

REPUBBLICA ITALIANA

BOLLETTINO UFFICIALE DELLA REGIONE LAZIO

PARTI PRIMA - PARTE SECONDA

Roma, 20 febbraio 2003

Si pubblica normalmente il n. 20 e 30 di ogni mese
Registrazione Tribunale di Roma n. 569/1986

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 - 06-51685116/18.

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.

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 13 dicembre 2002, n. 1652.

Approvazione, ai sensi dell'articolo 4 della legge regionale 22 luglio 2002, n. 21, del programma operativo, relativo all'annualità 2003, per la stabilizzazione occupazionale dei lavoratori di cui all'articolo 2 della legge medesima

Pag. 3

☛ DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 20 dicembre 2002, n. 1700.

Comune di Pignataro Interamna (Fr). Piano regolatore generale (deliberazione consiliare 21 novembre 1994, n. 68)

» 33

Oggetto: Comune di PIGNATARO INTERAMNA (FR) - Piano Regolatore Generale.
(deliberazione consiliare 21.11.1994, n.68)

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 L.R. 05 settembre 1972, n.8;
VISTA la L.R. 12 giugno 1975, n.72;
VISTA la L.R. 8 novembre 1977, n.43 e successive modificazioni ed integrazioni;
VISTA la legge regionale 22 dicembre 1999, n.38;

PREMESSO che con deliberazione consiliare n.68 del 21/11/94, il Comune di Pignataro Interamna (FR) ha adottato il Piano Regolatore Generale del proprio territorio;

RITENUTO che a seguito della pubblicazione degli atti e degli elaborati, avvenuta nei modi e forme di legge, sono state presentate al Comune nel termine le seguenti istanze osservazioni, in ordine alle quali il Comune ha formulato le proprie controdeduzioni con deliberazione consiliare 8 marzo 1995, n.2:

1) Nardone Nicola; 2) Evangelista Giuseppe; 3) Life City srl; 4) Cavaliere Giovanni; 5) Cavaliere Civita Benedetta; 6) Caporuscio Luigi; 7) Ditta Termini Legno srl; 8) Ditta Co.Ge.T. snc; 9) Soc. Pro.Ma.Co. srl; 10) Evangelista Ercole Baldini; 11) Fagnoli Giuseppe e altri; 12) Ciersud s.p.a.; 13) Manetta Giovanni; 14) soc. Nuova Edilizia srl; 15) soc. Nuova Edilizia srl; 16) Di Giorgio Salvatore; 17) Di Giorgio Salvatore; 18) Murro Antonio e altri; 19) Evangelista Tommaso e Alfredo; 20) Evangelista Giampiero; 21) Abitanti Contrada Quadrello; 22) D'Alessandro Giuseppe; 23) Miele Franco; 24) Miele Franco; 25) Miele Franco; 26) Evangelista Franco e Rocco; 27) soc. Tecno Progetti srl; 28) Soc. Sa.Co.Form. srl; 29) Soc. T.C.A.; 30) Macera Benito; 31) Fagnoli Nicoletta; 32) Fagnoli Nicoletta; 33) D'Alessandro Antonio Michelangelo; 34) Confederazione Nazionale Coltivatori Diretti - Federazione Provinciale di Frosinone; 35) Tiseo Aldo; 36) arch. Mattia Francesca - Tecnico comunale convenzionato;

CHE direttamente alla Regione Lazio è stata presentata n.1 osservazione a firma di Darini Giuseppe;

VISTO il provvedimento n.5871 del 16/6/98 con il quale l'Assessorato Utilizzo, Tutela e Valorizzazione delle Risorse Ambientali ha espresso, ai sensi dell'art.13 della legge 2/2/74, n.64, il proprio parere favorevole nel più assoluto rispetto, per la progettazione e la realizzazione di qualsiasi opera, delle norme tecniche vigenti in materia di costruzioni in zone sismiche e con le condizioni che di seguito integralmente si riportano:

"- Vengano considerate inedificabili le aree interlineate in rosso nella planimetria "A-B" allegata al presente lavoro per pericolo di esondazione e/o erosione;



- Siano rispettate tutte le indicazioni riportate nella relazione geologica del dr. geol. Sergio Graniero con particolare riferimento a quanto riportato nelle sezioni relative alle singole zone rispetto alla specifica destinazione d'uso;
- Ogni intervento, in tutto il territorio comunale, tenga in considerazione l'assetto geomorfologico del sito e sia preceduto anche nella fase progettuale da uno studio geologico atto a definire la stratigrafia del sito, le caratteristiche idrogeologiche e meccaniche dei terreni, la stabilità dei pendii, il pericolo di liquefazione e/o addensamento dei materiali, la profondità della falda e la risposta dei terreni alle sollecitazioni sismiche (determinazione del periodo proprio del terreno in funzione del manufatto da realizzare);
- Dovranno essere necessariamente rispettate le distanze di sicurezza e le fasce di rispetto dai corsi d'acqua e dovrà essere evitato, comunque, qualsiasi intervento di tombamento e/o riduzione dell'alveo degli stessi;
- Ogni intervento dovrà essere eseguito in conformità con le indicazioni delle circolari n. 3317 del 29/10/80, n. 2950 dell'11/09/82, n. 769 del 23/11/82 con particolare riguardo alle indicazioni relative alle distanze di sicurezza da tenere rispetto alle pareti verticali, alle edificazioni in aree con falde idriche a breve profondità (inedificabilità quando la falda risulta ad una profondità inferiore a 10 metri) e alla presenza di terreni sciolti (inedificabilità nelle aree con spessori di terreni incoerenti o sciolti minori a 10 metri);
- Si conferma di parere già espresso dall'allora Assessorato ai Lavori Pubblici, Informatica, in data 28/06/1991, prot. 1593*, con il quale "vengono escluse da ogni intervento di edificazione le aree interlineate in rosso della tavola 11 per pericolo di esondazione" (vedi planimetria A - B allegata),

VISTO il parere N.1969 del 7.3.1997 ai sensi della L.R. 3.1.1986, n.1 con il quale l'Assessorato Sviluppo del Sistema Agricolo e del Mondo Rurale ha attestato che la proposta urbanistica avanzata dall'Amministrazione del Comune di Pignataro Interamna compromette terreni di natura provata liberi da diritti civici per la previsioni delle zone omogenee A-B-C-D-F;

CONSIDERATO che gli atti e gli elaborati relativi allo strumento urbanistico in questione, presentati dal Comune al Dipartimento Urbanistica e Casa sono stati da questo sottoposti all'esame del Comitato Tecnico Consultivo Regionale, 1° Sezione;

VISTO il voto n.469/1, reso nell'adunanza del 21.11.2001 con il quale il predetto consesso ha espresso il parere che il PRG 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 come segue anche in merito alle osservazioni presentate al Comune:

- Osservazioni accolte in conformità (e nei limiti) delle controdeduzioni comunali: 1) Nardone Nicola; 4) Cavaliere Giovanni; 5) Cavaliere Civita Benedetta; 12) Ciersud s.p.a.; 23) Miele Franco; 24) Miele Franco; 25) Miele Franco; 31) Fagnoli Nicoletta; 32) Fagnoli Nicoletta;

- Osservazioni respinte in conformità alle controdeduzioni comunali:

3) Life City srl; 9) Soc. Pro.Ma.Co. srl; 15) Soc. Nuova Edilizia srl; 17) Di Giorgio Salvatore; 19) Evangelista Tommaso e Alfredo; 33) D'Alessandro Antonio Michelangelo; 35) Tiseo Aldo;

- Osservazioni respinte in parziale o totale difformità alle controdeduzioni comunali:

2) Evangelista Giuseppe; 6) Caporuscio Luigi; 7) Ditta Termini Legno srl; 8) Ditta Co.Ge.T. snc; 10) Evangelista Ercole Baldini; 11) Fagnoli Giuseppe e altri; 13) Manetta Giovanni; 14) soc. Nuova Edilizia srl; 16) Di Giorgio Salvatore; 18) Murro Antonio e altri; 20) Evangelista Giampiero; 21) Abitanti Contrada Quadrello; 22) D'Alessandro Giuseppe; 26) Evangelista Franco e Rocco; 28) Soc. Sa.Co.Form. srl; 30) Macera Benito; 34) Confederazione Nazionale Coltivatori Diretti – Federazione Provinciale di Frosinone;

- Osservazioni parzialmente accolte in difformità alle controdeduzioni comunali:

27) soc. Tecno Progetti srl; 29) Soc. T.C.A.;

CHE le proposte suindicate sono motivate come specificato nel voto predetto per ciascuna delle osservazioni esaminate;

CHE l'osservazione dell'arch. Mattia Francesca – Tecnico comunale convenzionato (n36) riassume tutte le osservazioni esaminate e, pertanto, la risposta si trova nella valutazione delle osservazioni sopra esposte e nelle modifiche eseguite d'ufficio;

CHE, anche in ordine a quanto osservato, fuori termine, direttamente alla Regione dal sig. Darini Giuseppe la risposta si trova nella valutazione delle osservazioni sopra esposte e nelle modifiche introdotte d'ufficio, mentre altre assumono carattere meramente contestatorio e pertanto non vengono prese in considerazione;

CONSIDERATO che le modifiche riportate nel voto 469/1 del 21/11/2001 dal C.T.C.R. possono essere introdotte d'ufficio in sede di approvazione del P.R.G., ai sensi dell'art.3 della legge 765/67, come precisato dallo stesso Comitato;

VISTA la lettera 13.03.2002, n.4587 con la quale il Dipartimento Urbanistica e Casa ha comunicato le modifiche proposte con il voto sopracitato dal C.T.C.R. 1ª Sezione, al Comune di Pignataro Interamna invitandolo a formulare al riguardo le proprie controdeduzioni, ai sensi del citato art.3 della legge n.765/1967;

VISTA la deliberazione consiliare 26.4.2002, n.12 con la quale il Comune di Pignataro Interamna ha formulato le richieste controdeduzioni, senza nulla osservare in merito alle modifiche introdotte dal voto 469/1 del 21/11/2001;

RITENUTO di condividere e fare proprio il suddetto voto 21/11/2001, n.469/1 del C.T.C.R. che viene allegato sotto la lettera "A" alla presente delibera per farne parte integrante;

1700 20 DIC. 2002

VISTA la nota 4750 del 24/07/2000 del Comune di Pignataro Interamna che propone anche l'eliminazione di alcune strade di P.R.G. con allegati n° 3 stralci di zonizzazione di P.R.G.

