

662. DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 30 luglio 2004, n. 662.
 Comune di Posta Fibreno (Fr). Piano Regolatore Generale - Delibera consigliere n. 18 del 18/04/1997, Modifica al vigente P.T.P. n. 12 ai sensi dell'art. 36 ter L.R. 06.07.1998 n. 24 Approvazione. Pag. 31
663. DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 30 luglio 2004, n. 663.
 Comune di Vignanello (Vt). Piano particolareggiato in variante al P.R.G. ed al Piano di Lottizzazione della zona industriale in località «Piane Trosces». D.C.C. n. 35 del 27/11/2001. Approvazione. » 79
664. DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 30 luglio 2004, n. 664.
 Comune di Vitorchiano (Vt). Piano particolareggiato in variante al P.R.G., in località «La Nova» Delibera di C.C. n. 28 del 26.06.2003. Approvazione. » 85
665. DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 30 luglio 2004, n. 665.
 Comune di Latina. Variante al P.R.G., Parco Termale. Delibera di C.C. n. 48 del 04/06/1999. Diniego di approvazione. » 91
666. DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 30 luglio 2004, n. 666.
 Comune di Cassino (Fr). Piano particolareggiato - zona «BR COLOSSEO», in variante al Piano Regolatore Generale. Deliberazione consiliare n. 40/12 del 13.7.1998. Legge regionale 2 luglio 1987, n. 36, art. 4. Approvazione. » 99
667. DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 30 luglio 2004, n. 667.
 Comune di Alatri (Fr). Variante al P.R.G. per la realizzazione di un Centro per le Attività Produttive e Cooperativistiche in località «Tecchiena». Legge 3 gennaio 1978, n. 36. (Deliberazione consiliare del 14.3.2000, n. 18). Approvazione. » 109

662 30 LUG. 2004

Oggetto: Comune di Posta Fibreno (Fr) -
Piano Regolatore Generale. – Delibera Consiliare n. 18 del 18.04.1997.
Modifiche al vigente P.T.P. n. 12 ai sensi dell'art. 36 ter L.R. 06.07.1998 n. 24.
APPROVAZIONE.



LA GIUNTA REGIONALE

SU PROPOSTA DEL DIRETTORE DEL DIPARTIMENTO TERRITORIO

VISTA la legge Urbanistica 17.08.1942, n.1150 e successive modifiche ed integrazioni;
VISTO il D.P.R. 15.01.1972, n.8;
VISTA la legge regionale 05.09.1972, n. 8 recante "Norme per l'esercizio delle funzioni di competenza della Regione Lazio in materia di urbanistica e di assetto del territorio";
VISTA la legge regionale 12.06.1975, n. 72;
VISTO l'art.16 della legge regionale 31.12.1999 recante "Norme sul Governo del Territorio";
VISTO il Regolamento di organizzazione degli Uffici e dei Servizi della Giunta Regionale del 6 settembre 2002, n. 1;

PREMESSO:

CHE il Comune di Posta Fibreno (Fr) è provvisto della sola perimetrazione dei centri abitati ai sensi della legge ex art. 17 della legge 765/67;
VISTA la deliberazione Consiliare n. 18 del 18.04.1997 con la quale il Comune di Posta Fibreno (Fr) ha adottato il Piano Regolatore Generale del proprio territorio;
PRESO ATTO che a seguito della pubblicazione degli atti e degli elaborati avvenuta ai sensi e forme di legge, sono state presentate entro i prescritti termini n. 39 osservazioni, una delle quali successivamente ritirata dall'interessata a seguito di specifica richiesta, in merito alle quali l'Amministrazione comunale ha formulato le proprie controdeduzioni con deliberazione consiliare n.32 del 17.11.1998;
CHE direttamente a questa Regione sono pervenute, fuori termine, n. 3 osservazioni;
RILEVATO che gli atti relativi all'adottato P.R.G. sono stati sottoposti all'esame del Comitato Tecnico Consultivo Regionale per l'emanazione del parere di competenza e che tale Organo consultivo della Regione, con il voto n. 451/1 reso nella seduta del 05.04.2001, allegato alla presente delibera di cui costituisce parte integrante quale **Allegato A**, ha ritenuto che il suddetto strumento urbanistico sia meritevole di approvazione con le modifiche, le integrazioni e le prescrizioni indicate, da introdursi d'ufficio ai sensi dell'art. 3 della legge 6 agosto 1967, n. 765;
VISTA la nota n. 10601 del 12.06.2001 con la quale l'Assessorato per le Politiche dell'Urbanistica – Dipartimento Urbanistica e Casa – Area 13E – Servizio 1 ha trasmesso all'Amministrazione comunale di Posta Fibreno (Fr) le modifiche proposte dal Comitato Tecnico Consultivo Regionale, invitandola a formulare al riguardo le proprie controdeduzioni ai sensi del citato art. 3 della legge 765/67;

662 30 LUG. 2004

9

VISTA la delibera consiliare n. 18 del 19.12.2001 con la quale il Comune Posta Fibreno (Fr) ha accettato solo parzialmente le modifiche d'ufficio richieste con il succitato parere del C.T.C.R.;

VISTO il voto n. 28/3 reso nell'adunanza del 20.03.2003 con il quale il Comitato Regionale per il Territorio, nell'esaminare le richieste formulate dall'Amministrazione Comunale di Posta Fibreno (Fr) con la citata delibera consiliare n. 18/2001, ha espresso il parere che il P.R.G. del Comune di Posta Fibreno (Fr), sia ammissibile e meritevole di approvazione con le modifiche, le integrazioni e le prescrizioni di cui al voto n. 451/1 del 5.04.2001 e con le ulteriori integrazioni di cui al citato voto n. 28/3 del 20.03.2003 con il quale si è provveduto a modificare il vigente P.T.P. n. 12 ai sensi dell'art. 36 ter L.R. 06.07.1998 n. 24;

RITENUTO di condividere e fare propri i predetti voti n. 451/1 del 5.04.2001 e n. 28 del 20.03.2003 che costituiscono parte integrante della presente deliberazione rispettivamente quale allegato **A** e **B**;

VISTA la nota n. 7094 del 15.09.1997, con la quale L'Assessorato Sviluppo del Sistema Agricolo e del Mondo Rurale ha espresso parere favorevole sull'adottato P.R.G. con le prescrizioni interamente riportate nell'allegato **A** alla presente deliberazione;

VISTA la successiva nota n. 7374/11/F del 7.10.2002 con la quale l'Assessore regionale all'Agricoltura ha espresso parere favorevole alla proposta di Piano Regolatore Generale del Comune di Posta Fibreno (Fr) a condizione che:

1. sia sostituito d'ufficio l'articolo 29 del testo delle norme tecniche d'attuazione con 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 dei diritti di uso civico e di altri diritti promiscui, in proprietà esclusiva alla generalità dei cittadini residenti nel territorio di un Comune o di una Frazione anche se imputate alla titolarità di detti 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 ed Associazioni agrarie comunque denominate";
- 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. 22 della citata legge 1766/27";
- e) "le terre pervenute agli Enti medesimi da operazioni e provvedimenti di liquidazione o estinzione di usi civici comunque avvenute";
- f) "le terre private gravate da usi civici a favore della popolazione locale per i quali non sia intervenuta la liquidazione ai sensi della legge 1766/27".

