulato, non è completamente comprensibile.
- 3) Alla pag. 9, relativamente alla sottozona D2 – Artigianato e piccola industria, viene indicato che "...l'area destinata alla sottozona è ridotta del 50% e sarà individuata nella parte più vicina al depuratore...". Al riguardo si evidenzia che essa non risulta individuata, né stabilita la destinazione urbanistica che dovrà assumere la parte declassata.
- 4) Alla stessa pag.9, per quanto riguarda la sottozona D3 – Industria, viene evidenziato che fra i parametri ad essa attribuiti manca l'altezza massima. Tale altezza non risulta sia stata successivamente attribuita.
- 5) Alla pag. 11, relativamente alla 2.4 ZONE TURISTICHE ZONA G – Insediamenti turistici (art. 28), dalle considerazioni espresse nel voto le tre sottozone G1,G2,e G3 sono considerate non idonee alle relative destinazioni. Al riguardo si evidenzia che per esse non risulta stabilita la destinazione urbanistica che dovranno assumere le aree declassate.
- 6) Alla pag. 13, relativamente alla sottozona F2, per quanto riguarda la zonizzazione riferita a due grandi aree su cave dismesse e un'area nella Frazione, viene stabilito che : " che la zonizzazione sulle cave dismesse è stralciata anche perché proposta in un contesto avulso dal sistema residenziale esistente". Al riguardo si evidenzia che per esse non risulta stabilita la destinazione urbanistica che dovranno assumere le aree declassate.
- 7) Alla pag. 4 al punto 2 VALUTAZIONE TECNICA DEL P.R.G. vengono proposte modifiche ed integrazioni al piano, pertanto alla pag. 5 della proposta di deliberazione di Giunta Regionale, nel deliberato dopo le parole "con gli stralci e le modifiche" dovrà essere aggiunto "ed integrazioni".

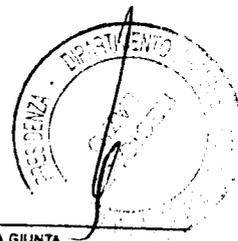
CONSIDERATO che con voto n.455/3 del 31.5.2001 il C.T.C.R. 1^a Sezione, preso atto dei contenuti delle richieste di chiarimento sopra riportate, in merito agli argomenti tecnici, oggetto di rilievo ha precisato quanto segue:

Punto 2)

Sulla base dei contenuti riportati nel verbale n. 426 della riunione del 1.6.2000 il testo del voto relativo all'approvazione del P.R.G. di Roccamassima per quanto attiene la parte relativa alle zone C di espansione residenziale (art. 24) si intende così riformulato:

ZONA C – Espansione residenziale – (art. 24)

"Per le ragioni esposte nel paragrafo 2.1 la zona "C" in località Boschetto è declassata a Zona E Sottozona E1, mentre per quanto attiene alle previsioni della zona "C" in località Lubro l'indice territoriale viene ridotto a 0,35 mc/mq".



Punto 3):

"...l'area destinata alla sottozona è ridotta del 50% e sarà individuata nella parte più vicina al depuratore secondo quanto risulta dal grafico allegato alla presente relazione istruttoria come parte integrante, in scala 1:2000 e riferito alla tav. P 2 di P.R.G. La parte declassata assumerà la destinazione di Zona E sottozona E1"

Punto 4) :

"L'altezza degli edifici non è stata riportata nel voto dell'adunanza del 13.7.2000. Comunque, tenuto conto che nelle N.T.A. non viene prevista, che nella relazione istruttoria non viene stabilita, che la sottozona D3 è destinata alla realizzazione di opifici industriali, l'altezza massima degli edifici può essere stabilita in ml 9.00 ad esclusione dei volumi tecnici."

Punto 5):

"Le tre aree che il progetto di P.R.G. destinava a Zona G Insempiamenti turistici non si ritengono idonee e pertanto le previsioni relative alle sottozone G1- G2 -G3 si intendono annullate. Si intende stralciato l'intero articolo del testo normativo. Le relative aree vengono pertanto destinate a Zona E - sottozona E1."

Punto 6):

"In conseguenza dello stralcio dalle previsioni del P.R.G. delle aree F2 coincidenti con aree su cave dimesse si precisa che le stesse, per effetto del declassamento, assumeranno destinazione Zona E - sottozona E1."

Punto 7):

"In sede di stesura della proposta di Deliberazione di Giunta Regionale nel deliberato, dopo le parole "con gli stralci e le modifiche", dovrà essere aggiunto "ed integrazioni".

DATO ATTO che il parere espresso dal C.T.C.R. 1^a Sezione con il citato voto n.455/3 del 31.5.2001 comportando, per le precisazioni di cui alle precedenti considerazioni, ulteriori modifiche introducibili d'ufficio in sede di approvazione del PRG, è stato comunicato con nota 20.6.2001, n.13230 dell'Assessorato Regionale all'Urbanistica e Casa, al Comune di Rocca Massima per le controdeduzioni ai sensi del citato art.3 della legge n.765/1967;

VISTA la deliberazione consiliare n.12 del 30.6.2001, esecutiva a norma di legge, con la quale il Comune di Rocca Massima nulla ha osservato in merito al suddetto voto del Comitato Tecnico Consultivo;

RITENUTO di condividere e fare proprio il voto n.428/2 del 13 luglio 2000 che si allega alla presente delibera per farne parte integrante, con le precisazioni, sopra riportate, di cui al voto n.455/3 del 31.5.2001;

CONSIDERATO che già in sede di adozione del PRG, con la citata deliberazione consiliare n.2/99, l'Amministrazione comunale nell'approvare le risultanze dell'Analisi del Territorio, redatta dal perito demaniale, ha deliberato di richiedere ai sensi dell'art.2 della L.R.3.1.1986, n.1, alla Giunta regionale, l'autorizzazione prevista dall'art.12 della legge

16.6.1927, n.1766 per le aree di demanio civico con destinazione ad uso edificatorio e per servizi;

VISTA la determinazione 22.10.2001, n.1133 con la quale il Dipartimento Sviluppo Agricolo e Mondo Rurale ha autorizzato l'alienazione e il mutamento di destinazione d'uso di terreni di demanio collettivo inseriti nel PRG;

DELIBERA

Con gli stralci, le modifiche e le integrazioni contenute nel voto del Comitato Tecnico Consultivo Regionale, 1° Sezione, n.428/2 del 13 luglio 2000 (Allegato "A"), nonché quelle, sopra riportate, di cui al successivo voto n.455/3 del 31.5.2001, con le condizioni e prescrizioni, richiamate in premessa, espresse ai sensi dell'art.13 della legge 64/74, dall'Assessorato Utilizzo, Tutela e Valorizzazione delle Risorse Ambientali, Dipartimento Ambiente e Protezione Civile, Area Qualità e Conservazione del suolo, Servizio Geologico Regionale con parere 15 marzo 2000, n.2694/4/A/3 e ai sensi della L.R.1/86, dall'Assessorato Sviluppo del Sistema Agricolo e del Mondo Rurale con parere 22.2.2000, n.1234, è approvato il Piano Regolatore Generale adottato dal Comune di Rocca Massima (LT) con deliberazione consiliare n.2 del 22.1.1999.