DELIBERA

Con le modifiche contenute nel voto del C.T.C.R. n.469/1, reso nell'adunanza del 21/11/2001, che si allega al presente provvedimento sotto la lettera "A", quale parte integrante, e con le prescrizioni sopra riportate, contenute nel parere dell'Assessorato Utilizzo, Tutela e Valorizzazione delle Risorse Ambientali 16.6.1998, n.5871, ai sensi dell'art.13 della legge n.64/74, è approvato il P.R.G. del Comune di Pignataro Interamna, adottato con delibera consiliare n.68 del 21.11.1994.

Il progetto del Piano Regolatore è composto dei seguenti elaborati vistati dal Direttore della Direzione Regionale Urbanistica e Casa:

Volume 1° - Relazione Generale; Volume 2°- Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.

Tav. 1) Posizione geografica ed aggregazioni sovracomunali per la gestione del territorio (Rapp.1:250.000 e 1:100.000); Tav. 2) Sistema Infrastrutturale del Cassinate ed attività produttive (Rapp. 1:100.000); Tav. 3) Fattori antropo-geografici (Rapp. 1:100.000); Tav.4) Carta Agropedologica (Rapp. 1:10:000); Tav. 5) Copertura del suolo e struttura fondiaria (Rapp. 1:10:000); Tav.6) Carta archeologica (Rapp. 1:10.000); Tav.7) Localizzazione delle attività secondarie (Rapp. 1:10:000); Tav.8) Organizzazione residenziale (Rapp. 1:10.000); Tav.9) Vitalità e vincoli (Rapp. 1:10.000); Tav.10) Tavola generale di piano (Rapp. 1:10.000); Tavole 11 - 12 - 13) Zonizzazione delle aree di espansione (Rapp. 1:2.000).

Nel provvedimento 5871 del 16/6/98 con il quale l'Assessorato Utilizzo Tutela e Valorizzazione delle Risorse Ambientali, espresso ai sensi Art. 13 L. 64/74 comprendente due stralci planimetrici; nella nota 4750 del 24/07/2000 del Comune di Pignataro Interamna che propone anche l'eliminazione di alcune strade di P.R.G. con allegati n° 3 stralci di zonizzazione di P.R.G., nello studio geologico a firma del Dott. Geol. Sergio Graniero.

Le osservazioni sono decise, come sopra specificato, in conformità a quanto proposto dalla 1° Sez. del C.T.C.R. con il voto 469/1 del 21/11/99.

La presente deliberazione, non soggetta a controllo, verrà pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio.

Avverso la presente deliberazione può essere proposto ricorso al T.A.R. entro sessanta giorni dalla data di pubblicazione sul BURL, ovvero entro centoventi giorni dalla stessa data per il ricorso straordinario al Capo dello Stato.

IL PRESIDENTE: F.to Francesco STORACE
IL SEGRETARIO: F.to Tommaso Nardini

27 DIC. 2002



COMITATO TECNICO CONSUNTIVO REGIONALE

27 FEB. 2002

1^a Sezione

Adunanza del 21-11-2001

Voto n°469/1

Commissione Relatrice

L'ASSESSORE
ARMANDO DIONISI

Arch. Michele Angelo Carboni
Arch. Antonello Sotgia

Comune di Pignataro Interamna

Piano Regolatore Generale

adottato con delibera consiliare n° 68 del 21.11.1994

trasmesse alla Regione Lazio (Sett. 45) in data 14.4.95

ALLEG. alla DELIB. IL 1700
DEL 27 DIC. 2002

LA SEZIONE

1- PROCEDURA AMMINISTRATIVA DI ADOZIONE COMPLETEZZA DEGLI ATTI

Il Piano Regolatore del Comune di Pignataro Interamna (FR) è stato presentato, per esame e parere, alla Regione Lazio Assessorato Urbanistica e Casa in data 14.4.95 prot. 754 presso il Settore 45.

Gli atti amministrativi, relativi alla procedura di adozione, pubblicazione, osservazioni ed esame delle stesse, sia sotto il profilo formale che sostanziale, sono stati ritenuti regolari dal competente Settore 45, come da nota n° 2042 del 28 Luglio 1998.

In data 10.03.2000 prot. n° 3315 il progetto di PRG, con tutti gli atti allegati è stato trasmesso al Settore 44 ufficio VI, nonché dal Dirigente dell'ufficio al Funzionario istruttore Arch. Michele Angelo Carboni, ai sensi dell'art.14 della L.R. 8-11-77 n° 43, per la istruttoria tecnica.

Gli elaborati tecnici di cui è composto il PRG sono:

1. Relazione generale



REGIONE LAZIO

ASSESSORATO ALL'URBANISTICA E CASA
DIPARTIMENTO URBANISTICA E CASA

2. Norme Tecniche di Attuazione
3. Tav.1 Posizione geografica e aggregazione sovracomunale per la gestione del territorio;
4. Tav.2 Sistema infrastrutturale del Cassinate ad attività produttive e servizi;
5. Tav.3 Fattori antropo-geografici;
6. Tav.4 Carta agropedologica;
7. Tav.5 Copertura del suolo e struttura fondiaria;
8. Tav.6 Carta archeologica;
9. Tav.7 Localizzazione delle attività secondarie e terziarie;
10. Tav.8 Organizzazione residenziale;
11. Tav.9 Viabilità e vincoli di rispetto;
12. Tav.10 Tavola generale di piano;
13. Tav.11 Zonizzazione delle aree di espansione
14. Tav.12 Zonizzazione delle aree di espansione
15. Tav.13 Zonizzazione delle aree di espansione
16. Indagine geologica composta da :
 - a) Relazione;
 - b) Carta geologica;
 - c) Carta idrogeologica;
 - d) Carta dell'acclività;
 - e) Carta della stabilità;
 - f) Carta geologica con zonizzazione;

Su richiesta di questo Assessorato con nota n°2669 del 29.10.98 è stata presentata come documentazione integrativa, la seguente:

- 1) Dati di sintesi
- 2) Indici territoriali e rapporti di copertura zone B - C - P.E.E.P.
- 3) Superfici di pertinenza e fondiaria zone di completamento B1,B2,B3,B4,B5,B6,B7
- 4) Tavole zone omogenee B completamento, capoluogo, Via S.ta Maria, S.to Janni
- 5) Tavola 00 rilievo ed analisi volumi
- 6) Tavola 01 vincoli di rispetto

2- DATI GENERALI DEL COMUNE

Il Comune di Pignataro Interamna, provincia di FROSINONE è compreso nell'ambito n° 14 del PTP regionale.

Il territorio fa parte della Azienda U.S.L. FR/10; confina con i Comuni di Pontecorvo, Aquino, Piedimonte S. Germano, Villa S. Lucia, Cassino, S. Apollinare, S.Giorgio a Liri ed Esperia e presenta, come desunto dalla relazione del P.R.G., i seguenti parametri:

Estensione del territorio Comunale	2.456	Ha
Popolazione residente 1991	2.473	abitanti

Me



REGIONE LAZIO

ASSESSORATO ALL'URBANISTICA E CASA
DIPARTIMENTO URBANISTICA E CASA

nel Capoluogo n° 672 abitanti nelle frazioni n°188 case sparse n°1613
Censimento 1951 2476 abitanti
Censimento 1981 2094 abitanti
Censimento 1991 2473 abitanti

Struttura della popolazione attiva 1991

Agricoltura	94	addetti
Manifatturiere	333	addetti
Commercio	108	addetti
Costruzioni	54	addetti
Trasporti	39	addetti
Alberghi	23	addetti

Composizione familiare 1991 2473/974 = 2,54 Ab/fam.

Incrementi e Variazione della Popolazione

1951-71	- 23,62 %
1971-81	+ 10,73 %
1981-91	+ 18,09 %
1991-98	+ 4,44 %

Patrimonio edilizio (dato 1991):
Abitazioni occupate n° 734 stanze n° 3645
Abitazioni non occup. n° 91 stanze n° 255
Indice di affollamento n° 0,7 ab/stanza

Precedentemente all'adozione del presente strumento urbanistico il Comune era dotato di perimetrazione centri abitati approvata dal Ministero dei LL.PP. in data 2.09.70 con nota n°3135.

