

REPUBBLICA ITALIANA

**BOLLETTINO UFFICIALE  
DELLA REGIONE LAZIO**

PARTE PRIMA - PARTE SECONDA

Roma, 10 aprile 2002

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, 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](http://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.

**S O M M A R I O****PARTE I****ATTI DELLA GIUNTA REGIONALE**

- DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 3 agosto 2001, n. 1243.  
Comune di Tivoli (RM). Variante al P.R.G. «zona termale Acque Albule». Deliberazione consiliare n. 146 del 22 dicembre 1994. Approvazione. Piano particolareggiato, restituzione ..... Pag. 7
- DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 9 novembre 2001, n. 1658.  
Permesso di ricerca per acqua minerale denominato «Ficuzze» in territorio del Comune di Cerreto Laziale, provincia di Roma. Proroga ..... Pag. 16
- DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 23 novembre 2001, n. 1749.  
Permesso di ricerca di acqua minerale «Colle Cesarano» in territorio del Comune di Tivoli, provincia di Roma. Proroga ..... Pag. 16
- DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 18 gennaio 2002, n. 36.  
Comune di Frosinone. Progetto per la realizzazione della strada via Tevere innesto via Piave e sistemazione delle aree adiacenti da destinarsi a parcheggio pubblico in variante al piano regolatore generale (deliberazione consiliare 19 febbraio 1999, n. 13). Legge 2 gennaio 1978 n. 1 e legge regionale 2 luglio 1987, n. 36 ..... Pag. 17
- DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 18 gennaio 2002, n. 37.  
Autorizzazione, ai sensi dell'art. 151 comma 2 del decreto legislativo n. 490/1999 per l'ampliamento di una cava di ghiaia e sabbia esistente e successivo recupero ambientale, mediante realizzazione di una discarica di 2ª categoria tipo A, nel Comune di Orte, località Baucche, proprietà So.Ge.Co. S.r.l. .... Pag. 25
- DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 8 febbraio 2002, n. 120.  
Comune di Cori (LT). Variante al P.R.G. relativa alle aree per gli insediamenti produttivi (deliberazioni consiliari del 21 luglio 1992, numeri 54 e 55). Approvazione .... Pag. 26
- DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 8 febbraio 2002, n. 121.  
Comune di Montefiascone. Variante al piano regolatore generale per il piano di lottizzazione convenzionata Grazie-Vallone. Restituzione ..... Pag. 37

# GIUNTA REGIONALE DEL LAZIO

oooooooooooooooooooooooooooo

ESTRATTO DAL PROCESSO VERBALE DELLA SEDUTA DEL 08 FEB. 2002

=====

ADDI' 08 FEB. 2002 NELLA SEDE DEL CONSIGLIO REGIONALE, IN VIA DELLA PISANA, 1301 - 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: AUGELLO-ROBILOTTA-VERZASCHI-

DELIBERAZIONE N° -120-

OGGETTO: Comune di CORI (LT)  
Variante al P.R.G. relativa alle aree per gli insediamenti produttivi.  
(Deliberazioni consiliari del 21.7.1992, nn.54 e 55) APPROVAZIONE



LA GIUNTA REGIONALE

SU proposta dell'Assessore 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;

PREMESSO:

CHE il Comune di Cori (LT) è dotato di Piano Regolatore Generale approvato dalla Giunta Regionale con deliberazione 11.7.1975, n.2531 e da una variante generale approvata con D.G.R.L. 22.9.1981, n.5050;

CHE con deliberazioni consiliari nn.54 e 55 entrambe assunte in data 21.7.1992 e rese esecutive dalla Sezione del CO.RE.CO per la provincia di Latina con verbale n.202, nella seduta 8.10.1992, con le quali l'Amministrazione comunale ha adottato, rispettivamente, la variante al piano per gli insediamenti produttivi nel capoluogo e la variante al piano per gli insediamenti produttivi in frazione "Giulianello" e ha modificato l'art.3, comma 1 delle Norme Tecniche di Attuazione;