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

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

"Qualora, sempre ai fini di un ordinato sviluppo edificatorio, la previsione di destinazione ad uso edificatorio di natura residenziale, turistica, commerciale, artigianale o industriale, riguardi terreni di demanio collettivo, non edificato, sia esso gestito direttamente dal Comune o in possesso di occupatori, esse potranno essere oggetto di Concessione Edilizia, a seguito della loro alienazione che dovrà avvenire nei modi e termini di cui agli articoli 5, 6 e 7 della Legge regionale n° 1 del 03/01/1986".



ch

"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 ed integrazioni".

"Per i terreni, invece, di natura privata gravati da diritti civici, le norme contenute nel presente piano, qualora la previsione urbanistica di carattere edificatorio si rende necessaria poiché legata ad un ordinato sviluppo urbanistico del territorio, si applicano ad avvenuta liquidazione degli usi civici in conformità delle disposizioni di cui all'art. 7 della Legge n° 1766 del 16.06.1927, ovvero art. 4 della Legge regionale n° 1 del 03.01.1986".

"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. la Giunta Regionale provvederà alla definitiva approvazione del Piano Regolatore Generale di cui trattasi al conseguimento, da parte del Comune di Posta Fibreno:
 - a) dell'autorizzazione al mutamento di destinazione d'uso ai sensi dell'art. 12 della L. n° 1766 del 16.06.27 ed art. 41 del R.D. del 26.02.28 n° 332, nonché del 3° comma dell'art. 2 della L.R. n° 1 del 03.01.86, per i fondi di demanio civico censiti al Catasto al Foglio 9 part.ile 452/p e 523, contrariamente si provvederà al declassamento a zona agricola "E";
 - b) della prevista approvazione regionale del Piano delle Alienazioni, per quei fondi su cui risultano effettuate costruzioni non debitamente assentite dall'ente titolare, conformemente a quanto previsto dalla L.R. n° 57 del 17.12.96;
3. vengano declassate a ZONA AGRICOLA "E" le aree di demanio civico interessate dalle previsioni di carattere edificatorio di P.R.G., qualora il Settore Tecnico dell'Assessorato Urbanistica e Casa, non ritenga le compromissioni delle aree di uso civico necessarie ai fini di un ordinato sviluppo urbanistico del Comune;

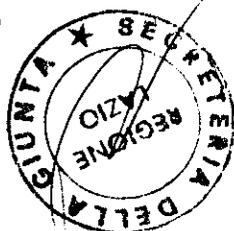
VISTA la determinazione n. 485 del 24 aprile 2002 con la quale la Direzione Regionale Sviluppo Agricolo e mondo Rurale – Area F – Usi civici ha autorizzato il Comune di Posta Fibreno:

A) al mutamento di destinazione d'uso di terreni di demanio collettivo identificati al catasto del medesimo comune al foglio Fg 8 partt. 214 – 215, foglio 12 particella 133 per una superficie di Ha. 00.22.85, con destinazione zona UPA "parchi e giardini pubblici"; foglio 5 particella 155, foglio 9 particella 18, per una sup. di Ha. 00.47.03, al prezzo di euro 2,60 al mq. Per i terreni da cedere ai privati, con destinazione zona F "servizi pubblici e privati".

B) Alla alienazione, con esclusione di quelli che ricadono nell'applicazione della L.R. n. 57/96, di terreni di demanio collettivo identificati al catasto al Foglio 6 part.lla 560 e 696, Foglio 12 part.lla 635, Foglio 14 part.ile 42 - 52/p - 151 - 285 - 286 - 287 - 288 - 458 - 462 - 465 - 480 - 483 - 484 - 485 - 486 - 487 - 566 - 582 - 583 - 585 - 586 - 588 - 590 - 591 - 592 - 593 - 606 - 607 - 608 - 609 - 610 - 611 - 612 - 653 - 654 - 655 - 661 - 668 - 669 - 670 - 686 - 695 - 703 - 715 - 716 - 717 - 719 - 720 - 721 - 722 - 726 - 727 - 735 - 737 - 738 - 739 - 740 - 741 - 742 - 744 - 748 - 749 - 779 - 811 - 823 - 839 - 840 - 841 - 843 - 844 - 848 - 868 - 872 - 880 - 884 - 886 - 891 - 918 - 920 - 946, per una sup. di Ha. 02.35.91, al prezzo di euro 8,26 al mq. Con destinazione zona B "Ristrutturazione e completamento nel centro urbano".

Il terreno, per il quale è stato autorizzato il mutamento di destinazione d'uso, qualora cessi lo scopo, tornerà all'originaria destinazione.

VISTA la determinazione n.1349 del 1/10/2002 con la quale la Direzione Regionale Sviluppo Agricolo e mondo Rurale Area F – Usi Civici ha rettificato la su richiamata Determinazione n. 485 del 24/4/02 con l'inserimento al punto A, foglio 9 delle Particelle 452/P e 523, fermi restando tutti gli altri punti espressi nel citato atto;



662 30 LUG. 2004

VISTA la nota n. 22842 del 28.12.1996 con la quale il Ministero per i Beni Culturali e Ambientali – Soprintendenza Archeologica per il Lazio ha rilasciato il proprio Nulla Osta, segnalando le aree di rilevanza archeologica la cui tutela va recepita nelle norme attuative del Piano Regolatore Generale di che trattasi;

VISTA la nota 23.01.1997 con la quale l'Azienda USL Frosinone – Distretto Sanitario "C" Sora – ha espresso parere favorevole preventivo solo dal punto di vista igienico-sanitario;

VISTA la nota n. 605 del 12.02.1997 con la quale l'Assessorato Utilizzo, Tutela e Valorizzazione delle Risorse Ambientali ha espresso parere favorevole, ai soli fini dell'art. 13 della legge 02.02.1974, n. 64 al Piano Regolatore di Posta Fibreno a condizione che:

- Siano escluse da qualsiasi intervento edificatorio le aree colorate in celeste nelle planimetrie Tav. B3 e Tav. B2 per eccessiva acclività pericoli di crolli, potenziale instabilità e rischio di esondazioni;
- Nelle zone colorate in rosso gli edifici dovranno essere posizionati con il lato lungo parallelo alle curve di livello e ad una distanza non inferiore all'altezza;
- I piani attuativi acquisiscano ulteriore parere ai sensi dell'art. 13 L. 64/74;
- Le edificazioni in zone agricole siano supportate da relazioni geomorfologiche-geotecniche che individuino la migliore area di sedime e la migliore tipologia delle opere fondali.