In dettaglio il territorio comunale presenta i seguenti caratteri strutturali e storici:

1. Centro di strada lungo via Ausonia con funzioni commerciali
2. Accentuato insediamento sparso
3. Area archeologica suscettibile di valorizzazione
4. Consistente area industriale (zona Marchesella)

Il patrimonio edilizio complessivo censito all'Ottobre del 1991 (dati ISTAT), risulta pari a 825 abitazioni, per 3900 stanze, delle quali tuttavia solo 734 abitazioni, (per 3645 stanze), risultano stabilmente occupate dalla popolazione residente, le rimanenti 91 abitazioni, (per 255 stanze), sono in parte abbandonate per le cattive condizioni statiche ed

Me



REGIONE LAZIO

ASSESSORATO ALL'URBANISTICA E CASA
DIPARTIMENTO URBANISTICA E CASA

igieniche funzionali, ed in parte destinate ad uso saltuario o stagionale che riguarda anche l'originaria popolazione temporaneamente assente.

Tali dati risultano modificati rispetto al censimento del 1981 che evidenziava il 18% delle abitazioni non utilizzate, fenomeno risultato ridotto nel 1991 a fronte di un aumento del patrimonio edilizio con un valore dell'11% di abitazioni non occupate.

3- ESAME DEL PRG E DESCRIZIONE DEL PROGETTO

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

a - La disciplina urbanistico-edilizia del territorio attraverso un testo di norme tecniche che fundamentalmente prevedono:

b - La salvaguardia del centro storico, correttamente individuato, mediante norme volte alla conservazione, risanamento e restauro dei valori storico-artistico-architettonici.

c - La individuazione e la razionalizzazione di zone di completamento del tessuto edilizio già formatosi (soprattutto nelle zone di più recente espansione).

d - La individuazione di nuove direttrici di sviluppo relativamente alla residenza e alla attività produttiva, programmate dal Comune e dagli enti sovacomunali di pianificazione

e - Il reperimento di aree da destinare ad uso pubblico per servizi e attrezzature di interesse locale

f - Aree da destinare a servizi di ordine superiore anche sovacomunale (ASL, A.S.I., Distretto scolastico, ecc.)

g - L'adeguamento della rete infrastrutturale esistente alle necessità scaturenti dalle direttrici di espansione residenziale e produttiva, con ampliamento della rete viaria esistente.

Tali dati possono essere sintetizzati nella proposta di zonizzazione del PRG che prevede (in mc/ab attribuendo 80+20 mc ad ogni abitante):

	ZO NA	ST	SF	JFT	IFF	VOLUMETRIA		ABITANTI		MODALITA' ATTUATIVE
						ESISTE NTI	DI PROGR.	ATTUA LI	DI PROGR.	
R E S	A	10.000				61.000		30	10	
	B					144.338	44.202	300	442	

Me



REGIONE LAZIO

ASSESSORATO ALL'URBANISTICA E CASA
DIPARTIMENTO URBANISTICA E CASA

I D E N Z I A L I	C1					13.985	3.350	105	34	
	C2						15.760		158	
	C3						888		88	
	C4					2.025	13.935	5	139	
	PEP					50.400	34.400	290	344	
TUR										
	T.C	62.325	18.415							
P R O D	ART	51.891								
	IND	200.000	63.000							
AGR										

ST Superficie Territoriale; IFT Indice fabbricabilità territoriale; SF Superficie Fodiaria;

IFF Indice Fabbricabilità Fondiaria

Le aree da destinare a servizi (Standard di cui al D.M. 1444/68) sono riassunte come segue:

Standard Urbanistici

ZONALI	A	Mq/ab	B	Mq/ab	C	Mq/ab	Totali	Mq/ab
--------	---	-------	---	-------	---	-------	--------	-------

Alle



REGIONE LAZIO

ASSESSORATO ALL'URBANISTICA E CASA
DIPARTIMENTO URBANISTICA E CASA

Scuole							26100	
Att.Pubb.							11300	
Verde Pubb.							14000	
Parcheggi							3700	

TOTALE mq/ab = 22,28

h - il territorio comunale è soggetto ai seguenti vincoli:

PAESISTICI

Legge 431/85

Art. 1 Lettera C - Fiumi

“ 1 Lettera G - Boschi

“ 1 Lettera H - Usi Civici

Art. 1 Lettera M - Archeologico

ARCHEOLOGICI

Legge 1089/39

Decreto n°

del 30.03. 1978

USI CIVICI

prot.1969

del 07.03.1997

ZONA SISMICA

prot. 5871

del 16.06.1998

(art. 13 L. 64 del 2.2.74)

IL Comune successivamente all'adozione del PRG, ha provveduto ad acquisire i pareri degli enti preposti, che si intendono integralmente riportati e riassunti come segue:

- 1) Parere Usi Civici prot. 1969 del 7.3.1997 - prescrive l'iscrizione d'ufficio nel testo delle N.T.A. del seguente articolo:

Aree demaniali e private gravate da usi civici e diritti collettivi

“Ritornano 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 imputata 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;



REGIONE LAZIO

ASSESSORATO ALL'URBANISTICA E CASA

DIPARTIMENTO URBANISTICA E CASA

- c) Le terre possedute a qualunque titolo da università e associazioni agricole comunque nominale;
- 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 citata legge 1766/27.

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

“ Gli strumenti urbanistici attuativi delle proposte contenute nel PRG, 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) Parere favorevole ai soli fini dell'art.13 della legge 2.2.1974 n°64 – prot. n°5871 del 16.06.1998, a condizione che:
 - a) vengano considerate inedificabili le aree interlineate in rosso nella planimetria “A – B” allegata al presente lavoro, per pericolo di esondazione e/o erosione;
 - b) siano rispettate tutte le indicazioni riportate nella relazione geologica del Dr. Geol. Sergio Graniero, con particolare riferimento a quanto riportato nelle sezioni relative alle singole zone rispetto alla specifica destinazione d'uso;
 - c) ogni intervento, in tutto il territorio comunale, tenga in considerazione l'assetto geomorfologico del sito e sia preceduto anche nella fase progettuale da uno studio geologico atto a definire la stratigrafia del sito, le caratteristiche idrogeologiche e meccaniche dei terreni etc.;
 - d) dovranno essere necessariamente rispettate le distanze di sicurezza e le fasce di rispetto dai corsi d'acqua e dovrà essere evitato, comunque, qualsiasi intervento di tombamento e/o riduzione dell'alveo degli stessi;
 - e) ogni intervento dovrà essere eseguito in conformità con le indicazioni delle circolari n°3317 del 29.10.80 - n°2950 del 11.09.82 – n°769 del 23.11.82 etc.

i - In riferimento al fenomeno dell'abusivismo edilizio, ed alle procedure fissate dalle leggi 47/85 e 724/94, nonché dalle leggi regionali in materia (LR 28/80; 27/83; 76/85) risultano agli atti i seguenti documenti:

Me



1) Attestazione a firma del sindaco sulla inesistenza di nuclei abusivi di cui alle leggi su menzionate, ne abusivissimi non sanati mediante l'applicazione della legge 47/85.

2) Dai documenti prodotti risulta che il fenomeno dell'abusivismo ha interessato edifici sparsi nel territorio e non costituenti nuclei.

Tale fenomeno incide nello sviluppo e nel dimensionamento del PRG in maniera rilevante di cui il comune di Pignataro Interamna ha tenuto correttamente conto nel progetto del PRG, mediante il dimensionamento ed il calcolo dei vani totali, nelle schede allegate.

4- VALUTAZIONE TECNICA DEL PRG

4.1. DEMOGRAFIA E PREVISIONE DI SVILUPPO

Il PRG in esame è stato redatto, nel complesso, nel rispetto della legge 17/8/1942 n° 1150 e successive modificazioni e integrazioni ma non secondo i criteri fissati dalla LR 12/6/75 n° 72.

Le analisi demografiche e territoriali poste alla base della elaborazione possono ritenersi attendibili e accettabili, anche in considerazione delle indicazioni a scala più ampia regionale (ORT, PTC) nonché coerenti con i piani settoriali (PRT, Piano parchi, ecc.) e sovracomunali (ASI,CM), in relazione alle possibilità di incremento della popolazione e di sviluppo del territorio legate alla economia locale.

La stima del fabbisogno edilizio proposto dal Comune:

a) Fabbisogno edilizio pregresso

- | | |
|-------------------------------------|----------------|
| - fenomeno della coabitazione | n° stanze 0,00 |
| - fenomeno dell'affollamento | n° stanze 0,00 |
| - fenomeno dell'abusivismo edilizio | n° stanze 0,00 |

b) Fabbisogno sostitutivo

- | | |
|--|--------------------------|
| - risanamento igienico funzionale | n° stanze 123 pari al 5% |
| - tasso d'invecchiamento patrimonio edilizio antecedente al 1971 | n° stanze 94 pari al 5% |

c) Fabbisogno futuro

- necessario a far fronte allo sviluppo della popolazione ritenuto ammissibile nel decennio 2000 – 2010 di validità del PRG;

La popolazione del comune, quindi, ha avuto un incremento, nell'ultimo decennio considerato, pari al 18%.



Tale fenomeno si riflette conseguentemente sulle strutture fisiche del territorio; il dimensionamento del fabbisogno edilizio del comune assume n° 1204 vani necessari, riportando l'indice di affollamento ad 1 vano/abitante, ed aggiungendo il fabbisogno sostitutivo necessario si deve prevedere ancora n° 1421 vani.