CHE gli atti relativi a dette varianti sono stati depositati in libera visione al pubblico, nei modi e forme di legge, previa inserzione del relativo avviso sul Foglio Annunzi Legali della provincia di Latina n.60 del 20.8.1993;

CHE avverso le varianti di che trattasi sono state presentate nel termine le seguenti 11 osservazioni e che un'osservazione a firma De Cave Franco è stata avanzata fuori termine:

1)Geom. Amedeo Cenci conto altri; 2) Riproposizione della precedente, 3) Patrizia Ricci; 4) Lulli Silvano; 5) Ceci Arcangelo e altri; 6) Lorenzo Dolci; 7) Porcari Ettore; 8) Pierluisi Vincenzo e <sup>Pietro</sup>; 9) Francesco Moroni; 10) Francesco Moroni; 11) Francesco Moroni;

CHE il Comune di Cori, rilevato che alcune osservazioni trattano unitariamente sia la variante adottata con deliberazione consiliare n.54/92 (capoluogo) che quella adottata con deliberazione consiliare n.55/92 (frazione Giulianello), ha stabilito di formulare le proprie controdeduzioni, con un unico atto precisando quelle che riguardano entrambi i provvedimenti sopra richiamati;

CHE, pertanto in merito alle osservazioni presentate il Comune ha formulato le proprie controdeduzioni con le deliberazioni del Consiglio Comunale n.79 e n.80 in data 21.11.1994;

CHE il Comune di Cori con la nota 25.3.1997, n.3029 ha inviato all'Assessorato Urbanistica e Casa, per gli adempimenti di competenza, i seguenti atti:



- amministrativi: Delibera Consiliare n.54 del 21.7.1992; Delibera Consiliare n.55 del 21.7.1992; Avviso di pubblicazione; con relativo certificato di avvenuta pubblicazione; F.A.L. 20.8.1993; Certificato di avvenuto deposito degli atti progettuali; Stralcio registro protocollo contenente le osservazioni presentate; osservazioni in originale; DD.CC: n.79 e 80 del 24.11.1994; Parere 30.11.1993, n.1729 dell'Assessorato Ambiente, ai sensi dell'art.13 della legge 64/74;
- Elaborati tecnici:
  1. Relazione generale illustrativa;
  2. Aree produttive del territorio;
  3. Aree produttive Cori;
  4. Aree produttive Giulianello;
  5. Norme Tecniche di Attuazione;
  - 6 a. Planimetria Usi Civici;
  - 6 b. Planimetria Usi Civici;
  7. Carta Litologica;
  8. Carta Clivometrico;
  9. Carta Geomorfologica;

VISTO il provvedimento 30.11.1993, n.1729, fasc.1124 con il quale l'Assessorato all'Ambiente ha espresso parere favorevole, ai soli fini dell'art.13 della legge 2.2.1974, n.64, sulla variante al PRG del Comune di Cori delle aree per gli insediamenti produttivi, a condizione che i relativi piani attuativi, prima della loro adozione acquisiscano ulteriore parere ai sensi dell'art. 13 della legge 64/74 e che la realizzazione delle opere sia effettuata nel più assoluto rispetto delle norme tecniche vigenti per le costruzioni in zone sismiche.;

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

VISTO il voto n.37/2, reso nell'adunanza del 19.5.1999 con il quale il predetto consesso ha espresso il parere che la sopracitata variante sia meritevole di approvazione con le modifiche specificate nel voto stesso, che possono essere introdotte d'ufficio ai sensi dell'art.3 della legge 6.8.1967, n.765;

CONSIDERATO che con il medesimo voto, il Comitato Tecnico Consultivo Regionale si è pronunciato anche in merito alle osservazioni presentate in conformità alle controdeduzioni comunali che, pertanto, sono così decise:

- Osservazioni relative alla Frazione Giulianello:  
*Respinte:* n.1) Ceci Amedeo; n.2) Ceci Amedeo;
- Osservazioni relative alla località Capoluogo:  
*Respinte:* n.4) Lulli Silvano; n.5) Ceci Arcangelo;  
*Parzialmente accolte* in conformità e nei limiti delle controdeduzioni comunali:  
n.7) Porcari Ettore; n.8) Pierluisi Vincenzo e Pietro; n.11) Moroni Francesco;
- Osservazioni relative ad entrambe le località:  
*Respinte:* n.6) Dolci Lorenzo; n.9) Moroni Francesco; n.10) Moroni Francesco;  
*Parzialmente accolte:* n.3) Ricci Patrizia;

RITENUTO di condividere e fare proprio il predetto voto n.37/2 del 18.2.1999 allegato sotto la lettera "A" alla presente delibera con il quale il CTCR ha ritenuto non meritevole di approvazione

la destinazione ad attrezzature per fiere e mostre riportata nella zonizzazione di cui alla tav.3 ed ha proposto alcune modifiche delle norme tecniche di attuazione;

RITENUTO, altresì, che sia da stralciare dall'approvazione la previsione di destinazione a sottozona D2 di un'area di modeste dimensioni ubicata, secondo le indicazioni della tav. n.2, a lato della strada Cori-Giulianello in quanto, come evidenziato dal Servizio Funzionamento della Giunta con la nota 3.1.2002, n.665, non compresa nella variante adottata, atteso che di tale destinazione non risulta menzione nelle delibere di adozione della variante, né viene rappresentata sulle planimetrie in scala 1:2.000 della stessa variante;

VISTA la nota 11.7.2001, n.36 88/F/1 con la quale L'Assessorato Agricoltura, Dipartimento Sviluppo Agricolo e Mondo Rurale, Area F, Servizio 1 ha espresso parere favorevole alla proposta di variante al PRG per Insediamenti Produttivi del Comune di Cori (LT) a condizione che:

1. Sia inserito d'ufficio nel testo delle N.T.A. il seguente articolo:

#### AREE DI DEMANIO E PRIVATE GRAVATE DA USI CIVICI.

"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";
- 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. 123 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 avvenire nei modi e nei 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".

L'ASSESSORE

IL PRESIDENTE

IL SEGRETARIO DELLA GIUNTA

"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 delle disposizioni di cui all'art.7 della legge n.1766 del 16.06.1927, 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."

2. 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.":

VISTA la lettera 29.9.1999, n.8627 con la quale l'Assessore Regionale all'Urbanistica e Casa ha comunicato le modifiche, proposte con il voto sopracitato dal C.T.C.R. 1<sup>a</sup> Sezione (Sottosezione) al Comune di Cori invitandolo a formulare al riguardo le proprie controdeduzioni ai sensi del citato art.3 della legge n.765/1967;

VISTA la deliberazione consiliare n.81 del 3.11.1999, esecutiva a norma di legge, con la quale il Comune di Cori ha deliberato di accogliere integralmente le modifiche contenute nel voto del Comitato Tecnico Consultivo Regionale 1<sup>a</sup> Sezione (Sottosezione) n.37/2 del 19.5.1999;

## DELIBERA

Con gli stralci riportati con perimetro rosso nell'elaborato di piano (Tav. n.2) e con le ablazioni, le prescrizioni e le integrazioni contenute nel voto del C.T.C.R. 1<sup>a</sup> Sez. (Sottosezione) n.37/2 del 19.5.1999, che si allega sotto la lettera "A" alla presente delibera di cui costituisce parte integrante, con le prescrizioni contenute nel parere 12.11.1993, n.1729 dell'Assessorato all'Ambiente, reso ai sensi dell'art.13 della legge 2.2.1974, n.64 e quelle contenute nel parere 11.7.2001, n.3688/F/1 dell'Assessorato Sviluppo del Sistema Agricolo e del Mondo Rurale, reso ai sensi della legge regionale 3.1.1986, n.1, riportate in premessa è approvata la Variante al Piano Regolatore adottata dal Comune di Cori (LT) con le deliberazioni consiliari nn.54 e 55, entrambe assunte in data 21.7.1992.

Le osservazioni sono decise come sopra specificato.