Le osservazioni sono decise come specificato nel sopracitato voto n.428/2 del 13 luglio 2000 (allegato "A").

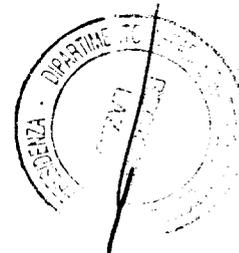
Il progetto del P.R.G. è vistato dall'Assessore all'Urbanistica e Casa nei seguenti elaborati: :

Tav. I.1- Comprensori economici urbanistici; **Tav. I.2-** Inquadramento regionale;
Tav.I.3A- Aree di proprietà pubblica ed usi civici; **Tav.I.3B** Aree di proprietà pubblica;
Tav.I.4 - Carta Agropedologica; **Tav.I.5** - Stralcio P.T.P. Ambito Territoriale n.10;
Tav.I.6 -Vincoli Idrogeologici; **Tav.I.7A** - Stato di Fatto: Rocca Massima Centro -Servizi;
Tav. I.7B - Stato di Fatto: Rocca Massima Centro - Attività Produttive; **Tav. I.8A-** Stato di Fatto Loc. Boschetto-Tinello -Servizi; **Tav. I.8B-** Stato di Fatto Loc. Boschetto-Tinello - Attività Produttive; **Tav. P1-** Zonizzazione Territoriale; **Tav. P2-** Zonizzazione Rocca Massima Centro; **Tav. P3-** Zonizzazione Boschetto - Tinello; - Norme Tecniche di Attuazione; - Relazione Tecnica; - Grafico, in scala 1:2.000, allegato al voto del C.T.C.R. 1^ Sezione n.455/3 del 31.5.2001, riferito alla tav.P2 di PRG.

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 VICE PRESIDENTE: F.to Giorgio SIMEONI

IL SEGRETARIO: F.to Dott. Saverio GUCCIONE



5 NOV. 2001



REGIONE LAZIO

Assessorato
Urbanistica e Casa

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

ALLEGATO **A**

ALLA DELIBERAZIONE DI GIUNTA REGIONALE

N° **1567** DEL **30 OTT. 2001**

Armando Dionisi

VOTO n. 428/2
Adunanza del 13 luglio 2000

Commissione relatrice: Arch. Marina De Nicolais
Ing. Pietro Samperi

ASSESSORE
(Armando Dionisi)

Oggetto: Comune di Rocca Massima (LT)
Piano Regolatore Generale - Delibera consiliare n. 2 del 22 1 1999.



Con nota prot. 2794 del 7 aprile 2000 il Dipartimento Urbanistica e Casa - Area Pianificazione locale Sud- ha trasmesso al C.T.C.R. l'Istruttoria tecnica del PRG in oggetto proponendone l'approvazione regionale.

Con nota prot. 376 del 20 dicembre 1999 il Presidente del C.T.C.R. ha nominato la Commissione relatrice costituita dall'arch. Marina De Nicolais e dall'ing. Pietro Samperi.

Il Settore 45 con prot. 5954 in data 30 6 1999 ha trasmesso al competente ufficio gli atti e gli elaborati del P.R.G. in oggetto.

PREMESSO

Con nota n. 1932 del 12 6 1999 il Comune di Rocca Massima ha chiesto l'approvazione del Piano Regolatore Generale adottato con D.C. n.2 del 22 1 1999; il Consiglio Comunale ha deliberato sulle osservazioni con D.C. n.22 del 13 5 1999.

Precedentemente l'Amministrazione comunale aveva sottoposto all'approvazione regionale il P.R.G. adottato con deliberazione consiliare n.2 del 4 3 1995.

Detto P.R.G. non è stato ritenuto meritevole di approvazione dalla Regione Lazio e con delibera della Giunta Regionale n. 1201 del 31 3 1998 è stato restituito per essere adeguato a quanto rilevato dal Settore Tecnico dell'Assessorato Urbanistica e Casa.

Con note 1783 del 21 9 1999 e 2696 del 5 10 1999 il Settore 44 ha richiesto l'integrazione degli atti del P.R.G. in quanto ha rilevato la mancanza o la necessità di adeguamento di pareri prescritti. L'Amministrazione comunale ha fatto pervenire al Settore 44 la nota n.3818 del 20 11 1999 accompagnata dai seguenti atti:

Parere favorevole di massima prot.7889 del 15 11 1999 rilasciato ai sensi della L.R. 52/80 dalla Azienda Sanitaria Locale. Nel parere si rappresenta la necessità di prevedere nel corso della futura espansione, per le attività produttive incluse in zona di espansione residenziale, una idonea collocazione;

Parere favorevole a condizioni rilasciato ai sensi della L.R. 1/86 con prot. 1234 del 22 2 2000 dall'Assessorato Utilizzo Tutela e Valorizzazione delle Risorse Ambientali è pervenuto con nota n. 2794 del 24.2.2000.



REGIONE LAZIO

Assessorato **Urbanistica e Casa**

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

Roma, li

In merito all'adeguamento del parere rilasciato ai sensi dell'art.13 della L. 64/74 il Comune riferisce che il P.R.G. adottato con D.C. n.2 del 22 1 1999 ha recepito interamente le prescrizioni indicate nel parere n. 806 del 11 5 1995 espresso dall'Assessorato Ambiente, Settore 72 in merito alla precedente proposta di P.R.G. adottato con deliberazione consiliare n.2 del 4 3 1995. La conformità a tale parere, riguardante l'esclusione da qualsiasi intervento edificatorio delle zone colorate in rosso nella allegata Tav. P2, è confermata con attestazione del tecnico progettista Giovanni Tasciotti; questo Settore con nota n. 2085 del 14 2 2000 ha ribadito al Comune la necessità del nulla osta ai sensi dell'art.13 della L. 64/74 specificatamente riferito al P.R.G. adottato con delibera consiliare n. 2 del 22 1 1999, in osservanza alle indicazioni della deliberazione di Giunta Regionale n. 2649 del 18 5 1999.