La realizzazione delle opere dovrà essere effettuata nel più assoluto rispetto delle norme tecniche vigenti per le costruzioni in zone sismiche.



Esperita la procedura di concertazione con le parti sociali;

DELIBERA

1. Di approvare il Piano Regolatore Generale adottato dal Comune di Posta Fibreno (Fr) con delibera di Consiglio Comunale n. 18 del 18.04.1997, secondo le motivazioni, le modifiche, le integrazioni e le prescrizioni contenute nei pareri dell' Organo Consultivo Regionale resi, rispettivamente con voto n. 451/1 del 05.04.2001 e voto n. 28/3 del 20.03.2003, con il quale si è provveduto a modificare il vigente P.T.P. n. 12 ai sensi dell'art. 36 ter L.R. 06.07.1998 n. 24, che costituiscono parte integrante della presente deliberazione quale **Allegato A e B** ed in conformità alle prescrizioni ed alle condizioni dei pareri in premessa riportati.
2. Le osservazioni sono decise in conformità a quanto riportato nell'**Allegato A e B**;
3. Il progetto è vistato dal Dirigente dell'Area Urbanistica e Beni Ambientali 2B.6 nell'**Allegato A, B**, nei seguenti elaborati allegati alla delibera consiliare n. 18 del 18.04.1997 di adozione del Piano Regolatore Generale:
 - 1) Tavola 1 - Relazione.
 - 2) Tavola 2 - Norme Tecniche di Attuazione.
 - 3) Tavola A1 - Inquadramento Regionale (scala 1:500.000).
 - 4) Tavola A2 - Inquadramento Territoriale (scala 1:25.000).
 - 5) Tavola A3 - Planimetria generale con copertura del suolo, vincoli e proprietà comunale (scala 1:5.000).
 - 6) Tavola A4 - Uso del suolo e struttura fondiaria (scala 1:5.000).
 - 7) Tavola A5 - Acclività (scala 1:5.000).
 - 8) Tavola A6 - Altimetria (scala 1:5.000).
 - 9) Tavola B1 - Zonizzazione generale (scala 1:5.000).
 - 10) Tavola B2 - Zonizzazione "sud" (scala 1:2.000).
 - 11) Tavola B3 - Zonizzazione "nord" (scala 1:2000).

652 30 LUG. 2004

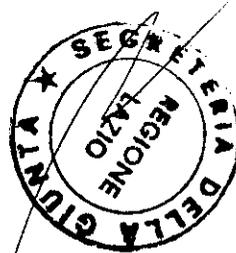
9

E nelle tavole B2 e B3 di cui al parere n. 605 del 12.02.1997 rilasciato – ai sensi dell'art. 13 L. 64/74 – dall'Assessorato Utilizzo, Tutela e Valorizzazione delle Risorse Ambientali.

Il presente provvedimento sarà pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio.

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

30 LUG. 2004



2



REGIONE LAZIO

ASSESSORATO PER LE POLITICHE DELL'URBANISTICA
DIPARTIMENTO URBANISTICA E CASA

662
DEL 30 LUG. 2004

13.E..... Servizio 1 – Pianificazione Comunale Sud

Roma, li.....

Prot. N.....

ALLEGATO A

Oggetto:

Comitato Tecnico Consultivo Regionale
1° Sezione

Dirigente dell'Area
(Arch. Bernardino Cifardi)

Adunanza del 5/4/2001
Voto n. 451/1

Commissione Relatrice: Geom. Gianni GIANFRANCESCO
Arch. Salvatore CODISPOTI

Oggetto: Comune di POSTA FIBRENO (FR) - Piano Regolatore Generale.
Delibera di Consiglio Comunale n. 18 del 18/4/1997.



La Sezione

Vista la nota n. 9456 del 18/12/98 con la quale l'Amministrazione Comunale di Posta Fibreno ha trasmesso gli atti ed elaborati di cui alla variante in oggetto, per la predisposizione della relativa istruttoria ai sensi dell'art. 14 della LR 8/11/77 n. 43.

Vista la predetta istruttoria predisposta dall'Area 13 E.1 – Pianificazione Copianificazione Comunale Sud trasmessa con nota 7802/A del 1/12/2000.

Udita la Commissione relatrice



REGIONE LAZIO

ASSESSORATO PER LE POLITICHE DELL'URBANISTICA
DIPARTIMENTO URBANISTICA E CASA

13.E..... Servizio 1 – Pianificazione Comunale Sud

1. PROCEDURA AMMINISTRATIVA DI ADOZIONE – COMPLETEZZA DEGLI ATTI

Il Piano Regolatore Generale del Comune di Posta Fibreno, adottato con la deliberazione consiliare n. 18 del 18 aprile 1997 è stato trasmesso, per esame e parere, alla Regione Lazio - Assessorato per le Politiche dell'Urbanistica – Area 13.E, con nota n. 9456 del 18/12/98.

Con nota prot. 1780 del 23/2/1999 ritenendo carente ed in parte irregolare la documentazione presentata, è stata richiesta, da parte dell'allora competente Ufficio 3 del Settore 45, ulteriore documentazione ritenuta necessaria ai fini di una corretta istruttoria del Piano stesso.

Con successive note il Comune di Posta Fibreno ha trasmesso gli atti ed elaborati richiesti, necessari ai fini istruttori.

Gli atti amministrativi relativi alla procedura di adozione, pubblicazione, osservazioni e relative controdeduzioni sono stati ritenuti regolari sia sotto il profilo formale che sostanziale dal competente Ufficio di questa Struttura.

Gli elaborati tecnici di cui è composto il P.R.G. sono:

- 1) Delibera di Consiglio Comunale n. 18 del 18/4/1997 – “Adozione di Piano Regolatore Generale Comunale”.
- 2) Avviso di deposito.
- 3) Certificato di avvenuta pubblicazione dell'avviso di deposito all'Albo Pretorio.
- 4) Certificato di avvenuta pubblicazione dell'avviso di deposito in luoghi pubblici e di pubblica frequenza.
- 5) Foglio Annunzi Legali della provincia di Frosinone ove è stato pubblicato l'avviso di deposito.
- 6) Certificato di avvenuto deposito degli atti progettuali in libera visione del pubblico.
- 7) Registro protocollo delle osservazioni.
- 8) N. 39 Osservazioni al P.R.G.
- 9) Controdeduzioni del progettista del P.R.G.
- 10) Delibera di Consiglio Comunale n. 32 del 17/11/1998 – “Piano Regolatore Generale, Osservazioni”, (controdeduzioni alle Osservazioni presentate).
- 11) Parere dell'Assessorato regionale Utilizzo, Tutela e Valorizzazione delle Risorse Ambientali ai sensi dell'art. 13 della legge 2 febbraio 1974, n° 64.
- 12) Parere del Ministero per i Beni Culturali e Ambientali — Soprintendenza archeologica per il Lazio ai sensi della L.R. n° 72/75.