Il progetto della variante è vistato dall'Assessore all'Urbanistica e Casa nei seguenti elaborati:

Tav.1-Relazione generale illustrativa; Tav.2- Aree produttive del territorio, (con l'indicazione in rosso dell'area stralciata dall'approvazione); Tav.3- Aree produttive Cori; Tav.4- Aree produttive Giulianello; Tav.5- Norme Tecniche di Attuazione; Tav.6a- Planimetria Usi Civici; Tav.6b - Planimetria Usi Civici; Tav.7- Carta Litologica; Tav.8-Carta Clivometrica; Tav.9-Carta Geomorfologica.

La presente deliberazione sarà pubblicata sul Bollettino ufficiale della Regione Lazio.

IL PRESIDENTE: F.to Francesco STORACE

IL SEGRETARIO: F.to Dott. Saverio GUCCIONE

FEB. 2001

ORIGINALE

## REGIONE LAZIO

Assessorato  
Urbanistica e CasaALLEG. alla DELIB. N. 120DEL 8 FEB 1992Roma, li 06 AGO 1999COMITATO TECNICO CONSULTIVO REGIONALE  
SOTTOSEZIONE n. 3 (FR e LT)  
1<sup>a</sup> SEZIONE  
VOTO N. 37/2  
ADUNANZA del 19.5.99ASSESSORE  
(Armando Dionisi)Commissione Relatrice. Arch. Guido Boesso  
Dott. Ing. Pietro SamperiOGGETTO: Comune di Cori (LT)  
Variante al PRG relativa alle aree per insediamenti produttivi  
Delibere consiliari nn. 54 e 55 del 21.7.92.

Con foglio prot. n. 2971 del 10.12.98 il Settore 44 ha trasmesso al C.T.C.R. la "Istruttoria Tecnica" sulla variante del Comune di Cori proponendone così l'approvazione regionale con specifiche modifiche iniducibili ai sensi dell'art. 3 della l. 765/67

Con foglio prot. n. 472 in data 18.12.98 il Presidente del C.T.C.R. ha nominato la Commissione Relatrice costituita dall'Arch. Guido Boesso e dall'ing. Pietro Samperi, relatori sull'affare in argomento.

Con foglio prot. n. 833 in data 3.5.99 i due predetti relatori hanno redatto la "Relazione della Commissione Relatrice" proponendo sei modifiche aggiuntive ivi indicate con le lettere a,b,c,d,,e,f, e che sono riassorbite nel presente voto.

Con lettera prot. n. 3029 in data 14.3.97 il Comune di Cori ha chiesto l'approvazione della Variante al PRG per gli insediamenti produttivi in località S. Angelo (Cori) e Via Artena (Giulianello) allegando atti ed elaborati progettuali.

## PREMESSE

In risposta alla lettera prot. n. 491 del 21.4.97 del Settore 45,, il Settore 44 ha accertato la completezza e la regolarità tecnica della Variante e ne ha data comunicazione con lettera prot. n. 475/97 del 12.11.98.

Il progetto di Variante per le aree da adibire ad insediamenti produttivi, redatto dal Dott. Arch. Anna Di Noto e dal Dott. Ing. Augusto Ruggia, si articola nei seguenti elaborati:

TAV. 1) Relazione illustrativa



# REGIONE LAZIO

Assessorato  
**Urbanistica e Casa**

Foglio, 6

TAV. 2) Aree produttive del Territorio	Sc. 1:10.000
TAV. 3) Aree produttive CORI	Sc. 1:2.000
TAV. 4) aree produttive Giulianello	Sc. 1:2.000
TAV. 5) Norme Tecniche di Attuazione	
TAV. 6a) Planimetria USI CIVICI	Sc. 1:10.000
TAV. 6b) Planimetria USI CIVICI	Sc. 1:10.000
TAV. 7) Carta Litologica	Sc. 1:10.000
TAV. 8) Carta Clivometrica	Sc. 1:10.000
TAV. 9) Carta Geomorfologica	Sc. 1:10.000

Allegati:

- A) P.R.G. vigente scala 1:10.000
- B) Norme Tecniche di Attuazione del PRG vigente
- C) Relazione di fattibilità geologica e tecnica

L'adozione è stata effettuata con Deliberazione C.C. n. 54 del 21.7.92 - Variante insediamenti produttivi Cori e con la Deliberazione C.C. n. 55 del 21.7.92 - Variante insediamenti produttivi Giulianello.