In relazione alla richiesta di parere da aggiornare ai sensi del R.D.L. n.3267\23 e R.D.1126/26 sulle zone sottoposte a vincolo idrogeologico, l'Assessorato Utilizzo Tutela e Valorizzazione delle Risorse Ambientali con nota prot. 11223 del 19 11 1999 ha comunicato al Settore 44 che il parere potrà essere espresso solo su singoli progetti esecutivi.

Il Settore 44 con lettera del 13 1 2000 rappresentava al Comune la necessità, emersa dall'esame tecnico del P.R.G., di acquisire elaborati integrativi per chiarire le superfici delle aree e le cubature realizzabili e realizzate nella zonizzazione residenziale; l'Amministrazione Comunale ha fatto pervenire n. 2 tavole, accompagnate dalla nota n.335 del 4 2 2000, esplicative della distribuzione della volumetria e degli abitanti insediati nelle zone residenziali.

Il territorio comunale risulta interessato da alcune preesistenze archeologiche. Nella Tav. P1 zonizzazione territoriale sono individuate delle preesistenze in zona agricola. Nella tavola E/1 del P.T.P. n. 10 sono indicate aree di interesse archeologico in località "Castello" corrispondenti nel P.R.G. alla destinazione D3 di tipo industriale. Il Settore 44 con nota n. 1558 del 2 2 2000 ha invitato la Soprintendenza archeologica per il Lazio a segnalare eventuali incompatibilità.

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

- 1 Tav. I.1 COMPENSORI ECONOMICI URBANISTICI
- 2 Tav. I.2 INQUADRAMENTO REGIONALE
- 3 Tav. I.3A AREE DI PROPRIETA' PUBBLICA ED USI CIVICI
- 4 Tav. I.3B AREE DI PROPRIETA' PUBBLICA
- 5 Tav. I.4 CARTA AGROPEDOLOGICA
- 6 Tav. I.5 STRALCIO P.T.P. - AMBITO TERRITORIALE N.10
- 7 Tav. I.6 VINCOLI IDROGEOLOGICI
- 8 Tav. I.7A STATO DI FATTO: ROCCA MASSIMA CENTRO. SERVIZI
- 9 Tav. I.7B STATO DI FATTO: ROCCA MASSIMA CENTRO. ATTIVITA' PRODUTTIVE
- 10 Tav. I.8A STATO DI FATTO: BOSCHETTO-TINELLO. SERVIZI
- 11 Tav. I.8B STATO DI FATTO: BOSCHETTO-TINELLO. ATTIVITA' PRODUTTIVE
- 12 Tav. P1 ZONIZZAZIONE TERRITORIALE
- 13 Tav. P2 ZONIZZAZIONE ROCCA MASSIMA CENTRO
- 14 Tav. P3 ZONIZZAZIONE BOSCHETTO-TINELLO
- 15 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
- 16 RELAZIONE TECNICA
- 17 STUDIO GEOMORFOLOGICO DEL TERRITORIO (RELAZIONE E 6 TAVOLE)



1 DATI GENERALI

Il Comune di Rocca Massima, provincia di Latina, è compreso nell'area sub-regionale n. 13 (D.C.R.L. n. 155 del 17 11 1976) e nell'ambito n. 10 del Piano Paesistico Regionale. Il territorio fa parte del sub-comprensorio LT 2 con i Comuni di Cori e Cisterna.

Si riportano i principali parametri desunti dalla relazione del P.R.G:

| | |
|------------------------------------|----------|
| Estensione del territorio comunale | Ha 1.832 |
| Abitanti residenti nel 1991 | 1.181 |



Il territorio comprende una zona prettamente montana che costituisce parte integrante dei Monti Lepini e una zona collinare. Nella zona montana è collocato l'abitato storico di Rocca Massima. I due nuclei più recenti di Tinello e Boschetto sono il risultato della tendenza a privilegiare per la funzione abitativa le direttrici viarie, in questo caso in direzione di Giulianello e Velletri dove è presente il collegamento ferroviario con Roma.

1.1 POPOLAZIONE

Dai dati contenuti nella relazione non si riscontra incremento di popolazione residente che al contrario scende dalle 1254 unità del 1971 alle 1212 unità del 1981, per arrivare nel 1991 a 1181 unità.

Si evidenzia la crescita dei nuclei familiari, la riduzione della media dei suoi componenti e un aumento delle abitazioni e stanze occupate.

L'aumento del numero di vani per alloggio oltre che dovuto ai cambiamenti sociali e al miglioramento delle condizioni abitative può anche essere ricondotto all'utilizzo, tipico del luogo, di locali accessori di rimessaggio agricolo e per altre limitate attività commerciali e artigianali.

Si rileva inoltre la tendenza ad un utilizzo estivo di parte del patrimonio abitativo.

1.2 ATTIVITA' ECONOMICHE

Il Comune rileva nell'ultimo decennio stabilità del numero degli occupati nel settore industriale, decremento in quello agricolo e forte aumento degli addetti nel settore dei servizi

1.3 VINCOLI

Il territorio comunale risulta assoggettato a tutela paesistica ai sensi della L.R. 24/98 per la presenza di aree vincolate ai sensi dell'art. 1, lett. G della L.431/85 in quanto boschive. Tali aree sono graficizzate sulla tavola E/1 del P.T.P. n. 10 e sono normate dall'art. 10 del testo coordinato delle N.T.A. della L.R. 24/98 riferite all'ambito n.10.

Sussistono sul territorio preesistenze archeologiche; l'art. 13 del testo coordinato delle N.T.A. ne costituisce il riferimento normativo.

Il territorio montano è costituito quasi interamente da demanio collettivo che arriva ad interessare i margini dell'abitato di Rocca Massima; le aree gravate da uso civico sono disciplinate dall'art. 11 delle stesse norme di P.T.P. oltreché dalla legislazione specifica.

1.4 FINALITA'

L'Amministrazione Comunale intenderebbe confermare la diversa funzione territoriale di polo politico-amministrativo e turistico rivestita dal Centro di Rocca Massima e di polo economico-



Roma, li

produttivo di Tinello e Boschetto; la proposta di P.R.G. prevede la saldatura di tali nuclei più recenti con edilizia residenziale e con una dotazione comune di servizi.