REGIONE LAZIO

ASSESSORATO PER LE POLITICHE DELL'URBANISTICA
DIPARTIMENTO URBANISTICA E CASA

13.E..... Servizio 1 – Pianificazione Comunale Sud

- 13) Parere igienico - sanitario rilasciato dalla Azienda Sanitaria Locale di Frosinone, Distretto Sanitario "C" di Sora.
- 14) Parere dell'Assessorato regionale Sviluppo del Sistema Agricolo e del Mondo Rurale ai sensi dell'art. 3 della legge regionale 3 gennaio 1986, n° 1 (Usi Civici).
- 15) Tavola 1 - Relazione al Piano.
- 16) Tavola 2 - Norme Tecniche di Attuazione.
- 17) Tavola A1 - Inquadramento Regionale (scala 1:500.000).
- 18) Tavola A2 - Inquadramento Territoriale (scala 1:25.000).
- 19) Tavola A3 - Planimetria generale con copertura del suolo, vincoli e proprietà comunale (scala 1:5.000).
- 20) Tavola A4 - Uso del suolo e struttura fondiaria (scala 1:5.000).
- 21) Tavola A5 - Acclività (scala 1:5.000).
- 22) Tavola A6 - Altimetria (scala 1:5.000).
- 23) Tavola B1 - Zonizzazione generale (scala 1:5.000).
- 24) Tavola B2 - Zonizzazione "sud" (scala 1:2.000).
- 25) Tavola B3 - Zonizzazione "nord" (scala 1:2000).
- 26) Relazione geologica.
- 27) Tavola G1 — Carta Geomorfologico – strutturale.
- 28) Tavola G2 — Carta delle pendenze del terreno.
- 29) Tavola G3 — Carta del reticolo idrografico.
- 30) Tavola G4 — Carta della stabilità e delle aree di rischio.

A seguito di richiesta da parte di questo Assessorato, sono inoltre pervenuti, durante la fase istruttoria, i seguenti elaborati tecnici di studio:

- Tavola B2a - Zonizzazione "sud» (scala 1:2.000) – modificata secondo le osservazioni accolte in sede di controdeduzioni comunale
- Tavola B3a - Zonizzazione "nord" (scala 1:2000) - modificata secondo le osservazioni accolte in sede di controdeduzioni comunale
- Tavola B4 - Zonizzazione "sud" – verifica delle cubature nelle zone omogenee "B".
- Tavola B5 - Zonizzazione "nord" – verifica delle cubature nelle zone omogenee "B".
- Tavola 02 - Aree osservazioni - Zonizzazione "sud" (scala 1:2.000).
- Tavola 03 - Aree osservazioni - Zonizzazione "nord" (scala 1:2000).
- Tavola ST2 - Zonizzazione "nord" – Tavola di studio.
- Tavola ST3 - Zonizzazione "sud" – Tavola di studio.

Risultano inoltre pervenute direttamente all'Assessorato Urbanistica e Casa della Regione Lazio, n. 3 Osservazioni a nome di Lecce Vincenzo, nato a Posta Fibreno il 18/3/1936,



REGIONE LAZIO

ASSESSORATO PER LE POLITICHE DELL'URBANISTICA
DIPARTIMENTO URBANISTICA E CASA

13.E..... Servizio 1 – Pianificazione Comunale Sud

Farina Santa nata a Posta Fibreno il 18/3/1948 e Lecce Marco nato a Posta Fibreno il 22/4/1934.

2. DATI GENERALI DEL COMUNE

Il Comune di Posta Fibreno, la cui estensione territoriale è di circa 911 ettari, con una popolazione riferita al 1994 pari a 1363 abitanti per una densità territoriale pari a 1.50 Ab/Ha, è situato nell'area orientale della Provincia di Frosinone a circa mt 430 s.l.m. (centro abitato), con una variabilità altimetrica che va dai mt 288 s.l.m. in corrispondenza del fiume Fibreno in località Peschiera, fino ad una altitudine massima di mt 987 del monte Morrone.

Il Comune di Posta Fibreno, attualmente privo di alcuno strumento di pianificazione urbanistica è compreso nell'Ambito n. 12 del vigente Piano Territoriale Paesistico e confina a nord con il Comune di Campoli Appennino, ad est con il Comune di Alvito, ad ovest con i Comuni di Fontechiari e Broccostella mentre a sud confina con il territorio Comunale di Vicalvi.

Il territorio fa parte del Distretto Sanitario "C" – Sora – dell'Azienda USL di Frosinone e rientra parzialmente nel perimetro della Riserva Naturale di Posta Fibreno istituita con legge regionale n. 10 del 29/1/1983.

Inoltre, di non secondaria importanza, è l'appartenenza di questo Comune al comprensorio della XIV Comunità Montana.

Sulla base dei censimenti ISTAT relativo agli anni di seguito indicati, l'andamento demografico dal 1961 al 1994 è così schematizzabile:

Anno	1961	1971	1981	1991	1994
Abitanti	1476	1345	1390	1365	1363



REGIONE LAZIO

ASSESSORATO PER LE POLITICHE DELL'URBANISTICA
DIPARTIMENTO URBANISTICA E CASA

13.E..... Servizio 1 – Pianificazione Comunale Sud

Dai dati summenzionati è possibile dedurre i seguenti incrementi/decrementi della popolazione:

Anni di Riferimento	Var. Abitanti	Incremento/decremento (%)
1961-1971	-131	-8.87%
1971-1981	+45	+3.04%
1981-1991	-25	-1.69%
1991-1994	-2	-0.13%

La distribuzione sul territorio comunale dei 1363 abitanti rilevati al 31 dicembre 1994 è così schematizzabile :

	Centro Capoluogo	Nuclei Urbanizzati	Case Sparse
Abitanti	650	553	160

Mentre, sulla base delle attività economiche relative alla popolazione residente nel Comune, la sua struttura può rappresentarsi come segue:

	1961 Addetti	1971 Addetti	1981 Addetti	1991 Addetti
Agricoltura	415	169	39	16
Industria	179	199	243	212
Altre Attività	38	65	137	164
Disoccupati	-	-	68	63

La tabella precedente rappresenta, in modo palese, il graduale processo di terziarizzazione a scapito della attività agricola, la quale fino alla fine degli anni sessanta rappresentava per la popolazione di Posta Fibreno l'attività primaria, ciò in sintonia con il processo di sviluppo in ambito nazionale.



REGIONE LAZIO

ASSESSORATO PER LE POLITICHE DELL'URBANISTICA
DIPARTIMENTO URBANISTICA E CASA

13.E..... Servizio 1 – Pianificazione Comunale Sud

Esprimendo in valori percentuali i dati su richiamati avremo:

Popolazione attiva	1961	1971	1981	1991
Agricoltura	65.66%	39.03%	8.00%	3.52%
Industria	28.32%	45.96%	49.89%	46.59%
Altre attività	6.02%	15.01%	28.23%	36.04%
Disoccupati	-	-	13.96%	13.85%

Precedentemente al PRG in esame, il Comune di Posta Fibreno era provvisto della sola perimetrazione dei centri abitati ai sensi della legge ex art. 17- L. 765/67.