Il Comune ha emesso le deliberazioni C.C. n. 79 di 21.11.94 - Variante PRG per insediamenti produttivi - Esame Osservazioni e Determinazione, e n. 80 del 24.11.94 - Variante PRG per insediamenti produttivi - Esame Osservazioni e Controdeduzioni.

I documenti pervenuti sono:

- Copia delibera C.C. n. 54 del 21.7.92
- Copia delibera C.C. n. 55 del 21.7.92
- Copia Avviso di pubblicazione all'albo pretorio del 20.8.93 con relativo certificato di pubblicazione n. 1158.
- Copia Foglio Annunzi Legali del 20.08.93 n. 1030 e n. 1031.
- Certificato del Segretario Generale sul Deposito Atti Progettuali.
- Fotocopia Stralcio del Registro Protocollo (Osservazioni)
- 12 Osservazioni in originale
- Copia Delibera C.C. n. 79 del 21.11.94
- Copia Delibera C.C. n. 80 del 24.11.94
- Copia Richiesta parere di cui all'art. 13 della legge 2.2.74, n. 64, prot. n. 3423 del 3.4.92.
- Copia parere dell'Assessorato Ambiente - Settore 72 ai sensi della legge 64/74 prot. n. 1729, fasc. 1124 del 30.11.93.
- Attestazione Sindacale su inesistenza usi civici.

Con lettera prot. n. 10200 in data 13.11.98 il Comune ha trasmesso la deliberazione di Giunta Regionale nr. 5661 dell'11.10.93 di approvazione della variante al PRG di Cori - zone di insediamenti industriali e artigianali, per documentare la sottozona di Insediamenti Esistenti della variante in oggetto.

Nella stessa lettera del 13.11.98 il Comune fa presente che nonostante il tempo trascorso dalla data di adozione della Variante



effettuata il 21 luglio 1992, le richieste di insediamento sono tuttora attuali e di importanza vitale per l'economia degli operatori della città di Cori.

Si richiamano i seguenti documenti pervenuti dopo l'emissione dell'Istruttoria Tecnica del 10.12.98:

- lettera prot. n. 2991 in data 29.3.99 trasmessa dal Comune di Cori alla Regione Lazio - Assessorato Urbanistica e Casa e contenente diversi chiarimenti urbanistici;
- lettera prot. n. 3442 in data 11.4.99 con allegati documenti sulla variante al PRG relativa all'ampliamento degli insediamenti industriali ed artigianali esistenti;
- a) D.G.R. n. 5661 dell'11.10.83 di approvazione della Variante al PRG di Cori pubblicata sul BUR n. 5 del 20.2.95;
- b) Elab. 1 Relazione generale
- c) Elab. 2 - Norme Tecniche d'attuazione
- d) Elab. 3 - Zonizzazione - scala 1:10.000
- e) Elab. 4 - Riferimenti catastali e delimitazioni aree di intervento - scala 1:2.000
- f) Delib. Cons. Com. n. 192 del 19.10.82 - Esame - Osservazioni

La Variante prevede variazioni zonizzative a Cori Capoluogo in località S.Angelo, a Giulianello in località Formale e a Loc. Pantanelle.

A Cori Capoluogo, le variazioni proposte sono caratterizzate dalle seguenti trasformazioni evidenziate nella tav.2:

- Da zona D1 Impianti industriali o ad essi assimilati e da zona D2 Aree di riserva a Sottozona D2 insediamenti di completamento,
- Da zona E1 Agricola a zona D3 Insediamenti di nuovo impianto;
- Da zona agricola E1 Agricola e, per una piccolissima area, da Zona D1 a zona agricola E3 agricola di valore paesistico.
- Da zona D1 Impianti industriali e zona E1 agricola a Sede viaria.