Come dislocazione industriale il Comune ha individuato una zona a nord est di Rocca Massima e un'altra zona denominata Castello; l'Amministrazione Comunale ha ritenuto che l'insediamento Castello occuperebbe una posizione cardine tra il territorio pontino e la Valle del Sacco.

Per la viabilità si riportano le seguenti proposte:

- la valorizzazione dell'esistente Via Nuova per un collegamento diretto tra il centro urbano di Rocca Massima e la località Castello che servirebbe da raccordo alla programmata arteria veloce Cisterna di Latina- Valmontone.
- arteria a nord di Boschetto di collegamento con Tinello che andrebbe ad innestarsi con la precedente previsione in località "Mezzabarile".
- Collegamento diretto con Artena dalla località "La Furchia" a nord di Rocca Massima Centro

Sono previste aree a servizi su cave dismesse.

2. VALUTAZIONE TECNICA DEL P.R.G

Al P.R.G. proposto con D.C. n.2 del 22 1 1999 questo Assessorato propone modifiche ed integrazioni nei rispettivi articoli e riferimenti cartografici per renderlo rispondente alle normative vigenti.

Si evidenzia la necessità di dotare il Comune di Rocca Massima di Strumento Urbanistico Generale di cui è attualmente sprovvisto.

Il P.R.G. con le modifiche di seguito esposte è meritevole di approvazione.

2.1 DIMENSIONAMENTO

Il Comune avrebbe dimensionato il P.R.G. sulla previsione di incremento nel decennio del 30% della popolazione residente:

Abitanti residenti nel 1991: 1181 unità indicati nella relazione

$1181 \times 30\% = 358$ abitanti; $1181 + 358 = 1539$ (numero di abitanti da assumere nel dimensionamento)

I dati ISTAT e quelli rilevati dal Comune non registrano incremento di popolazione negli ultimi due decenni; il Comune ha motivato la proposta su necessità specifiche della popolazione riguardo alle abitudini abitative espresse nel paragrafo 1.1 e per la vocazione turistica del territorio che verrebbe manifestandosi.

Questo Assessorato non condivide questo dimensionamento e ritiene che debba essere applicato quello stabilito al comma 2, art.4 della L.R. n. 72/75.

La situazione demografica ed edilizia è stata rappresentata dal Comune in due tabelle; la prima riferita al nucleo di Rocca Massima, l'altra a Borghetto e Tinello.

Con elaborati integrativi sono state individuate e numerate le aree interessate dalla zonizzazione residenziale e i dati di riscontro sono stati riferiti alle cubature e agli abitanti nella situazione attuale e di programma.

Nei dati esposti il rapporto tra cubature delle aree e superfici individuate non corrisponde direttamente a quella sviluppabile dall'applicazione dell'indice territoriale; il numero di abitanti da





REGIONE LAZIO

Assessorato
Urbanistica e Casa

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

Roma, li

insediare, con riferimento alla cubatura ancora realizzabile, non trova corrispondenza nel conteggio ma è indicato per difetto.

Si espone la verifica dei dati:

Rocca Massima Centro

Area 1: Centro Storico, non fornisce incremento di abitanti.

Area 2 :

| | | |
|----------------------|----|--------------|
| Superficie | mq | 30630 |
| Cubatura totale | mc | 30630 |
| Cubatura esistente | mc | <u>17450</u> |
| Cubatura da inserire | | 13180 |
| Abitanti n..... | | 131 |

Zona B1 if. 1,20 it. 1,00

Area 3 :

La cubatura esistente supera le possibilità edificatorie (superficie x indice) per cui non è ipotizzabile nuova volumetria e quindi nuovi abitanti.

Zona B1 if. 1,20 it. 1,00

Aree 4 e 5 :

Aree di esigua superficie già saturate.

Zona B1 if. 1,20 it. 1,00

Area 6 :

| | | |
|----------------------|----|-------|
| Superficie | mq | 35355 |
| Cubatura totale | mc | 17677 |
| Cubatura esistente | mc | - |
| Cubatura da inserire | | 17677 |
| Abitanti n..... | | 176 |

Zona C it. 0,50 if. 0,60

Frazioni di Tinello e Boschetto

Area 1 :

| | | |
|----------------------|----|--------------|
| Superficie totale | mq | 68058 |
| Cubatura totale | mc | 68058 |
| Cubatura esistente | mc | <u>14000</u> |
| Cubatura da inserire | | 54058 |
| Abitanti n..... | | 540 |

Zona B2 if. 1,20 it. 1,00

Area 2 :

| | | |
|----------------------|----|-------------|
| Superficie | mq | 58251 |
| Cubatura totale | mc | 58251 |
| Cubatura esistente | mc | <u>9300</u> |
| Cubatura da inserire | | 49951 |
| Abitanti n..... | | 500 |

Zona B2 if. 1,20 it. 1,00

Area 3 :

| | | |
|----------------------|----|-------|
| Superficie | mq | 37171 |
| Cubatura totale | mc | 18585 |
| Cubatura esistente | mc | - |
| Cubatura da inserire | | 18585 |
| Abitanti n..... | | 185 |

Zona C it. 0,50 if. 0,60





REGIONE LAZIO

Assessorato **Urbanistica e Casa**

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

Area 4 :

| | | |
|----------------------|----|-------------|
| Superficie | mq | 7324 |
| Cubatura totale | mc | 7324 |
| Cubatura esistente | mc | <u>3090</u> |
| Cubatura da inserire | | 4234 |
| Abitanti n..... | | 42 |

Roma, li
Zona B2 if. 1,20 it. 1,00

Si sommano 131 + 176 + 540 + 500 + 185 + 42 = 1574 nuovi abitanti
a fronte di 1181 abitanti residenti.

Dimensionamento proposto dal Comune: $1.185 + 1.574 = 2.759$ abitanti
Dimensionamento riferito alla L.R. 72/75 : $1.185 + 358 = 1.539$ abitanti

Questo Assessorato introduce d'ufficio le modifiche al Piano necessarie per contenere la proposta comunale nei limiti delle normative urbanistiche vigenti. Le modifiche sono effettuate in base a valutazioni di tipo urbanistico e di tutela paesaggistica derivante dagli strumenti sovraordinati.