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

- a) Posta Fibreno è il paese più "giovane" della provincia di Frosinone, essendo stato istituito come Comune autonomo solo nel 1957. Per la verità questo aggregato urbano aveva già una propria autonomia anche in precedenza, ma essendo un centro piuttosto piccolo e non potendo provvedere a mantenersi economicamente, nel 1810 venne aggregato al Comune di Alvito. Ma tale aggregazione però non durò molto. Gli abitanti della frazione di Posta Fibreno fecero di tutto pur di non essere soggetti ad Alvito e così, accogliendo le richieste della popolazione, nel 1868 venne a diventare una frazione del Comune di Vicalvi. E ciò fino al 1957, anno in cui fu istituito il Comune di Posta Fibreno. Deve il suo nome al fatto che tale località, trovandosi a circa metà strada tra Roma e Napoli, era, nell'antichità il luogo o meglio il "Posto" dove venivano cambiati i cavalli che erano utilizzati per recapitare la posta. Il paese si trova a una decina di chilometri da Sora, importante centro di convergenza di tre valli : quella di Comino, quella della Marsica e quella del Liri.
- b) Ai piedi delle catene montuose calcaree della Marsica occidentale si originano grossi gruppi sorgentizi, spesso con portate enormi, come quello che forma il lago di Posta Fibreno. Il lago, posto a quote intorno ai 290 metri sul livello del mare è la sorgente, assai larga (30 ettari) e profonda fino a 45 metri, del fiume omonimo detto "fiume Cicerone" perché lambiva le proprietà del grande letterato romano prima di confluire nel Liri. Assai singolare è il fenomeno dell' "Isola galleggiante",



REGIONE LAZIO

ASSESSORATO PER LE POLITICHE DELL'URBANISTICA
DIPARTIMENTO URBANISTICA E CASA

13.E..... Servizio 1 – Pianificazione Comunale Sud

un isolotto circolare fatto di cannuce, piante morte e torba che si sposta a seconda dei venti all'interno di un "asola" di forma pressoché ellittica.

- c) la struttura orografica del territorio è costituita da una zona montuosa rappresentata dal monte Morrone, che si estende lungo il confine orientale del Comune e degrada verso l'area collinare di Campo Marino, Madonna della Vittoria ed il piano del Fibreno a occidente.
- d) Parte del territorio comunale, con legge regionale 10/83 è stata dichiarata "Riserva Naturale Regionale Lago di Posta Fibreno". Detta Riserva ingloba l'intero lago Fibreno, il piano del Fibreno, le contrade Casalvittoria, Colle Laruscio, la Villa Mazzenga fino a ponte Tapino, arrivando quasi ai limiti della Strada Statale della Vandra verso sud.
- e) Il patrimonio edilizio complessivo censito al 1991 è costituito da 847 abitazioni di cui 544 occupate (per 2.609 stanze) e 303 non occupate delle quali ultime 247 completamente indisponibili. L'indice di affollamento rispetto ai 1363 residenti al 1991 è pari a circa 0.52 abitanti per stanza. Va specificato che le 247 abitazioni ritenute indisponibili pari a 1180 vani, sono utilizzate dai circa 900 abitanti espatriati dal Comune ma che comunque conservano una abitazione.

	Occupate	Non occupate	Non occupate (indisponibili)
N. Abitazioni	544	56	247

Pertanto, se sommiamo i suddetti 900 abitanti ai residenti accertati (1363 + 900) otteniamo la popolazione che realmente utilizza il patrimonio residenziale del paese, pari a 2263 abitanti, i quali, riferiti ai 3789 vani confermano il predetto indice di affollamento di circa 0.60 Ab/vano.

Sulla base di questi dati, il Piano prevede un incremento demografico pari a 428 abitanti così distribuito:

	Abitazioni	Vani	Abitanti	Densità Abitativa
Nuova edificazione in zona C1	31	148	119	0.8
Nuova edificazione in zona C2	60	285	228	0.8
Edificazione in zona B ed altre	23	103	81	0.8
TOTALE	114	536	428	0.8



REGIONE LAZIO

ASSESSORATO PER LE POLITICHE DELL'URBANISTICA
DIPARTIMENTO URBANISTICA E CASA

13.E..... Servizio 1 – Pianificazione Comunale Sud

Il previsto incremento demografico, in proiezione decennale pari a 428 abitanti, benché di poco superiore al 30% consentito (409 abitanti) può, per le valutazioni di seguito riportate e per le modeste dimensioni di questo Comune, ritenersi comunque accettabile.

3. ESAME DEL PRG E DESCRIZIONE DEL PROGETTO

Il PRG in esame, come desunto dalla relazione che lo illustra, persegue i seguenti obiettivi:

- La disciplina urbanistico – edilizia del territorio attraverso un testo articolato di norme tecniche.
- La salvaguardia del Centro Storico di antica origine, correttamente individuato, mediante un insieme di norme volte alla conservazione, risanamento e restauro dei valori storico-artistico-architettonico.
- La individuazione e la razionalizzazione di zone di completamento del tessuto edilizio esistente.
- L'individuazione di un'area di circa 4 ettari che ospiterà le nuove industrie, i laboratori artigianali nonché le strutture destinate alla grande distribuzione.
- Il reperimento di aree da destinare ad uso pubblico per i servizi e le attrezzature di interesse locale.
- L'adeguamento della rete infrastrutturale esistente alle necessità scaturenti dalle previsioni del PRG.

Tali dati possono essere sintetizzati nella proposta di zonizzazione del PRG che prevede (attribuendo 80+20 mc per abitante):

	Zona	ST (mq)	SF (mq)	IFT	IFF (mc/mq)	Volumetria (mc)		Abitanti		Modalità Attuativa
						Esistenti	Progetto	Attuali	Progetto	
RESIDENZIALE	A1	20.895	-	-	-	55.597 (res) 24.000 (n.r.)	-	650	130	PP/PdR/Diretta (Art. 31 L. 457/78)
	B	475.583	-	-	1.5	354.730 (res) 16.071 (n.r.)	7.665	553	60	Diretta
	BR	6.111	-	-	0.5	43.020	-	-	21	PdL/Diretta



REGIONE LAZIO

ASSESSORATO PER LE POLITICHE DELL'URBANISTICA
DIPARTIMENTO URBANISTICA E CASA

13.E..... Servizio 1 – Pianificazione Comunale Sud

	C1	11.900		1.00	-	2.856	9.044	29	90	PdL
	C2	90.575	-	0.6	-	31.555	22.790	332	228	PdL
TURISTIC	VF	66.382	-	-	0.25	-	9.320	-	-	PPE
	D	40.570	-	-	40% (mq/mq)	-	16.595 sup. cop. (mq)	-	-	PPE/PdL
AGRICOLA	E	-	-		0.03 (res) 0.07 (n.r.)	-	-	-	-	-
	E1	186.402	-	0.05	-	41.500	9.320	-	-	Diretta

Il territorio comunale è interessato dai seguenti vincoli:

PAESAGGISTICO

D. Lgs. 490 del 29/10/99

Dichiarazione di notevole interesse pubblico delle zone del lago di Posta, via Nuova e via Colle nel Comune di Posta Fibreno (Decreto del 26/11/64).