Nella stessa località la Variante propone nella tav. 3 Aree produttive Cori, in scala 1:2000, una sistemazione attuativa dell'area indicando le seguenti zonizzazioni:

- sottozona D1: insediamenti esistenti
- sottozona D2: insediamenti di completamento
- sottozona D3: insediamenti di nuovo impianto
- attrezzature per fiere e mostre
- parcheggi
- verde pubblico
- zona agricola
- fasce di rispetto



In Cori capoluogo l'espansione delle aree produttive esistenti comporta un aumento delle stesse di Ha 9,5. Le aree interessate dalla proposta sottozona D2 sono già da tempo edificate e l'espansione è a diretto ridosso delle stesse.

A Giulianello le variazioni proposte sono caratterizzate dalle seguenti trasformazioni, evidenziate anch'esse nella Tav. 2 predetta:  
- da zona E1 Agricola a Sottozona D3: insediamenti di nuovo impianto e a sede stradale per due strade di collegamento.

Nella località Giulianello, similmente a Cori Capoluogo, nella tav.4 : Aree produttive Giulianello, in scala 1:2000, la Variante propone una sistemazione attuativa dell'insediamento previsto indicando le seguenti zonizzazioni:

- sottozona D3: insediamenti di nuovo impianto
- sottozona D1: insediamenti esistenti
- attrezzature per fiere e mostre
- verde pubblico
- parcheggi
- fasce di rispetto.

A Giulianello la zona di nuovo impianto, che rivestirà carattere prevalentemente artigianale e commerciale è posta lungo la provinciale Giulianello-Artena, limitrofa a preesistenti insediamenti produttivi.

La superficie del nuovo impianto è di Ha 5,80.

Le Norme Tecniche di Attuazione della Variante, rappresentata nella Tav. 5, dettano la disciplina urbanistica ed edilizia esclusivamente per l'attuazione della presente variante al PRG e sono articolate in sei articoli.

Le sottozone "Dn" sono così enumerate dall'art. 3:

- 1) sottozona "D1" insediamenti esistenti
- 2) sottozona "D2", area produttiva di Cori Capoluogo in corso di completamento
- 3) sottozona "D3" nuovi insediamenti di carattere produttivo.

Dalla Tav. 8. Carta Clivometrica si riportano le seguenti caratteristiche concernenti le rispettive aree della Variante:

- Cori Capoluogo la classe di acclività è di 1° grado (pendenza da 0% a 10%)
- per Giulianello la classe di acclività è di 2° grado (pendenza dal 10% al 20%).

CONSIDERAZIONI



La proposta variante delle aree produttive si rende necessaria per Cori per la saturazione delle previsioni del PRG e per Giulianello per l'inidoneità da quella attuale, in loc. pantanelle, per la quale le presenti D.C. n. 54 e 55 propongono la modificazione da zona D1 - Impianti industriali o ad essi assimilati - e da zona D2 - Aree di riserva a Zona E 1 Agricola, come definita dalla tav. 2 - Aree produttive nel territorio.

Le motivazioni comunali appaiono plausibili, la redazione tecnica appare corretta ed esauriente; ne consegue che, di massima, la variante urbanistica proposta appare meritevole di approvazione regionale.

Tuttavia la variante è meglio definita con le integrazioni e le ablationi esposte nei successivi paragrafi:

1. Il primo comma dell'art. 3 delle N.T.A. esposto nel punto 2 del dispositivo deliberativo delle DD.CC. nn. 54 e 55 non è accoglibile perché la norma non è motivata, non è riferita ad elementi di analisi quantitative; non è rapportata ad aree di riferimento nelle planimetrie di zonizzazione, appare in contrasto con la L.R. 12.6.1975, n. 72 e con la L.R. 2.5.1980 n. 28. Il seguente paragrafo è pertanto abolito: "2) dare atto che l'art. 3 comma 1 delle norme di attuazione viene così emendato: "gli insediamenti esistenti sono quelli che alla data di adozione della presente delibera svolgono attività artigianale, industriale e commerciale, in regola con le leggi dello stato e con le norme degli strumenti urbanistici".
2. a) Nell'art. 2, 1° comma, delle N.T.A. togliere la dicitura "Commercio" nel comma 3à dello stesso articolo togliere le parole. "attività commerciali al dettaglio". A maggior chiarezza si trascrive il paragrafo da approvare: "3) Attività annonarie, magazzini e depositi, frigoriferi, attività di trasporto complementari, commercio all'ingrosso".  
b) nell'art. 4 delle N.T.A. della Variante il primo paragrafo è eliminato perché il regolamento edilizio risponde a finalità differenti rispetto alle norme tecniche di attuazione del piano regolatore generale.  
c) nell'art. 5, 1° comma delle N.T.A. aggiungere dopo "zone di espansione" la dizione "industriale D3", per meglio specificare l'ambito di intervento.
3. L'art. 5 delle N.T.A. è integrato al primo comma del seguente paragrafo: "L'attuazione delle zone di espansione è effettuata mediante piani urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica o privata (piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate)".
4. L'art. 2 è integrato dal seguente comma "Oltre ai limiti edilizi sotto esposti, per la zona D si applicano i parametri corrispondenti alla zona omogenea D di cui al D.M. 2.4.68 n. 1444". L'indice fondiario di 0,70 mq/mq proposto nell'art. 3 sottozona D2 delle NTA non è accolto e quindi è ablatato dal testo medesimo. La norma stessa afferma che la sottozona D2 è in corso di completamento e la planimetria al 2000 rappresenta l'area edificata nella quasi totalità. L'indice fondiario



proposto appare inutile ed ancora incomprensibile sotto il profilo tecnico in quanto il volume o la superficie coperta edificabile è desumibili dal più generale indice di fabbricabilità territoriale. Per la zona in argomento, come è stato riconfermato dalla variante, l'if.t. del PRG è di 0,45 mq/mq. L'indice fondiario di superficie = 0,65 mq/mq indicato dall'art. 3 per la Sottozona D3 non è accoglibile perché il riferimento edificatorio deve essere esposto con indice territoriale. Per la Sottozona D3 è definito l'indice territoriale di 0,45 mq/mq. L'altezza massima di ml 8,00 non è stata giustificata; tale parametro si omologa a quello delle altre zone e pertanto è definito in ml 7,50.

5. Le progettazioni della tav. 3 per Cori Capoluogo e della Tav. 4 per Giulianello, in scala 1:2000, non possiedono l'efficacia né dei PFE di cui all'art. 13 della L. 1150/42. Altresi si precisa quanto segue: la zonizzazione definita "Attrezzature per fiere e mostre" nella tav. 3" non può essere accolta perché senza nomrativa di attuazione. Dal confronto delle tavole Tav. 2, tav. 3 e Tav. 4 della Variante, con la Tav. 4 di PRG sono emerse differenti individuazioni delle aree già approvate. Infatti diverse aree individuate con asterisco nella Variante risultano non essere oggetto della presente proposta e pertanto non vengono prese in considerazioni.
6. L'area produttiva di Cori Capoluogo è interessata marginalmente dall'area di rispetto di ml. 150 al corso d'acqua pubblica Fosso della Parata, di cui al R.D. 17.2.1910. Premesso che i riferimenti metrici sono effettuati sulla tav. 3 in scala 1:2000, si ricorda che il comma 6 della L.R. 6.7.98, n. 24 prescrive, in breve, che la relativa fascia di rispetto deve essere mantenuta integra ed ineditata. Per l'applicazione della detta L.R. 24/98 la fascia di rispetto interessa due categorie di aree nell'ambito della variante: 1. le aree che da zona E1 agricola sono proposte a Sottozona D3 e a sede stradale; 2. l'area che da zona D1 è proposta a Sottozona D2 e l'area che da zona E1 agricola è proposta a zona E3 agricola. Per perseguire la tutela ambientale per le aree individuate al precedente punto 1 non è accoglibile la variazione zonizzativa proposta e quindi le stesse continuano ad essere qualificate zona E1 agricola. L'area stralciata dall'approvazione è stata perimetrata con linea tratteggiata nella tav. 2. Per le aree individuate nel punto 2 le definizioni emergenti dalla Variante sono compatibili con la tutela ambientale e quindi le variazioni sono accettabili. Si chiarisce che comunque le ulteriori limitazioni della l. r. 24/98 sono applicabili a entrambe le due categorie. Dalla verifica effettuata risulta che le planimetrie del PTP n. 10 Latina non indicano particolari vincoli grafici per le rispettive aree in località Cori Capoluogo e Giulianello.
7. Si prende atto delle seguenti certificazioni:
  - attestazione del Sindaco di Cori datata 14.3.97 secondo cui i terreni interessati dalla destinazione ad insediamenti produttivi sono privi di uso civico ne sono pendenti controversie esistono pretese di uso civico.
  - lettera prot. n. 1729 fasc. 1124 in data 30.11.93 con la quale la Regione Lazio - Assessorato Ambiente - ha espresso parere favorevole ai sensi dell'art. 13 della l. 2.2.74, n. 64 per le aree degli insediamenti produttivi prescrivendo che i relativi piani attuativi,