Appare difficile dai dati e dalla cartografia del PRG disponibile valutare con esattezza la dimensione dell'espansione possibile secondo le previsioni del piano. Considerata però la modestia dei valori in gioco, il problema dell'espansione edilizia può essere affrontato attraverso le due seguenti valutazioni urbanistiche, salvo verificarne poi i risultati rispetto ai limiti posti dall'articolo 4 della L.R. n. 72/1975:

- 1) le zone B del centro e delle frazioni contengono ancora aree edificabili valutabili mediamente in circa 1/3 delle superfici territoriali totali, che con un indice rapportato alle tipologie esistenti, possono consentire di realizzare espansioni dell'ordine di grandezza di quelle corrispondenti al dimensionamento di legge.
- 2) Pur condividendo le potenzialità di edificazione di cui sopra, non vi sarebbe necessità di prevedere nuove zone di espansione, ma tenuto conto che le zone B sono ubicate in massima parte nelle frazioni e che è condivisibile l'obiettivo di frenare lo spopolamento del centro consentendo in esso un minimo di espansione con nuova edilizia, esterna ma prossima al centro storico, si può cancellare la zona C prevista nella frazione e mantenere quella del Centro, riducendone però l'indice fondiario del 30% al fine di localizzare la superficie fondiaria sulle porzioni del comprensorio meno interessate dalle rocce emergenti. Per tale zona si prescrive lo strumento attuativo e, per motivi di salvaguardia ambientale, l'altezza massima di 2 piani e ml. 7,70.

Circa la segnalazione dell'Assessorato alle Politiche per la promozione della cultura, dello spettacolo e del turismo (nota n. 585 del 12/3/1998) riguardante un sito geologico di interesse scientifico ricadente in quest'ultima zona C, si ritiene che la permanenza della previsione di P.R.G. entro i livelli anzidetti sia compatibile con la salvaguardia e la valorizzazione di una parte significativa di tale sito come testimonianza.

Considerato che i circa 55.000 mq della zona B, in base a un indice fondiario di 0,8 mc/mq e i circa 35.000 mq della zona C, in base a un indice territoriale di 0,35 mc/mq, possono portare a un dimensionamento complessivo di circa 560 abitanti, rispetto ai 358 relativi al 30% della popolazione attuale, si ritiene che con le modifiche anzidette, da introdurre d'ufficio, si possa risolvere il problema del dimensionamento del Piano.

2.2 ZONE RESIDENZIALI

Il P.R.G. individua le zone residenziali nelle categorie:



Centro stampa regione lazio



REGIONE LAZIO

Assessorato **Urbanistica e Casa**

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

Roma, li

Zona A - Conservazione, Restauro e Risanamento

Zone B - Completamento;

Zone C - Espansione;

ZONA A - Conservazione, Restauro e Risanamento - (art. 22)

Comprende il Centro Storico di Rocca Massima; qualsiasi intervento edilizio è subordinato alla redazione dello strumento attuativo (Piano Particolareggiato o Piano di Recupero). Considerato che la norma non indica nulla circa l'eventuale edificabilità prevedibile attraverso tale strumento si deve intendere che ci si debba limitare alla conservazione delle cubature esistenti.

Sono fatte salve le destinazioni non ammesse dallo strumento attuativo, come riportato al quinto comma, ma con esclusione di attività rumorose o moleste.

La ristrutturazione urbanistica come definita all'art.9 punto e) non è coerente con la destinazione di Centro Storico.

Riguardo alle destinazioni d'uso ammissibili e riferite all'art.20 si escludono dal punto f), comprendente diverse attività artigianali, le attività rumorose o moleste.

Modifiche all'art. 22 , titolo: Conservazione, Restauro e Risanamento.

- Eliminare dal 3^o comma: "Fino all'approvazione dello strumento attuativo"
- Aggiungere al 5^o comma dopo "Sono, comunque, fatte salve le destinazioni esistenti." : "con esclusione di attività rumorose o moleste."
- Eliminare al punto d) dopo "ristrutturazione" il termine "urbanistica".
- Aggiungere al comma 4 dopo "punto f)" : "con esclusione di attività rumorose o moleste."

ZONA B - Completamento - (art. 23)

La zona è divisa nelle sottozone:

B1- Rocca Massima Centro

B2 - Frazioni di Tinello e Boschetto

Quanto previsto al terzo comma circa la demolizione e ricostruzione in contrasto con i parametri di zona è accettabile solo nel caso di costruzioni legittime.

L'allineamento stradale non è ugualmente ammissibile nelle due sottozone, sarà meglio normato nei sottotitoli corrispondenti.

Modifiche all'art. 23 , titolo: Completamento.

- Eliminare dal comma 6: "e l'allineamento degli stessi sul filo stradale."

SOTTOZONA B1

Comprende le aree circostanti il Centro Storico di Rocca Massima.



REGIONE LAZIO

Assessorato
Urbanistica e Casa

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

Roma, li

Parametri proposti dal Comune:

if 1,20 mc/mq; assenza del lotto minimo
fabbricati isolati h 6,50 piani 2;
deroghe all'altezza e all'indice fondiario per i fabbricati in aderenza

In considerazione delle caratteristiche dell'edilizia della sottozona, fabbricati allineati lungo le strade e spesso in aderenza tra loro, è corretta la previsione dell'allineamento stradale, l'altezza è riferita al maggiore dei fabbricati finitimi nel comma 3 e, su progetto unitario di più confinanti, anche a fabbricati diversi da quelli finitimi nel comma 4.

Per le regioni esposte nel paragrafo 2.1 si riduce l'indice fondiario
I parametri risultano così definiti:

if 1,00 mc/mq

Modifiche all' art. 23 , titolo: Completamento: Sottozona B1.

- Eliminare il comma 3 fino a "per l'altezza di quello maggiore;" e il comma 4.
- Sostituire il comma 5 con: "Il numero massimo dei piani è 2, l'altezza massima è di ml 6,50".
- Sostituire il comma 6 con: "L'indice fondiario è 1,00 mc/mq,

SOTTOZONA B2

Tale sottozona è riferita alle frazioni di Tinello e Boschetto.

Parametri proposti dal Comune:

If 1,20 mc/mq;
fabbricati isolati h 6,50 piani 2

La configurazione dell'abitato si distingue per la presenza di case sparse di più recente costruzione; in questo caso non può essere assecondato l'incremento volumetrico e la tendenza all'allineamento lungo le strade ; a tal fine non è accettabile l'allineamento ammesso nelle indicazioni di zona e la deroga in altezza per l'adeguamento igienico.

Modifiche all'art. 23 , titolo: Completamento: Sottozona B2.

- Parametri edilizi: H max ml 6,50; due piani; **it. 0,45 mc/mq**

ZONA C - Espansione residenziale - (art.24)

Per le ragioni esposte nel paragrafo 2.1 la zona "C" in località Boschetto è declassata a "E1", sono declassate e stralciate dal testo normativo la zona "C" in località "Lubro" è ridotta ad un if= 0,35.