Il dato di cui sopra appare quindi eccessivo sia per il riferimento alla popolazione che per le previsioni di sviluppo, considerando, anche un indice di affollamento pari a 0,70 vano/abitante.

Più correttamente si può quindi ipotizzare una necessità di n° 742 vani, per lo sviluppo programmato decennale del comune stesso.

Nel rispetto della L.R.12/6/75 n° 72, nei limiti del 30%, visto il progressivo incremento della popolazione, si può considerare accettabile la previsione di nuove stanze rispetto alle necessità degli abitanti, con l'attribuzione del parametro di 80 mc/ab. . destinato a residenza, oltre a 20 mc/ab. per destinazioni ad attività complementari connesse con la residenza stessa.

4.2 URBANISTICA E ZONIZZAZIONE

4.2.1. Zone residenziali

Il PRG individua le zone residenziali in 3 categorie:

Zona A – Centro Storico

Zona B – Zona di Completamento

Zona C – Zona di Espansione

a) Relativamente alle zone classificate come di importanza ambientale e storica (zona A) si ritiene ammissibile la possibilità di recupero ai fini abitativi degli edifici così individuati, mediante un piano attuativo volto anche al possibile reperimento di aree a servizi e che tenda a rivitalizzare i vecchi nuclei; gli interventi ammessi in assenza di piano particolareggiato saranno :

Normale manutenzione ordinaria e straordinaria, rifacimenti di intonaci interni e tinteggiature, rifacimento e sostituzione di infissi interni ed esterni, rifacimento dei solai di calpestio e di copertura, risanamento igienico, restauro conservativo.

Il piano particolareggiato non dovrà prevedere nuove costruzioni, nelle aree libere, superiori al 10% della volumetria esistente a pena di risultare in variante al PRG stesso con



possibilità di introdurre anche le modifiche alla destinazione d'uso consentita nella misura di cui alla legge 179/1992 (di modifica alla legge 457/78).

B) Le zone di completamento individuate dal PRG non possono ritenersi accettabili in quanto, non risultano tutte nel rispetto delle caratteristiche fissate dal DL 1444/68 e dotate di opere di urbanizzazione primaria, nonché parte di secondaria.

B $I_{ff} = 2,00 \text{ mc/mq}$

Nel territorio comunale non esistono nuclei abusivi spontaneamente sorti, ai sensi della L.R. 28/80, come dichiarato dal Sindaco.

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

Qualora il comune destini parte di queste ad edilizia economica e popolare, tale percentuale dovrà essere contenuta tra il 40 e il 70 % delle aree stesse, con piano attuativo da deliberarsi successivamente alla approvazione regionale del PRG; la eventuale indicazione di destinazioni di zona per parte delle zone C ad edilizia economica e popolare non è da ritenersi vincolante.

La zona C si suddivide nelle seguenti sottozone:

Sottozona C1 – zona di espansione residenziale

- indice territoriale I.T. 0,5 mc/mq
- indice fondiario I.F. 0,6 mc/mq
- altezza massima 7,50 ml.
- Lotto minimo 1500 mq

Sottozona C2 – zona di espansione residenziale

- indice territoriale I.T. 0,8 mc/mq
- indice fondiario I.F. 1,0 mc/mq
- altezza massima 7,50 ml
- lotto minimo 1000 mq

Sottozona C3 – espansione residenziale

- indice territoriale I.T. 1,10 mc/mq
- indice fondiario I.F. 1,50 mc/mq
- altezza massima 10,00 ml
- lotto minimo 1000 mq



Sottozona C4 – espansione residenziale

- indice territoriale I.T. 1,21 mc/mq
- indice fondiario I.F. 1,70 mc/mq
- altezza massima 11,00 ml
- lotto minimo 500 mq

4.2.2 Zone produttive

Le zone produttive individuate dal PRG sono:

D₁ – Zone Industriali Esistenti

D₂ – Zone Industriali di Progetto

D₃ – Zone Artigianali

V₁ – Zona agricola semintensiva con piantagioni arboree

V₂ – Agricola foraggero cerealicolo

V₃ – Zona agricola cerealicolo zootecnico

a) Per quanto concerne le aree che il PRG destina ad insediamenti produttivi, nulla si ha da osservare in quanto correttamente dimensionate sulla base di una documentata presenza di n° 375 addetti del settore, con possibilità di sviluppo per n° 15 aziende che tenendo conto degli abitanti e dei dati forniti dal comune può ritenersi congrua previsione, volta anche all'incremento della occupazione, nonché alla razionalizzazione delle attività produttive, da localizzare distintamente dalle zone residenziali o con queste non compatibili, ivi comprese le zone di più antica formazione urbana ove ancora risultano presenti tali attività.

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

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

Per quanto concerne le aree destinate ad insediamenti produttivi, sono state inserite una a Sud del centro urbano, confinante con il fiume Liri, pertanto, rendendo parte dell'area inedificabile per la presenza del vincolo Galasso. L'altra al Nord confinante con il Rio Pioppetto, ma ormai satura in tutti i suoi lotti e per la presenza del fiume rimangono solo opere di adeguamento funzionale e di ristrutturazione.



b) Relativamente alle zone agricole il piano prevede una distinzione di esse effettuata sulla base della effettiva produttività nonché dalla potenzialità di utilizzazione ai fini agricoli, tenendo conto anche delle aree coperte da boschi o da rimboschire, soggette a vincoli paesistici o gravate da vincoli di natura collettiva.

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

In tale ottica, quindi, anche la costruzione residenziale dovrà essere finalizzata alla vocazione agricola dei terreni, fatta eccezione per eventuali porzioni di territorio che possono formare il "borgo agricolo" funzionale alla conduzione in forma singola o associata dell'attività agricola in vaste aree.

Anche le infrastrutture stradali dovranno avere le finalità agricole produttive di cui sopra.

Ogni costruzione nelle zone agricole deve essere in armonia con le forme tradizionali locali dell'edilizia rurale e dovranno essere preservati e recuperati, anche con riuso, eventuali presenze di cosiddetta "architettura minore" rurale.

Deve essere evitato che le costruzioni sorgano sul colmo delle alture e ne deturpino il profilo.

Le costruzioni per uso residenziale non possono superare i due piani e l'altezza di m. 7,00 e preferibilmente coperte a tetto.

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

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

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

4.2.3 Zone turistiche

Le previsioni di insediamenti turistici o ad essi assimilabili sono da ritenersi (o non) accettabili in quanto suffragate da un costante aumento demografico della popolazione; il dimensionamento delle aree, per le quali è prevista l'attuazione a mezzo strumento preventivo secondo l'art. 8 della LR 12/6/75 n° 72, appare congruo alla possibilità di insediamento di n° 184 utenti / abitanti fruitori, in relazione a ragionevoli ed accettabili previsioni di sviluppo della zona nord del capoluogo vicino alla zona artigianale del Rio Pioppetto (zona turistica esistente), le altre zone sono situate a Sud vicino all'altra zona



artigianale in prossimità del fiume Liri, (complessi turistico ricettivi complementari, camping, attività commerciali, ecc.).

F1 – zone per attività commerciali e turistiche esistenti

F2 – zone per attività commerciali e turistiche di progetto

4.2.4 Zone a servizi pubblici e verde pubblico

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

mq. 31.400 zone a servizi generali

mq. 26.100 zone a servizi scolastici

mq. 3.408 zone a parcheggi

mq. 70.000 zone a servizi di interesse pubblico (verde Pubblico)

mq. 15.000 altro

oltre alla rete infrastrutturale.

In tal modo , risultando una dotazione di mq. 35,30/ ab., possono ritenersi soddisfatti gli obblighi di rispetto degli standards urbanistici di cui al DM 1444/68, senza considerare in questi le aree che il PRG prevede con possibilità di uso e gestione privata (aree di interesse pubblico).

Gli incrementi previsti nella rete stradale esistente non sono del tutto ammissibili in quanto, come trasmesso con nota n:4750 del 24.07.2000 da parte del Comune di Pignataro, il quale dichiara: che alcune strade di progetto presentate nel PRG appaiono di difficile attuazione per causa della conformazione piano altimetrica, con aree scoscese e con tratti di forte pendenza, rendendo estremamente difficoltoso l'inserimento di nuove strade, come si evidenzia negli allegati (stralcio tavole di zonizzazione n°12 e tav. n°13) di progetto presentati con la medesima nota e con la quale si chiede l'eliminazione (strade colorate in giallo) in ragione delle predette considerazioni. Tale nota sarà parte integrante del progetto di PRG.

Pertanto le strade colorate in giallo, inserite nella predetta nota devono intendersi stralciate.

Alle



4.2.5 Altre zone

a) Fasce di rispetto alla viabilità: secondo Decreto Ministeriale 1 Aprile 1968 n°1404 e successive modificazioni.

b) Zone di rispetto ai corsi d'acqua (oltre al vincolo di 431/85) e delle falde idriche di mt.50, per il Rio Vernile e per il Rio Spalla Bassa e di mt.10 per tutti gli altri ruscelli.

c) Zone di rispetto al centro storico (va precisato cosa si può fare - strade, verde, parcheggi, ecc. - oltre alle varie norme per l'eventuale edilizia presente)

d) Fasce di rispetto di impianti tecnologici urbani: si fa riferimento alle leggi nazionali e regionali.

e) Vincolo di rispetto della linea ferroviaria superelece: non potranno sorgere costruzioni lungo le fasce laterali al nastro ferroviario per una profondità di mt.30.

f) fasce di rispetto cimiteriale: è prescritta l'assoluta inedificabilità ad una distanza di mt.200 dal perimetro dell'area destinata a zona cimiteriale.