\* NE' DELLA LOTTIZZAZIONE DI CUI ALL'ART. 28 DELLA STESSA L. 1150/42



Roma, li .....

prima della loro adozione, acquisiscono ulteriore parere ai sensi dello stesso art. 13 della l. 64/74 e richiamando l'osservanza di specifici decreti e circolari.

8. Per quanto riguarda le osservazione presentate esse sono decise da questo ~~Assessorato~~ <sup>COMITATO</sup> in conformità a quanto esposto dal Comune con le deliberazioni n. 79 del 21.11.94 e n. 80 del 24.11.94 e pertanto esse sono definite come segue, in concomitanza alle motivazioni comunali che si condividono:
- sono respinte le seguenti osservazioni: 1. Ceci Amedeo e altri; 2. Ceci Amedeo; 4. Lulli Silvano; 5 Ceci Arcangelo; 6. Dolci Lorenzo; 9. Moroni Francesco, 10. Moroni Francesco;
  - sono parzialmente accolte nei modi esposti dal Consiglio Comunale nelle due delibere le seguenti osservazioni: 3. Ricci Patrizia; 7. Porcari Ettore; 8. Pierluigi Vincenzo e Pietro; ~~11.~~ <sup>14.</sup> Moroni Francesco.
  - non è oggetto di valutazione perché il C.C. non ha provveduto all'esame in quanto presentata fuori termine la seguente osservazione. 12. De Cave Francesco.
9. Le osservazioni accolte riguardanti l'abolizione della strada di collegamento tra l'insediamento di Cori Capouogo e la strada provinciale comporterà in sede attuativa l'ampliamento dell'ultimo tratto della esistente Via S. Angelo, ampliamento che è consentito senza per ciò essere in variante al PRG. L'area prevista dalla Variante come viabilità di collegamento continua ad essere disciplinata dalla zonizzazione esistente, eccetto un breve tratto che per continuità zonizzativa sarà qualificato come zona E3 agricola.

Tutto ciò premesso e considerato il C.T.C.R. 1<sup>a</sup> Sezione, Sottosezione n. 3 (FR e LT) è del

### P A R E R E

Che la Variante al PRG di Cori, adottata con le delibere consiliari n. 54 e n. 55 entrambe del 21.7.92 e relativa alle aree per insediamenti produttivi, sia meritevole di approvazione regionale con le modifiche sopra esposte introducibili ai sensi dell'art. 3 della l. 6.8.67, n. 765.

IL SEGRETARIO  
(ARCH. V. MICHISANTI)

IL PRESIDENTE  
(S. BONADONNA)

cori/lc/dis