2.3 ZONE PRODUTTIVE

ZONA D Artigianato - Industria (Art. 25)



Comprende le sottozone D1, D2, D3.

Dal secondo comma appare la necessità di definire l'obbligo dello strumento attuativo che nelle norme è facoltativo e rimesso a successive decisioni comunali.

Modifiche all'art. 25 , titolo: Artigianato-Industria.

SOTTOZONA D1 Attività Produttive e Commerciali

La sottozona è riferita a due aree nella Frazione di Boschetto: la prima adiacente al nucleo abitato, la seconda in località Tinello; sono destinate a piccoli e medi insediamenti di servizio e commerciali all'ingrosso con possibilità di realizzare laboratori di servizio completi di uffici e mostre mercato, servizi per il personale e 400 mc per abitazione del personale di direzione e custodia.

Parametri:

lotto minimo mq 1.500

Superficie copribile 30%

H max 7,00 ml

Distacchi: dai confini ml 5,00; dalle strade ml 7,50; in ogni caso > h edificio
Parcheggi: minimo 15% lotto

Modifiche all'art. 25 , titolo: D1-Attività Produttive e Commerciali-

- Aggiungere al primo comma dopo commerciali all'ingrosso "e artigianali"

SOTTOZONA D2 Artigianato e piccola industria

Trattasi di un'area di circa quattro ettari a nord est di Rocca Massima Centro

La Sottozona è destinata a piccoli e medi insediamenti produttivi; le strutture connesse consentite sono le stesse della sottozona D1.

Parametri:

400 mc per abitazione del personale di custodia

lotto minimo mq 2.000

Superficie copribile 40%

H max 7,00 ml

Distacchi: dai confini ml 5,00; dalle strade ml 7,50; in ogni caso > h edificio
Parcheggi: minimo 15% lotto

Il numero degli abitanti residenti non giustifica la consistenza dell'area da impegnare.
L'area destinata alla sottozona è ridotta del 50% e sarà individuata nella parte più vicina al depuratore.

SOTTOZONA D3 Industria

La Sottozona è riferita ad un'area in località "Castello" posizionata lungo il confine nord est con il comune di Artena e già occupata da industrie di discrete dimensioni

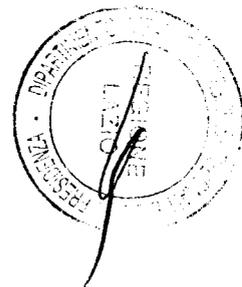
Parametri:

Lotto minimo mq 3.000

Superficie coperta 1/3

Distanze 5,00 ml = H max

400 mc abitazione personale direzione e custodia





Manca H max

L'area è interessata solo marginalmente dalla fascia di rispetto del Fosso della Mola che scorre nel Comune di Artena, corso d'acqua vincolato ai sensi della L.431/85, lettera C e normato dall'art.7 del testo coordinato delle N.T.A. del P.T.P. n. 10 che esclude l'edificazione nelle fasce di rispetto per una profondità di metri 150 per parte.

Le parti di zonizzazione ricadenti nella detta fascia di rispetto sono inedificabili.

ZONA E - Agricola - (art. 26)

Riguardo alla previsione di cava di calcare in località Castello, contenuta nel terzo comma, si rimanda a quanto definito da questo Assessorato nella sottozona E1.

La proposta comunale prevede per aziende, consorzi, cooperative di almeno 5,00 ettari cubatura aggiuntiva di if 0,05 mc/mq per conservazione e lavorazione prodotti, mercati e mostre mercato.

Questo Assessorato accoglie la proposta per la sola zona E1 e riduce a 0,01 mc/mq la cubatura aggiuntiva realizzabile.

Modifiche all'art. 26 , titolo: Zona E - Agricola -

- Stralciare il terzo comma.
- Aggiungere all'inizio del nono comma: "Nella sola zona E1" sostituire "0,05 mc/mq" con "0,01 mc/mq"

SOTTOZONA E1

Parametri proposti dal Comune:

Lotto minimo mq 10.000

If residenza 0,03 max 900 mc

If non res. 0,04

H max 7,00

Al fine di evitare l'insediamento dei suoli a fini non agricoli e di favorire le aziende produttive la norma è adeguata agli indirizzi di questo Assessorato, a quanto definito in situazioni analoghe e dalla L.R. n. 38/99 intitolata Norme sul Governo del Territorio.

Parametri adeguati dall'Assessorato

Lotto minimo mq 10.000

If residenza 0,025 max 900 mc

If non res. 0,015

H max 7,00

L'indice non residenziale è elevabile a 0,04 mc/mq con lotto minimo di 20000 mc/mq e subordinatamente alla preventiva approvazione di un piano di utilizzazione aziendale (PUA) con riferimento alla D.G.R. n.3520 del 05 05 1992.

Si aggiunge come condizione al riconoscimento delle attività preesistenti la legittimità dell'edificio, sono ammissibili ampliamenti per risanamento igienico che dovranno essere contenuti nel limite del 10% della cubatura esistente.

Per la cava in località Castello si rimanda a quanto contenuto nel Piano Regionale Attività Estrattive. La detta cava non è localizzata nelle tavole di zonizzazione e non è possibile per essa esprimere la compatibilità con eventuali vincoli.



Modifiche all'art. 26 , titolo: Sottozona E1- Agricole –

- Sostituire i parametri nel secondo comma:
Lotto minimo mq 10.000
If residenza 0,025 max 900 mc
If non res. 0,015
H max 7,00
L'indice non residenziale è elevabile a 0,04 mc/mq con lotto minimo di 20000 mc/mq e subordinatamente alla preventiva approvazione di un piano di utilizzazione aziendale (PUA) con riferimento alla D.G.R. n.3520 del 05 05 1992.
- Aggiungere all'inizio del quarto comma: "Per gli edifici legittimi"
- Sostituire al sesto comma da "...nel limite massimo" all' fine del titolo con: "del 10% per risanamento igienico!"

SOTTOZONA E2

Comprende il territorio agricolo contenuto nella perimetrazione delle aree boscate. Sono consentite solo attrezzature a servizio della conduzione agricola con i seguenti parametri:

lotto minimo mq 50.000
If = 0,01 mc/mq (non res.) vol max = 1000 mc
H max 3,50

Eccessiva la cubatura proposta in quanto tali aree sono costituite di fatto da territorio demaniale contenuto nella perimetrazione delle aree boscate e soggette a rimboschimento

Modifiche all'art. 26 , titolo: Sottozona E2 - Agricole –

- Sostituire gli indici al quarto comma con:
if. 0,001 mc/mq per uso non residenziale
H max 2,50

2.4 ZONE TURISTICHE

ZONA G - Insediamenti Turistici - (Art.28)

La zona è destinata agli insediamenti a carattere turistico ricettivo e alberghiero.