Dichiarazione di notevole interesse pubblico della zona dei Monti Ernici – Parco Nazionale d'Abruzzo (DM 22/5/85).

Il territorio ricompreso nel perimetro della Riserva Naturale è assoggettato pertanto al vincolo di cui all'art. 146 comma 1 lettera "f" e "i", (ex art. 1 della legge 8/8/85 n. 431).

PARCHI E RISERVE NATURALI

Con legge regionale 29/1/83 n. 10 è stata istituita la " Riserva naturale del lago di Posta Fibreno", la quale interessa circa 340 ettari del territorio comunale.



REGIONE LAZIO

ASSESSORATO PER LE POLITICHE DELL'URBANISTICA
DIPARTIMENTO URBANISTICA E CASA

13.E..... Servizio 1 – Pianificazione Comunale Sud

RISCHIO FRANA *Delibera 27/10/99 n. 1* *Autorità di Bacino del fiume Liri – Garigliano.*
Individuazione e perimetrazione delle aree a rischio idrogeologico molto elevato, nei bacini di rilievo nazionale dei fiumi Liri – Garigliano.

IDROGEOLOGICO Regio Decreto 30/12/23n. 3267, riguardante 472 ettari del territorio comunale.

SISMICO Legge 2/2/74 n. 64 – Con Ordinanza n. 2788 del 12/6/1998 della Presidenza del Consiglio dei Ministri – Dipartimento della Protezione Civile – grado di sismicità S=9

USI CIVICI Legge 16/6/27 n. 1766 – legge regionale 3/1/86 n. 1

La parte di territorio ricadente nella fascia di 150 metri dalla riva del lago, è inoltre soggetta alle limitazioni imposte dalla legge regionale 2/7/74 n. 30 e sue successive integrazioni e modificazioni.

In riferimento al fenomeno dell'abusivismo edilizio, ed alle procedure fissate dalla legge 28/2/85 n. 47 e legge 23/12/94 n. 724, su specifica attestazione del Sindaco, non vi sono nel territorio comunale nuclei edilizi spontaneamente sorti.

Secondo i dati parametrici forniti, in riferimento ai comparti edilizi classificati quali Z.T.O. di tipo "B" di cui al D.I. 1444/68, si riportano di seguito i relativi valori:

Dati desunti dalle Tavole di studio B4 e B5 " Verifica delle cubature delle zone omogenee B"

Comparto	S.F. (mq) (1)	S.C. (mq) (2)	1/8 SF (mq)	Cubatura (mc)	I.F.F. mc/mq
A	7.124	1.541	890	12.234	1.71
B	2.338	423	306	3.628	1.55
C – D	17.454	3.136	2.181	27.843	1.59
E – F	23.563	4.602	2.495	35.904	1.52
G	6.527	1.771	815	16.180	2.48
H	11.752	2.779	1.469	17.859	1.52
I	2.964	808	370	4.482	1.51
J	7.894	841	986	5.191	1.51



REGIONE LAZIO

ASSESSORATO PER LE POLITICHE DELL'URBANISTICA
DIPARTIMENTO URBANISTICA E CASA

13.E..... Servizio 1 – Pianificazione Comunale Sud

K	16.255	2.477	2.032	17.887	1.10
L	42.697	6.735	5.338	52.176	1.22
M	10.537	1.663	1.317	14.442	1.37
N	11.878	2.346	1.484	17.993	1.51
O	8.296	1.811	1.037	13.146	1.58
P	13.443	2.519	1.680	18.945	1.40
Q	15.191	3.034	1.899	22.893	1.50
R (3)	4.042	971	528	5.499	1.36
S	4.998	904	625	7.709	1.54
T	3.172	642	396	6.017	1.89
U	18.242	3.763	2.280	29.547	1.62
V	8.198	3.322	1.025	27.028	3.29
W	9.520	1.582	1.190	11.432	1.20
X	11.970	2.621	1.496	21.692	1.80
Y	12.200	1.211	1.525	9.338	0.76
Z	12.704	2.192	1.588	18.054	1.42

(1) S.F. Superficie fondiaria

(2) S.C. Superficie coperta edificio esistente

(3) Comparto perimetrato a seguito di accoglimento di Osservazioni

Dai sopraelencati dati è rilevabile che taluni comparti non posseggono i requisiti dettati dal Decreto Interministeriale del 2 aprile 1968 ai fini della loro classificazione in zona "B" di completamento; pur tuttavia è possibile riconoscere loro la caratteristica di zona di completamento, tanto che alcuni di essi risultano in parte o in tutto già perimetrali ai sensi della legge 765 del 6/8/67.

E' doveroso osservare inoltre che il previsto comparto "R", così come individuato sulla Tavola di studio "B5 – Verifica delle cubature nelle zone omogenee B" non possa al momento essere preso in considerazione, trattandosi nella fattispecie di un comparto individuato e perimetrato a seguito di una Osservazione riguardante un singolo lotto ricadente all'interno di tale nucleo edilizio; l'individuazione del comparto è avvenuta pertanto dopo la pubblicazione degli elaborati di Piano ed ha riguardato un'area di maggiore estensione di quella oggetto della citata Osservazione.



REGIONE LAZIO

ASSESSORATO PER LE POLITICHE DELL'URBANISTICA
DIPARTIMENTO URBANISTICA E CASA

13.E..... Servizio 1 – Pianificazione Comunale Sud

Segnalando che tale elaborato non ha seguito la procedura di pubblicazione, l'A.C. potrà con successiva specifica Variante, accertata l'esistenza dei necessari requisiti di legge, perimetrare ed individuare il succitato comparto edilizio.

4. VALUTAZIONE TECNICA DEL PRG

4.1 Demografia e previsioni di sviluppo

Il PRG è stato redatto, nel complesso, nel rispetto della legge 17/8/1942 n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni ma non strettamente secondo i criteri fissati dalla legge regionale 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 regionale ed in relazione alle possibilità di sviluppo del territorio legate alla economia locale.

Va rilevata la mancanza delle analisi di Piano finalizzate alla zonizzazione acustica del territorio comunale, in ottemperanza alla legge quadro sull'inquinamento acustico del 26/10/1995; resta intesa la necessità di tale adempimento anche ai sensi dell'art. 6 della sopra citata legge, attraverso successive specifiche analisi da effettuarsi a cura del Comune.