In conseguenza dei pareri sopra espressi e tenuto conto della necessità di adeguare le previsioni di PRG a quanto sopra, si renderà necessario apportare modifiche zonizzative al progetto di PRG.

4.4 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Il testo delle norme di attuazione, per la corretta utilizzazione del territorio comunale composto da n° 42 articoli, (numerati in maniera progressiva dal n°1 al n°12, dal n°16 al n°17, dal n°19 al n°42. All'art.n°30 succedono gli articoli, 30bis, ter, quater, all'art. n°31, succede l'art. 31bis), pur se predisposte in forma chiara e corretta, anche in relazione a quanto rappresentato nei precedenti punti ed ai pareri espressi dai vari enti, sono da integrare o modificare sia per un loro aggiornamento ai criteri e leggi sia per migliorare l'attuazione del PRG onde conseguire una maggiore salvaguardia del territorio.



5- PROPOSTE DI MODIFICA

Discende dalle considerazioni, dai pareri degli enti e dai rilievi sopra riportati la necessità di dover provvedere ad alcune modifiche sia di carattere zonizzativo che normativo della proposta di PRG.

Tali modifiche da introdurre d'ufficio ai sensi dell'art. 3 della Legge 6-8-67 n° 765 nel testo delle N.T.A. e negli elaborati grafici (tav. 11, tav. 12, tav. 13) sono intese come necessarie a garantire una maggiore salvaguardia del territorio, nonché al contenimento delle previsioni in rapporto ai criteri fissati con legge regionale n° 72/75, senza comportare sostanziali innovazioni tali cioè da mutare le caratteristiche essenziali del piano stesso ed i criteri di impostazione, le modifiche conseguenti all'accoglimento di osservazioni presentate al piano ed accettate con deliberazione del Consiglio comunale, nonché quelle indispensabili ad assicurare:

a) il rispetto delle previsioni del piano territoriale di coordinamento a norma dell'art. 6, secondo comma;

b) la razionale e coordinata sistemazione delle opere e degli impianti di interesse dello stato;

c) la tutela del paesaggio e di complessi storici, monumentali, ambientali ed archeologici;

d) l'osservanza dei limiti di cui agli articoli 41- quinquies, sesto e ottavo comma e 41 sexties della legge 1150/42 e successive modificazioni.

5.1 MODIFICHE ALLA ZONIZZAZIONE

1- Tutte le zonizzazioni di carattere edificatorio previste dal PRG, inserite dentro le fasce di rispetto dei 150 metri delle acque pubbliche, dovranno essere declassate e riconsiderate come zona agricola vincolata e si dovrà applicare la norma prevista dal PTP, ambito 14 e della L.R. 24/98. Sono fatte salve le costruzioni esistenti legittimamente autorizzate, alle quali è concesso per motivi funzionali igienico sanitari, adeguamenti per il 5% della superficie esistente, previo Nulla Osta ambientale.



2- In località Centro urbano, compreso tra le strade di Via Santa Maria e Via Roma, all'interno del comprensorio C1. la zona B, non avendo le caratteristiche di cui al D.M. 2.4.68 n°1444, per le zone B, ed essendo inserita in un comprensorio soggetto a P.P., per surdimensionamento del Piano, per omogeneità edificatoria di zona e per mancanza di standard comprensoriali, deve intendersi modificata in zona C1 per l'intera superficie e regolata dall' art. 36 delle N.T.A.

3- In località Centro urbano, compreso tra la superstrada Cassino - Formia e Via Santa Maria, all'interno del comprensorio C2, la zona B, non avendo le caratteristiche di cui al D.M. 2.4.68 n°1444, per le zone B, ed essendo inserita in un comprensorio soggetto a P.P., per surdimensionamento del Piano, per omogeneità edificatoria di zona e per mancanza di standard comprensoriali, deve intendersi modificata in zona C2 per l'intera superficie e regolata dall'art. 36 delle N.T.A.

4- In località Via S.Maria e Via S. Janni, le due zone classificate rispettivamente PEEP 2 e PEEP 3, per motivi di surdimensionamento di Piano e per omogeneità edificatoria territoriale, dovranno essere modificate rispettivamente in zona C3 (PEEP 2) e zona C4 (PEEP 3) e regolate dall'art.36 punto 3 e punto 4 delle N.T.A.

5.2 MODIFICHE ALLE N.T.A.

1.- art. 31 - divisioni in zone - pag. 35

La dicitura "... .. Carattere urbanistico come dalle tav. 20-21"

Deve intendersi così modificato

" carattere urbanistico come dalle tav. 11-12-13 "

2.- art.33 -zone di interesse naturale - pag. 42 - 43

Il punto 2 - (zone boscate a parco naturale esistenti, con colture legnose) e il punto 3 - (zone boscate a parco naturale di progetto con prevalenza di colture legnose da ripa).

Devono intendersi stralciati

Dopo il punto 1 del presente articolo si dovrà inserire il punto 2 - (Parchi e giardini privati - verde privato).

Verde privato

"La zona è destinata al verde privato, naturale o attrezzato, ivi compresi impianti sportivi, con esclusione delle residenze.

Per gli edifici esistenti, legittimamente autorizzati è concesso per adeguamenti funzionali, igienico sanitari e ammodernamento, un incremento di superficie pari al 10% della superficie esistente.



REGIONE LAZIO

ASSESSORATO ALL'URBANISTICA E CASA
DIPARTIMENTO URBANISTICA E CASA

Nella zona è consentita unicamente la realizzazione di manufatti che ne integrano le funzioni, come attrezzature per il gioco, lo sport, spogliatoi, servizi igienici, chioschi.

In tale zona, ove non siano predisposti strumenti urbanistici attuativi, il P.R.G. si attua attraverso intervento edilizio diretto, applicando i seguenti indici:

- a) Uf - indice di utilizzazione fondiaria 0,02 mq/mq;
- b) H - altezza massima mt. 4,50, salvo eventuali gradinate;
- c) Q - Rapporto massimo di copertura 0,25%;
- d) Parcheggi - 8 mq/100mq di superficie fondiaria Sf., più 1mq/2mq di superficie lorda di pavimento di eventuali costruzioni;

3.- Art. 34 - Zona A - Centro Storico -Restaurato, Risanam. e ristruttur. - pag.47

Il punto (l) "possibilità di realizzare incrementi della Su non oltre i 50 mq., per opere di adeguamento igienico sanitario e di integrazione funzionale".

Deve intendersi così modificato

"possibilità di realizzare incrementi della Su non oltre i 10 mq. Per opere di adeguamento igienico sanitario e di integrazione funzionale."

4.- art. 35 - Zona B - Completamento - pag. 50 e pag. 51

La dicitura " densità territoriale = 200 ab/ha"

Deve intendersi così modificato

"densità territoriale = 180 ab/ha"

La dicitura "Indice di fabbricazione 2 mc/mq"

Deve intendersi così modificato

"Indice fondiario = 1,80 mc/mq"

5.- Art. 36 - Zona C - residenziali di espansione

Pag. 52 - Il punto C)

"Attrezzature per il commercio al dettaglio limitatamente ad una superficie max. del 25% della superficie utile complessiva dell'intervento".

Deve intendersi così modificato

"Attrezzature per il commercio al dettaglio, uffici e studi professionali, limitatamente ad una superficie max. del 6,25% (pari a 20 mc.), della superficie utile complessiva dell'intervento".

CI - Zona di espansione residenziale - pag.54

La dicitura " I.F. 0,6 mc/mq I.T. 0,5 mc/mq"

Deve intendersi così modificata

"I.F. = 0,54 mc/mq - I.T. = 0,45 mc/mq"

CI - Zona di espansione residenziale - pag.54

La dicitura "Secondo le più particolari indicazioni della tav. 21"



Deve intendersi così modificata

"Secondo le più particolari indicazioni delle tavole n°10 - 11 - 12 - 13"

C2 - Zona di espansione residenziale - pag.55

La dicitura "I.F. 1,00 mc/mq - I.T. 0,80 mc/mq"

Deve intendersi così modificato

"I.F. 0,90 mc/mq - I.T. 0,72 mc/mq"

C3 - Espansione residenziale

La dicitura "I.F. 1,50 mc/mq - I.T. 1,10 mc/mq"

Deve intendersi così modificato

"I.F. 1,35 mc/mq - I.T. 1,00 mc/mq"

La dicitura "altezza max. 10 ml oppure 12 ml secondo le più particolari indicazioni della tav: n°21"

Deve intendersi così modificato

"Altezza massima 10 ml"

C4 - Espansione residenziale pag.56

La dicitura "I.F. 1,70 mc/mq - I.T. 1,21 mc/mq"

Deve intendersi così modificato

"I.F. 1,53 mc/mq - I.T. 1,10 mc/mq"

La dicitura "altezza max 11 ml oppure 7,5 ml secondo le particolari indicazioni della tavola n°21 zonizzazione delle aree di espansione"

Deve intendersi così modificato

"Altezza massima 11 ml"

La dicitura "Superficie max copribile 1/3 oppure 1/4 dell'area del lotto"

Deve intendersi così modificato

"Superficie massima copribile 1/3 del lotto"

Il punto 5 **PEEP** "Aree destinate all'edilizia economica e popolare Legge 167 del 18-4-62 e Legge 865 del 22-10-71 - I.F. 3 mc/mq"

Deve intendersi così modificato ed inserito nel punto 4) espansione residenziale

"Nella zona C4 sono ammesse anche le aree destinate all'Edilizia Economica e Popolare - L.167/62 e L.865/71, con l'indice territoriale, I.T. = 1,10 mc/mq".