Le sottozone G1 e G2 sono riferite a due vaste aree a nord di Rocca Massima Centro; la sottozona G1 è prevista per edilizia alberghiera e servizi ricreativi, la sottozona G2 è destinata ad abitazioni private uni-plurifamiliari e attrezzature sportive.

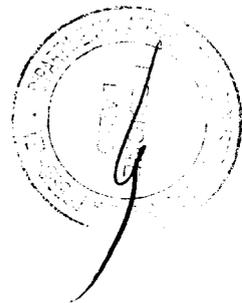
Le due sottozone sono state dimensionate secondo l'art.8 della L.R 72/75 ma non sussistono consistenti e accettabili programmi di intervento nel settore turistico tali da giustificare un impegno così consistente di territorio.

Una terza sottozona G3 è prevista a campeggio in località "Lubro" alle propaggini del rilevante sistema geomorfologico a sud est di Rocca Massima. L'area non è idonea a tale funzione in considerazione dei servizi da insediare e degli adeguamenti da realizzarsi alla viabilità.

ZONA I - Attrezzature di carattere direzionale commerciale. (art 29).

Riguarda un'area interna al sistema geomorfologico di rilevanza scientifico ambientale in località " Lubro".

Sono escluse attività artigianali, opifici, depositi e residenze turistiche ma è ammessa la residenza nella misura del 30% della cubatura totale.





Roma, li

If = 0,50 mc/mq

Per le medesime considerazioni svolte per la limitrofa zona C, considerata la maggiore delicatezza ambientale di questa zona I, essa viene stralciata e destinata a zona E1 con possibilità di essere unita alla limitrofa rotatoria stradale, allo scopo di realizzare un collegamento urbano dal centro storico con l'espansione orientale.

2.4 ZONE A SERVIZI

ZONA F - Attrezzature e Servizi Pubblici di Interesse Collettivo - (art.27)

La zonizzazione riguarda F1 Servizi pubblici ed F2 Servizi sia pubblici che privati.

Altri servizi privati sono proposti con la zona I.

SOTTOZONA F1

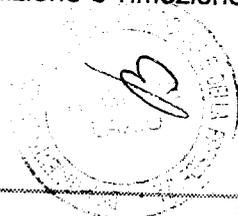
Si riferisce ad attrezzature pubbliche di interesse comune tra cui: Servizi comunali, Verde pubblico, Impianti sportivi, Parcheggi, Cimitero.

It = 2,00 mc/mq

Il ridimensionamento della residenza proposto comporta come conseguenza la riduzione del fabbisogno e, pertanto, dell'indice.

Modifiche all'art. 27 , titolo: Sottozona F1

- Sostituire l'indice territoriale di 2,00 mc/mq con 1,00 mc/mq.
- Modifiche all'articolo 27, titolo : Sottozona F1, lettera b) Verde pubblico:
- Sottozona F1- Verde pubblico:
- Detta zona è destinata alla costituzione di verde pubblico naturale o attrezzato nonché delle necessarie costruzioni per ospitare attività che rivestano i caratteri di interesse pubblico.
- Nelle zone F1 verde pubblico che sono espropriate o cedute gratuitamente al Comune mediante convenzione sono ammesse, su aree date in concessione temporanea, eventuali costruzioni rimuovibili . Tali costruzioni devono comunque avere funzioni complementari e integrative della zona stessa (attrezzature di ristoro, ricreative, spogliatoi).
- Le costruzioni di cui sopra possono essere realizzate e gestite da privati, mediante concessioni temporanee, concordate con il comune, con l'obbligo di sistemare a parco conservando le alberature esistenti, le aree oggetto della concessione e di pertinenza della costruzione stessa, aree che devono comunque rimanere di uso pubblico e senza recinzioni.
- L'altezza massima delle costruzioni non può superare i m 4,50. Nell'ambito di ciascuna zona F1 verde pubblico la concessione può riguardare una superficie massima pari al 10% dell'area stessa mentre il rimanente 90% rimarrà ad uso pubblico. La superficie massima copribile non sarà superiore ad un quinto della concessa, mentre la rimanente dovrà essere sistemato a parco, conservando le alberature esistenti ed almeno il 75% dovrà permettere la permeabilità del suolo in profondità.
- Dette concessioni temporanee sono subordinate all'assunzione, da parte degli interessati, di un atto di rinuncia al plusvalore, nonché di un atto di impegno a demolire o rimuovere, al termine della concessione, su richiesta dell'amministrazione comunale, con garanzia fideiussoria per l'eventuale demolizione o rimozione dell'opera, qualora non venga rinnovata la autorizzazione.



Centro stampa regione lazio



La zonizzazione è riferita a due grandi aree su cave dismesse e un'area nella Frazione Essa riguarda servizi pubblici ma soprattutto servizi privati la cui utilità dovrà essere riconosciuta dal Consiglio comunale.

Comprende: poliambulatori, cinema, silos, attrezzature turistiche, distributori di benzina, conventi, palestre, chioschi, autosaloni, attività commerciali, sportive, ricreative e similari.

It = 2,00 mc/mq obbligo di strumento attuativo

In relazione al comma 5, art.16 del Testo Coordinato delle N.T.A. del P.T.P. n. 10 questo Assessorato non ritiene compatibile la proposta di Servizi Pubblici con la finalità di recupero paesistico e ambientale perseguito dalla Legge Regionale per il risanamento delle aree escavate. La zonizzazione sulle cave dismesse è stralciata anche perchè proposta in un contesto avulso dal sistema residenziale esistente.

Per l'area nella Frazione il ridimensionamento della residenza proposto dall'Assessorato regionale comporta come conseguenza la riduzione dell'indice.

Modifiche all'art. 27 , titolo: Sottozona F2

- Sostituire l'indice territoriale di 2,00 mc/mq con 1,20 mc/mq

2.5 VIABILITA'



Per il collegamento con Artena dalla località "La Furchia" la proposta riguarda l'adeguamento di un collegamento già tracciato che si riconnette con Artena in modo più diretto rispetto all'esistente collegamento che segue un percorso di fondovalle.