4.2 Zonizzazione di PRG

Il PRG individua le seguenti Zone Territoriali Omogenee secondo la classificazione effettuata con i criteri del D.I. 1444/68:

4.2.1 Zone Residenziali

Zona Territoriale Omogenea di tipo "A":

"A1" – Centro Storico;

Zona Territoriale Omogenea di tipo "B" Completamento, suddivisa in due sottozone:

"B" – Ristrutturazione e Completamento nel Centro Urbano;

"BR" – Completamento ed espansione dei centri abitati;

- a) relativamente alla zona classificata in zona "A1" – Centro Storico, comprendente la parte più antica del paese, si ritiene ammissibile il recupero ai fini abitativi degli edifici esistenti mediante il ricorso al Piano Particolareggiato, mentre, in assenza di quest'ultimo, sono consentiti i soli interventi di cui all'art. 31 della legge 5/8/78 n. 457.



REGIONE LAZIO

ASSESSORATO PER LE POLITICHE DELL'URBANISTICA
DIPARTIMENTO URBANISTICA E CASA

13.E..... Servizio 1 – Pianificazione Comunale Sud

E' condivisibile la perimetrazione del Centro Storico ai sensi dell'art. 27 della suddetta legge, (benché nelle NTA siano citati a tal riguardo gli articoli 30 e 31), ove per le condizioni di degrado, si rende opportuno il recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente, mediante interventi rivolti alla conservazione, al risanamento, alla ricostruzione e alla migliore utilizzazione del patrimonio stesso.

L'abitato del Centro Storico, in parte già perimetrato ai sensi della legge 6/8/67 n. 765, può, ritenersi escluso dal vincolo di cui all'art. 146 comma 1 lettera b) del D. Lgs. 129/10/99 n. 490, anche in relazione alla densità edilizia esistente al 1985, (sicuramente maggiore di 1.5 mc/mq); questo ovviamente per la parte ricadente nella fascia dei 300 mt dalla linea di battigia del lago. Pur tuttavia va osservato che parte dello stesso rientra nella fascia dei 200 metri dal cimitero e pertanto soggetta al relativo vincolo. Inoltre, in relazione a tale vincolo, l'A.C. con apposita deliberazione consiliare ha espresso la volontà di ridurre tale fascia a mt 50 dal cimitero, procedura questa attualmente in itinere.

- b) Non possono considerarsi egualmente esclusi, i nuclei edilizi individuati dal Piano e classificati in Zona "B" - *Ristrutturazione e Completamento nel Centro Urbano*, (comprensori "A, B, C, D, E, F" e parte del comprensorio "i" come individuati sulla Tavola di studio "B5 – *Zonizzazione Nord – verifica delle cubature nelle zone omogenee B*"), in quanto alla data del 7/9/85 non risultavano avere né le caratteristiche di zona "B" né d'altronde risultavano perimetrati ai sensi della legge 865/71. Detti nuclei edilizi inoltre, essendo ricompresi nella Riserva Naturale, sono comunque assoggettati alle limitazioni imposte dalla normativa di salvaguardia di cui alla legge regionale 10/83, nonché, ad esclusione del nucleo "B" e parte del "C", a quelle di cui alla legge regionale 30/74 in quanto ricompresi peraltro nella fascia di 150 metri dalla riva del lago. Va infine evidenziato che parte dei comprensori classificati in zona "B" ed individuati con le lettere distintive "E, C, L, X, U", sono esclusi da qualsiasi edificazione a seguito del parere (prot. 605/1716 del 12/2/97), rilasciato dall'Assessorato Utilizzo Tutela e Valorizzazione delle Risorse Ambientali della Regione Lazio, ai sensi dell'art. 13 della legge 2/2/74 n. 64, mentre parte del comprensorio individuato con la lettera "L" è soggetto alla seguente prescrizione: "(...) *gli edifici dovranno essere posizionati con il lato lungo parallelo alle curve di livello e ad una distanza non inferiore all'altezza*".
- c) I Comparti "A" e "G" sono stati modificati a seguito di accoglimento di Osservazioni, mentre, sempre a seguito delle controdeduzioni alle Osservazioni presentate è stato perimetrato un comparto, non previsto precedentemente, individuato sulla Tav. B4 (*Zonizzazione sud - verifica delle cubature nelle zone omogenee B*) con la lettera "R".

Zona Territoriale Omogenea di tipo "C", suddivisa in due sottozone:



REGIONE LAZIO

ASSESSORATO PER LE POLITICHE DELL'URBANISTICA
DIPARTIMENTO URBANISTICA E CASA

13.E..... Servizio 1 – Pianificazione Comunale Sud

“C1” – Nuova espansione semintensiva;

“C2” – Nuova espansione estensiva;

- a) Nell'ambito del territorio comunale sono individuati 4 nuclei edilizi di espansione dei quali uno classificato in zona “C2” posto nel versante nord del Comune, ed altri tre nuclei destinati a zona “C1” posti a sud verso la strada Statale della Vandra che collega Frosinone, Sora e Cassino. Proprio in relazione a questi ultimi, la normativa di zona impone, ai fini attuativi, il ricorso al Piano di Lottizzazione convenzionato prevedendo un lotto minimo di mq 4000; Considerato che dai dati forniti la Superficie Territoriale complessiva di tali nuclei ammonta a mq 11.900 è evidente che, nelle migliori delle condizioni, uno dei predetti tre nuclei non possederebbe il requisito del previsto lotto minimo e pertanto inattuabile. Al fine di superare tale limitazione, in luogo del lotto minimo di mq 4000, potrà farsi ricorso allo strumento del Piano di Lottizzazione estesi al minimo entro i limiti territoriali dei comparti così come individuati sulla Tavola “B2” – *Zonizzazione Sud*. Andrà inoltre presa in considerazione, date le ridotte dimensioni dei comparti edilizi, la possibilità di monetizzare le opere di urbanizzazione necessarie.
- b) La zona “C2” – *Nuova espansione Estensiva*, posta subito a nord del bacino lacuale, ricade in parte all'interno dell'area vincolata con DM 22/5/85, e per circa 2/3 entro la fascia dei 300 metri dalla linea di battigia del lago stesso, risultando quindi soggetta alle limitazioni di cui all'art. 5 del Capo II° del testo coordinato delle NTA del vigente PTP n. 12, (nonché alle disposizioni di cui alle leggi regionali 30/74 e 52/76), vanificando di fatto la programmata espansione edilizia. Infatti, anche pensando di stralciare la sola parte ricadente nella suddetta fascia dei 300 metri dal lago, rimarrebbe salva la porzione del comparto maggiormente edificata, (come desumibile dall'aerofotogrammetria) e pertanto con limitate volumetrie di completamento. Per tale motivo è ragionevole pensare di ricondurre l'intero comparto in zona “E” – Agricola in luogo di una conservazione dei volumi non prevista dal presente PRG. L'Amministrazione Comunale potrà in seguito ricollocare altrove la prevista zona di espansione.

Inoltre, considerato che il PRG in esame è stato adottato antecedentemente l'entrata in vigore della legge regionale 6 luglio 1998 n. 24, l'Amministrazione comunale in fase di controdeduzioni potrà chiedere, con documentata motivazione, l'applicazione dell'art. 36 ter della predetta legge regionale.