6. - Art.37 - Zone per servizi commerciali e turistici

Deve intendersi così modificato

Art.37 - "Zone per attività commerciali e turistiche"

Me



7.- Art.38 – Zone Industriali – pag.57 - 58

La dicitura “ In queste zone il PRG si attua con intervento diretto per gli ampliamenti e preventivo per l'espansione. Il rilascio della concessione è subordinato a stipula di convenzione ai sensi dell'art.14 delle presenti norme e nel rispetto di quanto sotto indicato”

Deve intendersi così modificato

In queste zone il PRG si attua attraverso piano attuativo preventivo. Per gli edifici esistenti, il rilascio della concessione per ampliamenti, sopraelevazioni ed ammodernamenti nella misura massima del al 30% della cubatura esistente, è subordinata a stipula di convenzione ai sensi dell'art.12 delle presenti norme e nel rispetto di quanto sotto indicato.

Pag. 58 ultimo comma art.38

“a) indice di utilizzazione territoriale $U_f = 4000 \text{ mq/Ha}$ ”

Deve intendersi così modificato

“a) indice di utilizzazione territoriale $U_f = 2000 \text{ mq/Ha}$ ”

Chiarimenti art. 38 delle NTA delibera Consiglio Comunale n°74 del 05.09.96

Errore materiale di trascrizione

Il rapporto di copertura stabilito in 1/5 deve intendersi errato, per quanto detto deve intendersi valido l'indice di copertura pari ad 1/3.

8.- Art.39 – Zone artigianali – pag.59

All'inizio del capitolo dovrà essere inserita la seguente dicitura:

“In queste zone il PRG si attua attraverso piano attuativo preventivo. Per gli edifici esistenti, il rilascio della concessione per ampliamenti, sopraelevazioni ed ammodernamenti, è stabilita nella misura massima del 30% della cubatura esistente ed è subordinata a stipula di convenzione ai sensi dell'art.12 delle presenti norme e nel rispetto di quanto sotto indicato.

Per le nuove costruzioni l'indice di utilizzazione territoriale è pari a $U_f = 0,15 \text{ mq/mq}$ ”.

Chiarimenti articolo 39 delle NTA delibera di Consiglio Comunale n°74 del 05.09.1996 – con la quale si chiede di inserire i seguenti parametri:

Indice fondiario = $I_f = 1,00 \text{ mc/mq}$

Distacco confini $d_c = 7,00 \text{ m}$

Che dovranno essere inseriti nell'art. 39 delle NTA



9.- Art.40 – Zone agricole

Si intende stralciato per quanto in contrasto con il capo II° del titolo IV° della L.R. 38/99 e della L.R. 28/2000.

In particolare l'edificazione in zona agricola, fermo restando quanto proposto dal Comune non in contrasto con la L.R. 38/99 e L.R. 28/2000 e salvo obbligatorie modifiche da essa prescritte, da attuarsi da Comune nei limiti temporali e di procedure in essa legge contenute, è soggetta alle seguenti prescrizioni:

La concessione per la costruzione delle strutture abitative è rilasciata esclusivamente all'imprenditore agricolo, responsabile dell'impresa agraria;

Le strutture a scopo residenziale non possono superare il rapporto di 0,025 mc/mq;

Relativamente ai cosiddetti "annessi agricoli" o edifici destinati ad attività produttiva agricola nella azienda, ivi compresa l'edificazione residenziale necessaria, dovranno seguire le procedure di cui all'art. 57 della L.R.38/99 e della L.R.28/2000.

Il punto 5 dell'art.40 dovrà essere sostituito ed inserito nel successivo art.41

10.- Art.41- Aree interessate da insediamenti spontanei

Il presente articolo dovrà essere abrogato e sostituito dal successivo articolo 41:

Art.41- Borghi agricoli (nuclei spontanei e nucleo agricolo)

Nuclei o borghi preesistenti che presentano valore storico ambientale, nuclei insediativi sorti spontaneamente, di una certa consistenza, dovranno attenersi alle seguenti disposizioni:

Alle costruzioni esistenti, legittimamente autorizzate o sorte prima del 1967, all'interno del perimetro è concesso per adeguamenti funzionali e igienico sanitari ed ammodernamento un aumento del 10% della cubatura esistente, purchè non in contrasto con le norme del PTP e la L.R. 24/98. Le zone così perimetrare dovranno essere oggetto di recupero urbanistico attuato in conformità alla Legge 457/78 o di piano particolareggiato attuativo. Dotare di opportuni servizi (standard urbanistici), verde pubblico, parcheggi pubblici ed eventualmente se considerati necessari servizi comuni, in misura minima di mq.18 per abitante insediato o da insediare, come previsto dal D.M.1444/68. I piani urbanistici dovranno essere redati in conformità ai seguenti indici e parametri:

- Distacco dai confini - d.c. = 5,00 ml
- Distacco fabbricati - d.f. = 10,00 ml
- Indice fondiario - I.f. = 1,50 mc/mq
- Indice territoriale - I.t. = 1,00 mc/mq.

Possono essere demoliti e ricostruiti fabbricati fatiscenti totalmente privi di interesse storico o culturale in conformità agli indici e parametri su menzionati.

11. – Art.42 –

Sono consentiti cambi di destinazione per fabbricati esistenti che dovranno essere utilizzati per piccole attività commerciali ed artigianali previo parere del Consiglio Comunale, sentita la Commissione Edilizia.

Alle



Il presente articolo deve intendersi abrogato.

infine al testo delle NTA si intendono aggiunti i seguenti articoli

ART.42

NORME RIGUARDANTI LA GODIBILTA' GENERALE DELLE ATTREZZATURE E DELLE STRUTTURE EDILIZIE.

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

Devono intendersi stralciate tutte le dizioni e normative contenute nelle NTA in contrasto con quelle introdotte d'ufficio, anche se non espressamente richiamate nelle presenti modifiche.

6- OSSERVAZIONI AL PRG

Entro i termini di pubblicazione del PRG sono pervenute al comune n° 36 osservazioni ; oltre i termini sono state presentate n° 1 osservazione. per un totale di 37.

Il Consiglio Comunale ha regolarmente controdedotto alle 36 osservazioni presentate nei termini, non ha potuto controdedurre all'osservazione presentata fuori termine perché la stessa è stata trasmessa direttamente alla Regione Lazio il 13-12-1999.

Tali controdeduzioni però, in alcune parti modificano sostanzialmente le previsioni del PRG, mentre in alcune parti apportano solo correzioni grafiche o risultano di chiarimento.

Risultano talvolta non individuati nelle tavole relative i correttivi apportati al Piano in seguito all'accoglimento delle osservazioni stesse.

Esaminate le osservazioni, alla luce delle modifiche della presente, nonché delle possibili incidenze che esse producono sul progetto del PRG si ritiene di dover (o non) concordare con il Comune in merito e quindi di riconsiderare le osservazioni stesse come segue :

1- Osservazione n° 1 presentata dal sig. Nicola Nardone ed altri - foglio 15 zona archeologica - chiedono: il ridimensionamento del vincolo archeologico, secondo la perimetrazione fatta dalla Soprintendenza archeologica del Lazio.

Il Comune ha deciso, in sede di controdeduzione, di accettare l'osservazione.

Me



REGIONE LAZIO

ASSESSORATO ALL'URBANISTICA E CASA
DIPARTIMENTO URBANISTICA E CASA

Si ritiene che l'osservazione possa essere accolta in quanto la perimetrazione eseguita dal comune al di fuori della zona archeologica non è vincolante a tal fine. Ma viene considerata solo come interesse archeologico, per cui l'area oggetto della stessa viene classificata rispettivamente come zona agricola V2 e V3. Pertanto sarà riconfermata la perimetrazione fatta dalla Soprintendenza archeologica.

2- Osservazione n° 2 presentata dal sig. Evangelista Giuseppe foglio 13 particelle 181,186,233 chiede che la propria area con il fabbricato esistente venga iscritto all'interno della zona commerciale UR1 "centro commerciale primario".

Il Comune ha deciso, in sede di controdeduzione, di accettare l'osservazione.

Si ritiene che l'osservazione non possa essere accolta in quanto sconvolgerebbe gli indirizzi edificatori stabiliti dal Piano Regolatore, che devono perseguire degli obiettivi e dei criteri di omogeneità territoriale e di pianificazione urbanistica ordinata che un solo edificio non può dare, perché verrebbe a mancare il concetto di "zona", inoltre, non sono stati considerati gli standard urbanistici, che per legge il proponente dovrebbe cedere al Comune. Il fabbricato e la quasi totalità dell'area ricade dentro la fascia di rispetto della superstrada. Pertanto, l'area oggetto della stessa resta classificata come zona V1.