La valorizzazione dell'esistente Via Nuova per la località "Castello" è utile collegamento con la provinciale Cisterna di Latina - Artena; anche se dalla Tav. I.2 (Inquadramento Regionale) non si riscontra la previsione di raccordo con l'arteria veloce Cisterna - Valmontone indicata dal Comune, si rileva positivamente che il primo tratto attua un raccordo veloce tra Rocca Massima, la Frazione e Giulianello con un percorso che evita l'attraversamento diretto dell'abitato. La proposta viaria è approvata.

Persegue la stessa finalità di evitare l'attraversamento dell'abitato l'arteria tangente a Boschetto in direzione nord di collegamento con Tinello; tale arteria andrebbe ad innestarsi con la precedente previsione in località "Mezzabarile". La proposta viaria è approvata.

Un tratto di nuova viabilità dell'abitato di Rocca Massima Centro non è adeguatamente evidenziato rispetto alla viabilità esistente:

Il tratto lungo la proposta zona G1, dalla "Madonnella" alla strada comunale, è stralciato in quanto con la soppressione della zona Turistica è venuta meno la sua funzione; il percorso indicato è peraltro difficilmente realizzabile per il notevole dislivello da superare.

La zonizzazione riferita al tratto "Madonnella" assume la definizione di zona E2.

In relazione alle modifiche zonizzative apportate e per le stesse motivazioni è stralciata e declassata a E2 la rotatoria e il parcheggio previsti tra la zona C e la zona I in località "Lubro".



2.6 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Comprensori (artt. 11, 12, 16, 24).

Le norme fanno continuo riferimento ai comprensori anche se non sono individuati nelle tavole della zonizzazione urbanistica; si definisce, quindi, l'unità di comprensorio, in accordo con il Comune, coincidente con i singoli perimetri delle zone urbanistiche.

Lo strumento urbanistico attuativo dovrà fare riferimento all'intera area dei singoli comprensori così definiti pertanto non sono ammessi interventi attuativi parziali.

Intervento Edilizio Diretto. (Art. 12)

Il primo comma è contraddittorio e contrario alla normativa urbanistica perchè si legge la possibilità di intervento diretto in attesa di strumento attuativo.

Modifiche all'art. 12, titolo: Intervento Edilizio Diretto.

- Stralciare dal primo comma " da " o sia già " ad "o"."

Piani di Lottizzazione Convenzionata. (Art. 14)

Si specifica, nel primo comma l'unitarietà dello strumento attuativo.

Modifiche all'art. 14, titolo: Piani di Lottizzazione Convenzionata.

- Aggiungere al primo comma: "esteso all'intero comprensorio"
Comprensori di Attuazione. (Art. 16)

Anche la zona D3 (artigianato e industria) risulta essere tra quelle assoggettate a strumento attuativo.

- Modifiche all'art. 16, titolo: Comprensori di Attuazione.
- Aggiungere al primo e al secondo comma la zona "D3".



Zone Vincolate. (Art.32)

a) vincolo archeologico.

Al secondo comma la distanza dal bene per il parere di competenza è definita in ml 100. Aggiungere "salvo misura superiore stabilita dalla legislazione vigente".

Modifiche all'art. 34, titolo: Zone Vincolate.

- Aggiungere al secondo comma "salvo misura superiore stabilita dalla legislazione vigente".

Asservimenti e Modalità per il Calcolo delle Volumetrie. (Art. 34)

Al quarto comma la norma vieta il coacervo per le sottozone diverse di P.R.G., ma ciò non è ammissibile neanche all'interno di stesse sottozone. Il lotto dovrà avere carattere unitario.



Modifiche all'art. 34, titolo: Asservimenti e Modalità per il Calcolo delle Volumetrie.

- Sostituire "di lotti ricadenti in sottozone diverse di P.R.G." con "in alcuna zona o sottozona"

Modifiche all'articolo 8, titolo: Indici edilizi, punto 5) $V =$ volume dell'edificio (mc)

Sostituire al terzo comma dai volumi considerati volumi tecnici " vano scala" con " vano corsa ascensore".

2.7 OSSERVAZIONI

Entro i termini di pubblicazione del P.R.G. sono pervenute al Comune n. 6 osservazioni ed il Consiglio comunale ha regolarmente controdedotto ad esse.

Tali controdeduzioni non modificano sostanzialmente le previsioni del P.R.G.

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 respinte n. 4 e ne ha accolte parzialmente n.2, si ritiene di poter esprimere un giudizio di

merito conformemente a criteri omogenei raggruppando quelle riconducibili a gruppi rappresentativi:

1° GRUPPO

Sono respinte le seguenti osservazioni in conformità al parere comunale che si condivide in quanto finalizzate a soddisfare l'interesse privato e in contrasto con i criteri informativi del piano.

n. 2 – prot. 1255/99 - Tomei Umberto e Tomei Fabio.

n. 3 – prot. 1256/99 - Canale Bruno.

n. 5 – prot. 1269/99 - Gasbarra Franco. (attività produttive esistenti)

n. 6 – prot.1274/99 - Salviucci Gianfranco.

Quest'ultima non è pertinente ed è fondata su considerazioni numeriche inesatte.

2° GRUPPO

Si accoglie parzialmente in conformità alla decisione comunale.

L'osservazione è finalizzata alla correzione di imprecisioni nella delimitazione di zona.

Di fatto la D.C. n. 22/99 non propone variazioni zonizzative all'area in argomento ma si limita a dichiarare che è impegno dell'Amministrazione Comunale procedere alla rettifica della previsione medesima.

n. 4 – prot. 1257/99 - Mariani Onorina.

3° GRUPPO

Si respinge in diffinitività al parziale accoglimento del comune.



REGIONE LAZIO

Assessorato
Urbanistica e Casa

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

Roma, li

Non è pertinente la modifica della norma introdotta dal Comune; nell'osservazione non vi è riferimento all'allineamento e la definizione di tale termine non richiede ulteriori specificazioni.

n. 1 - prot. 1034/99 - Giampiero Lucarelli.

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, il C.T.C.R. 1° Sezione formula il seguente

PARERE:

Il P.R.G. del Comune di Rocca Massima (Latina) adottato con Delibera Consiliare n.2 del 22 1 1999, sia meritevole di approvazione con le modifiche sopra riportate sia nella

zonizzazione che nel testo delle N.T.A., introducibili d'ufficio ai sensi dell'art. 3 della Legge 6 Agosto 1967 n° 765.

Le determinazioni della Regione sulle osservazioni presentate sono definite nel paragrafo n. 2.

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

Il Presidente del C.T.C.R.
(Arch. Massimo Rinersi)