3- Osservazione n° 3 presentata dal sig. Evangelista Arcangelo foglio 13 particelle 151,158,160,161,223 chiede la modifica dell'area di sua proprietà da zona agricola a zona per servizi privati.

Il Comune ha deciso, in sede di controdeduzione, di non accettare l'osservazione.

Si concorda con le decisioni del Comune e pertanto si ritiene che l'osservazione non possa essere accolta in quanto tale iniziativa non rientra tra le strategie programmatiche del P.R.G. per cui l'area oggetto della stessa resta classificata come zona agricola E1.

4- Osservazione n° 4 e 5 presentata dal sig. Cavaliere Giovanni foglio 13 particelle 148,220,361 chiede che la zona destinata a PEEP venga modificata in zona C.

Il Comune ha deciso, in sede di controdeduzione, di accettare l'osservazione.

Si ritiene che l'osservazione possa essere accolta in quanto tale strategia rientra tra le modifiche d'ufficio per ridimensionare le zone destinate a PEEP che appaiono eccessive e per ridimensionare la cubatura di progetto, proposta in eccedenza, per cui l'area oggetto della stessa viene classificata come zona C3.

5- Osservazione n° 6 presentata dal sig. Caporuscio Luigi foglio 20 particelle 374,375,376, chiede che l'area di proprietà venga inclusa tra le zone destinate alla realizzazione di strutture per lo sport e il tempo libero.

Alle



REGIONE LAZIO

ASSESSORATO ALL'URBANISTICA E CASA
DIPARTIMENTO URBANISTICA E CASA

Il Comune ha deciso, in sede di controdeduzione, di accettare l'osservazione proponendo di destinare l'area, pari a 51.000 mq in 50% per attrezzature sportive private e 50% a verde privato.

Si ritiene che l'osservazione non possa essere accolta, in quanto tale strategia, dev'essere oggetto di analisi generale attraverso uno studio organico del territorio.

Vista l'importanza dell'argomento e la vasta compromissione della zona agricola che l'intervento ricopre.

La mancanza degli standard urbanistici che non sono stati considerati nell'accogliere l'osservazione e la giusta perimetrazione dell'area.

Il Comune, se lo ritiene opportuno, dopo una attenta analisi urbanistica, ambientale e geologica e qualitativa e quantitativa, sia delle strutture che degli standard urbanistici, può riproporre l'argomento oggetto di osservazione con una variante al PRG.

6- Osservazione n° 7 presentata dalla Società Termini legno s.r.l. foglio 20 particelle 335,371,373, chiede che l'area di proprietà venga inclusa tra le zone destinate alle attività industriali esistenti.

Il Comune ha deciso, in sede di controdeduzione, di accettare l'osservazione.

Si ritiene che l'osservazione non possa essere accolta per gli stessi motivi elencati all'osservazione n°2.

7- Osservazione n° 8 presentata dalla Società CO.GE.T. s.n.c., foglio 16 particelle,211,244,245,246,247,248,249,250,376,378,81, chiede che l'area di proprietà venga interamente inclusa nella tavola di zonizzazione n°13, come zona industriale esistente.

Il Comune ha deciso, in sede di controdeduzione, di accettare l'osservazione.

Si ritiene che l'osservazione non possa essere accolta, sia per i motivi già elencati all'osservazione n°2, sia perché per considerare l'attività esistente, la costruzione dev'essere ultimata in tutte le sue parti e l'attività stessa dev'essere esercitata compiutamente ed in regola con le leggi vigenti, se tali caratteristiche non sussistono, non si può solo con una concessione rilasciata nel 1992, concedere il mutamento di destinazione da zona agricola a zona industriale esistente. Pertanto si ritiene che l'osservazione non possa essere accolta e l'area oggetto della stessa resta classificata come borgo agricolo sorto spontaneamente regolata dall'art.41.

8- Osservazione n° 9 presentata dal Sig. Monfreda Mario, foglio 9 particelle 342,343, località Rio Pioppeto, chiede che l'area di proprietà venga inclusa nella zonizzazione come area edificabile.

Il Comune ha deciso, in sede di controdeduzioni, di respingere l'osservazione.

Si concorda con le decisioni comunale per gli stessi motivi, pertanto l'osservazione si deve considerare respinta.

Alle



REGIONE LAZIO

ASSESSORATO ALL'URBANISTICA E CASA
DIPARTIMENTO URBANISTICA E CASA

9- Osservazione n°10 presentata dal Sig. Evangelista Ercole, foglio 17 particella 116, chiede che l'area di proprietà venga inclusa nella zonizzazione come area commerciale e turistica esistente.

Il Comune ha deciso, in sede di controdeduzioni, di accogliere l'osservazione.

Si ritiene che l'osservazione non possa essere accolta per gli stessi motivi elencati nelle osservazioni precedenti.

10- Osservazione n°11 presentata dal Sig. Fargnoli Giuseppe ed altri, località Monne, chiede la variazione della strada di progetto.

Il Comune ha deciso, in sede di controdeduzioni, di accogliere l'osservazione.

Si ritiene che l'osservazione non possa essere accolta perché tale spostamento porterebbe un incremento di superficie della zona B alterandone gli equilibri ed i parametri ed un incremento della zona commerciale già di per se sufficiente a soddisfare il fabbisogno comunale.

Pertanto, l'osservazione si deve considerare respinta.

11- Osservazione n°12 presentata dal Sig. Wawra Alexander Pascal, foglio 3 particella 70, chiede che venga riconfermato l'indice di copertura della zona industriale, pari ad 1/3.

Il comune ha deciso, in sede di controdeduzioni di accogliere l'osservazione.

Si concorda con il Comune, tale problema è stato oggetto di variante presentata dal comune in sede di istruttoria ed accolta da questo ufficio.

12- Osservazione n°13 presentata dal Sig. Manetta Giovanni, foglio 13 particelle n°114, 459, chiede che l'area di proprietà destinata a verde privato venga modificata in zona per attività commerciale.

Il Comune ha deciso, in sede di controdeduzioni di accogliere l'osservazione.

Si ritiene che l'osservazione non possa essere accolta per gli stessi motivi elencati nelle osservazioni precedenti, (vedi osservazione n°2 e n°7, etc.)

13- Osservazione n°14 e 15 presentata dal sig. Di Giorgio Ermelindo foglio 3 particelle 39,40,41. chiede che l'area di proprietà venga inserita nella zonizzazione produttiva commerciale esistente.

Il Comune ha deciso in sede di controdeduzioni di accogliere l'osservazione n°14 e di respingere l'osservazione n°15.

Si ritiene che le osservazioni non possano essere accolte per gli stessi motivi elencati nelle osservazioni precedenti. (vedi osservazione n°2, 7, 12,).

14- Osservazione n°16 presentata dal Sig. Di Giorgio Salvatore chiede che parte della zona destinata a verde pubblico venga modificata in zona residenziale.

Il Comune ha deciso, in sede di controdeduzioni di accogliere l'osservazione.

Si ritiene che l'osservazione non possa essere accolta perché va contro i principi del Piano Regolatore che di per sé risulta surdimensionato, per cui l'ufficio ha dovuto effettuare

Me



REGIONE LAZIO

ASSESSORATO ALL'URBANISTICA E CASA
DIPARTIMENTO URBANISTICA E CASA

un ridimensionamento della cubatura residenziale e tale accoglimento andrebbe contro i principi adottati da questo ufficio.

Il Comune può, in seguito ad una attenta analisi territoriale ed una attenta valutazione proporre modifiche tendenti a migliorare l'organicità del territorio.

Pertanto, l'osservazione si deve considerare respinta.

15- Osservazione n°17 Presentata dal Sig. Di Giorgio Salvatore chiede lo spostamento della strada in progetto all'interno del perimetro urbano.

Il Comune ha deciso in sede di controdeduzioni di respingere l'osservazione.

Si concorda con le decisioni comunali, anche per gli stessi motivi elencati all'osservazione n°11.

Pertanto, l'osservazione si deve considerare respinta.

16- Osservazione n°18 presentata dal sig. Murro Antonio ed altri chiedono lo spostamento della strada di progetto all'interno del perimetro urbano.

Il Comune ha deciso in sede di controdeduzioni di accogliere l'osservazione.

Si ritiene che l'osservazione non possa essere accolta per gli stessi motivi elencati all'osservazione precedente, n°17.

Pertanto, l'osservazione si deve considerare respinta.

17- Osservazione n°19 presentata dal sig. Evangelista Alfredo, chiede il mutamento di destinazione da servizi pubblici a servizi privati.

Il Comune ha deciso in sede di controdeduzioni di respingere l'osservazione.

Si concorda con il Comune per gli stessi motivi elencati nella delibera.

Pertanto, l'osservazione si deve considerare respinta.

18- Osservazione n°20 presentata dal sig. Evangelista Giampiero, chiede l'inserimento della propria abitazione e di tutte quelle case escluse dal perimetro di "nuclei Spontanei".

Il Comune ha deciso in sede di controdeduzioni di accogliere l'osservazione.

L'osservazione non può essere accolta in quanto tale nuova perimetrazione, così come presentata nell'osservazione non ha le caratteristiche di nucleo, ma bensì di "case sparse".

Inoltre, nella perimetrazione dei nuclei sorti spontaneamente, bisogna quantificare e posizionare in modo organico i servizi pubblici per il soddisfacimento delle esigenze della popolazione locale, (istruzione, attrezzature comuni, parcheggi pubblici, verde pubblico), che all'interno della perimetrazione proposta mancano.

Il Comune ha facoltà, attraverso una attenta analisi urbanistica, ambientale e geologica del territorio di proporre in seguito, agli aggregati di case aventi caratteristiche di nucleo, una nuova perimetrazione e dotare le zone di opportuni servizi pubblici.

Pertanto l'osservazione si deve considerare respinta.



REGIONE LAZIO

ASSESSORATO ALL'URBANISTICA E CASA
DIPARTIMENTO URBANISTICA E CASA

19- Osservazione n°21 presentata dal sig. Nacci Salvatore ed altri località C.da Quadriello. Chiedono la perimetrazione delle proprie case e classificarle come "nucleo Spontaneo".

Il Comune ha deciso in sede di controdeduzioni di accogliere l'osservazione.

L'osservazione non può essere accolta per gli stessi motivi elencati nell'osservazione precedente, n°20.

Pertanto, l'osservazione si deve considerare respinta.

20- Osservazione n°22 presentata dal sig. D'Alessandro Giuseppe, chiede il ridimensionamento del vincolo cimiteriale dalla parte della S.S. Ausonia.

Il Comune ha deciso in sede di controdeduzioni di accogliere l'osservazione.

Tale modifica comporterebbe l'esclusione dal vincolo di una zona destinata a verde privato, con all'interno dei fabbricati e di una zona agricola con altrettanti fabbricati, dando la possibilità edificatorie all'interno del perimetro di ml.200, che attualmente, a causa del vincolo cimiteriale non avrebbero. Oltre al vicolo cimiteriale si avrebbe il vincolo di rispetto stradale. Se la volontà dell'Amministrazione comunale era quella di tutelare quella zona, il vincolo non può essere eliminato.

Pertanto, l'osservazione si deve considerare respinta.

L'Amministrazione comunale, in seguito ad una corretta e attenta analisi del territorio, può proporre il ridimensionamento del vincolo cimiteriale.

21- Osservazione n° 23 -24 -25, presentato dal sig. Miele Franco, chiede rispettivamente, l'aggiornamento delle tavole di piano, l'indice di copertura della zona industriale da 1/5 a 1/3, mutamento di destinazione d'uso dei fabbricati industriali in crisi.

Il Comune ha deciso in sede di controdeduzioni di accogliere le osservazioni.

Si concorda con le decisioni del Comune.

Sia per i motivi elencati nelle osservazioni precedenti, sia per i motivi espressi dalla volontà del Consiglio Comunale.

Pertanto, le osservazioni si devono considerare accolte, secondo le condizioni stabilite dal Comune.

22- Osservazione n°26 presentata dal sig. Evangelisti Franco ed altri, chiedono lo spostamento di una strada di progetto all'interno del perimetro urbano.

Il comune ha deciso in sede di controdeduzioni di accogliere l'osservazione.

L'osservazione si deve considerare respinta per gli stessi motivi elencati nelle osservazioni n°17 e n°18.

23- Osservazione n°27 presentata dalla Soc. Tecno Progetti srl, chiede all'interno della zona industriale, la possibilità di commercializzare i manufatti prodotti e l'indice di copertura aumentarlo da 1/5 ad 1/3.

Il Comune ha deciso in sede di controdeduzioni di respingere l'osservazione, dichiarando che tale attività è già prevista dalle N.T.A. del Piano Regolatore Generale.

Mle



REGIONE LAZIO

ASSESSORATO ALL'URBANISTICA E CASA
DIPARTIMENTO URBANISTICA E CASA

Si precisa, che le NTA del PRG non prevedono la commercializzazione dei prodotti nelle zone industriali, ~~ma tale attività (commercializzazione) è prevista solo nelle zone artigianali.~~ *Me*

Pertanto, l'osservazione non può essere accolta in quanto tale proposta andrebbe a stravolgere gli equilibri commerciali dell'intero territorio comunale. Il Comune, se ritiene opportuno, attraverso una attenta analisi del territorio può proporre in seguito delle modifiche al Piano.

Per quanto riguarda la seconda osservazione, trova risposta nelle osservazioni precedenti.

24- Osservazione n°28 presentata dal sig. Noce Rolando, chiede l'ampliamento della zona commerciale.

Il Comune ha deciso in sede di controdeduzioni di accogliere l'osservazione.

A maggior chiarimento, si fa presente che quando nelle tavole di Piano risultassero delle incongruenze oppure contraddizioni, assume valore la tavola che ha la scala minore, cioè in risposta all'osservazione medesima tra la tavola di zonizzazione con rapporto 1:5000 e la tavola di zonizzazione 1:2000 ha valore solo ed esclusivamente la tavola 1:2000.

In questo caso la tavola 1:5000 ha valore solo per la perimetrazione delle zone agricole e tutte le altre zonizzazioni non riportate nelle tavole di Piano 1:2000.

L'osservazione non può essere accolta per gli stessi motivi elencati nelle osservazioni precedenti. (vedi osservazione n°2 - n°9 ed altri).

25- Osservazione n° 29 presentata dal sig. Miele Bruno, idem come osservazione n°24 - 25 - 27.

26- Osservazione n°30 presentata dal sig. Macera Benito, chiede che l'area di proprietà venga inserita come zona industriale artigianale.

Si respinge per gli stessi motivi elencati nelle precedenti osservazioni. (vedi osserv. N°2 e altri).

26- Osservazione n°31 e n°32 presentata dalla Sig.ra Fagnoli Nicoletta, chiede l'aggiornamento delle tavole di Piano e l'eliminazione della strada in progetto che passa sopra la propria abitazione.

Il Comune ha deciso in sede di controdeduzioni di accogliere l'osservazione.

Si ritiene che l'osservazione si possa accogliere per quanto riguarda l'aggiornamento delle tavole di Piano, mentre per quanto riguarda la strada, trova accoglimento, in quanto trattasi di modifica d'ufficio accolta, sulla richiesta di variante proposta dal Comune per l'eliminazione della strada in progetto.

27- Osservazione n° 33 presentata dal sig. D'Alessandro Arcangelo, chiede l'inserimento di una vasta zona agricola come zona residenziale.

Il Comune ha deciso in sede di controdeduzioni di respingere l'osservazione.

Me



REGIONE LAZIO

ASSESSORATO ALL'URBANISTICA E CASA
DIPARTIMENTO URBANISTICA E CASA

Si concorda con le motivazioni del Comune e per i motivi elencati nelle osservazioni precedenti.

Pertanto, l'osservazione si deve considerare respinta.

28- Osservazione n°34 presentata dalla Federazione Provinciale della Coltivatori Diretti, chiede l'integrazione dell'art. 40 delle NTA del PRG per le zone agricole, di consentire esclusivamente le costruzioni per la conduzione agricola.

Il Comune ha deciso in sede di controdeduzioni di accogliere l'osservazione.

Si fa presente che le zone agricole sono regolamentate dalla Legge Regionale n°38 del 1999, alla quale bisogna adeguarsi e fare riferimento.

29- Osservazione n°35 presentata dal sig. Tiseo Aldo, chiede la possibilità di commercializzazione dei propri manufatti prodotti in zona artigianale.

Il Comune ha deciso in sede di controdeduzioni di respingere l'osservazione.

L'art. 39 delle NTA del PRG non ~~prevede~~ la commercializzazione dei propri manufatti prodotti in zona artigianale. **PREVEDE**

Pertanto l'osservazione si deve considerare respinta.

30- Osservazione n°36 presentata dall'arch. Francesca Mattia tecnico convenzionato del comune. L'Arch. Mattia riassume tutte le osservazioni esaminate in precedenza, pertanto trova risposta alla sua relazione nelle osservazioni elencate in precedenza e nelle modifiche eseguite d'ufficio.

Per quanto riguarda le aree con destinazione a servizi, se hanno la retinatura di servizi pubblici, pur non avendo l'indicazione, mantengono la stessa destinazione, dovrà avere cura e premura il Comune a destinare dette aree, a servizi pubblici in modo organico e secondo le esigenze della popolazione.

Per eventuali errori materiali commessi nella stesura del Piano e non menzionati oppure che non sono stati oggetto di esame, non avendo in questa sede gli elementi sufficienti per poterli valutare, il Comune potrà sempre in seguito riproporli dopo una attenta analisi attraverso una variante organica.

31- Osservazione Presentata fuori termine dal Sig. Darini Giuseppe, chiede rispettivamente: a) aggiornamento della cartografia, b) art.39 delle NTA manca l'indice di copertura, c) standard per le zone artigianali, mentre le altre richieste assumono carattere contestatorio nei confronti della stesura del PRG e del PRG stesso.

Come già espresso in precedenza, tali osservazioni trovano risposta nelle osservazioni precedenti e nelle modifiche eseguite d'ufficio.



Tutto ciò premesso e considerato, la Sezione esprime il

PARERE

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

1- Per le osservazioni presentate, si rimanda alla valutazione espressa da questo ufficio come al precedente paragrafo 6.

2- Il PRG del Comune di Pignataro Interamna adottato con delibera consiliare n° 68 del 21-11-1994, è meritevole di approvazione con le modifiche sopra riportate sia nella zonizzazione che nel testo delle NTA, introducibili d'ufficio ai sensi dell'art. 3 della Legge 6 Agosto 1967 n° 765.

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

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