13.E..... Servizio 1 – Pianificazione Comunale Sud

4.2.2 Zone Produttive

Le zone produttive individuate dal PRG sono le seguenti:

- “D” – Artigianale;
- “E” – Agricola;
- “E1” – Agricola speciale;

- a) Il PRG individua un'unica area con destinazione “artigianale” di circa 4 ettari, localizzata nel versante sud del territorio comunale, lungo la Strada Statale della Vandra. Nulla può obiettarsi sulla sua localizzazione, la quale è stata prevista in adiacenza all'unica arteria stradale di importanza sovracomunale che attraversa il Comune. Tale zona è soggetta a strumento attuativo di iniziativa pubblica o privata secondo un indice di copertura pari al 40% della superficie fondiaria. In considerazione della adiacenza alla zona “BR” di completamento, dovrà prestarsi attenzione affinché eventuali impianti artigianali da localizzare a confine con la predetta zona residenziale non siano di tipo molesto.
- b) Riguardo alle zone agricole la relativa attività edificatoria è finalizzata al miglioramento dell'azienda agricola, utilizzando un indice di edificabilità fondiario (per la sottozona E1) di 0.03 mc/mq per le residenze e 0.07 mc/mq per gli edifici produttivi connessi all'esercizio dell'attività agricola. E' previsto inoltre un lotto minimo di mq 10.000, mentre, per la realizzazione di rimesse attrezzi, stalle ecc. il predetto lotto minimo non potrà essere inferiore a 3000 mq. Per la sottozona “E1 – Agricola speciale” è previsto un indice di edificabilità territoriale di 0.05 mc/mq ed un lotto minimo di mq 5000. Sono inoltre consentite costruzioni finalizzate alla trasformazione di prodotti agricoli per un massimo di copertura del 20% della superficie del fondo e comunque per un massimo di mq 500.

In questa zona di PRG l'edificazione dovrà essere supportata da (...) *relazioni geomorfologiche – geotecniche che individuino la migliore area di sedime e la migliore tipologia delle opere fondali*, secondo le prescrizioni contenute nel parere dall'Assessorato U.T.V.R.A. regionale ai sensi della legge 64/74.

In entrambe le sottozone, per gli edifici esistenti alla data di adozione del PRG, sono inoltre consentiti ampliamenti a tantum per miglioramenti igienico – funzionali.

- c) La prevista normativa per le zone agricole non è purtroppo, perfettamente in linea con le indicazioni del vigente PTP, il quale classifica gran parte del territorio comunale in zona “TP2” – *Tutela programmata di territori con caratteristiche ambientali determinate dalle attività agrosilvopastorali*”.



REGIONE LAZIO

ASSESSORATO PER LE POLITICHE DELL'URBANISTICA
DIPARTIMENTO URBANISTICA E CASA

13.E..... Servizio 1 – Pianificazione Comunale Sud

Per tale zona infatti, la disciplina paesistica tra l'altro dispone:

(...) **Art.20 Zone TP2** Tutela programmata di territori con caratteristiche ambientali determinate dalle attività agrosilvopastorali.

In tali zone sono ammessi interventi finalizzati al mantenimento e al potenziamento delle attività umane connesse con l'uso agrosilvopastorale esclusivamente attraverso la redazione di un Piano di Utilizzazione corredato da SIP con i contenuti ed i procedimenti formativi così come definiti dagli artt. 32 e 33 delle presenti norme, si dovrà porre particolare attenzione, oltre che ai parametri fisici del suolo (pendenze, permeabilità, possibilità di scolo, stabilità dei versanti, forestazione, ecc.), anche ad ogni altro elemento necessario a rendere fattibile l'intervento in armonia con le esigenze di salvaguardia ecologica (effetti sulla flora e sulla fauna) ed ambientale paesistica (intersezione con con visuali e modifica dei profili panoramici), ogni intervento nella zona sarà pertanto indirizzato alla conservazione dei valori tipici e tradizionali propri dell'agricoltura ed alla difesa dell'esercizio dell'impresa agricola considerata come strumento attivo per la conservazione dei beni ambientali, considerando impresa agricola anche l'attività agrituristica.

All'interno di tale zona è vietata ogni attività comportante trasformazione dell'uso del suolo diversa dalla sua naturale vocazione per l'utilizzazione agricola, l'edificazione consentita deve essere strettamente correlata alla utilizzazione agricola dei suoli.

Le costruzioni, qualora consentite dallo strumento urbanistico, sono soggette alle seguenti limitazioni:

- dovranno insistere su un lotto minimo ha.2;
- non dovranno superare l'indice di cubatura fondiario 0,03 mc/mq per un massimo di 900 mc, per il calcolo della cubatura ammissibile, si tiene conto sia per le residenze che per gli annessi. agricoli, di tutti i volumi fuori terra, comprese cantine, garages, sgomberi, soffitte, vani accessori e volumi tecnici di ogni genere, sono escluse le sole intercapedini del tetto e gli spazi non praticabili di altezza non superiore a cm. 70, eventualmente lasciati sotto il piano d'imposta della costruzione.;
- non dovranno superare i due piani
- non dovranno superare l'altezza di m. 7.00 se a tetto, l'altezza va calcolata all'imposta delle costruzioni dal punto più basso.
- la copertura dei fabbricati deve essere resa conforme alle tipologie tradizionali dei luoghi.

In generale ogni edificazione deve essere in armonia con le forme tradizionali locali dell'edilizia rurale.

Deve essere evitato, salvo imprescindibili ragioni di ordine tecnico, che le costruzioni sorgano sul colmo delle alture e ne alterino il profilo.



REGIONE LAZIO

ASSESSORATO PER LE POLITICHE DELL'URBANISTICA
DIPARTIMENTO URBANISTICA E CASA

13.E..... Servizio 1 – Pianificazione Comunale Sud

La costruzione deve corrispondere al profilo naturale del terreno, salvo i terrazzamenti o riporti non superiori a m. 1,50, i quali vanno comunque rivestiti con pietre locali e, preferibilmente, schermati si verde.

Nelle zone ove ciò sia ritenuto possibile dallo strumento urbanistico, sono consentite costruzioni monocali per il ricovero degli attrezzi, di altezza non superiore a m. 2,50 e di superficie non superiore a 9 mq quando si disponga di un lotto non inferiore a 2.000 mq.

4.2.3 Zona Turistica

zona "VF - Attrezzature turistico - ricettivo"

E' da ritenersi accettabile la previsione di una zona turistico ricettiva trattandosi di un territorio, il quale interessato dalla Riserva naturale, esprime un notevole richiamo turistico. Il dimensionamento di questa zona, per la quale è prevista l'attuazione a mezzo di strumento urbanistico preventivo, (secondo l'art. 8 della legge regionale 72/75), appare congruente con tali presupposti.

Pur tuttavia tale previsione non può ritenersi compatibile con gli indirizzi di tutela dettati dal vigente Piano Territoriale Paesistico, il quale, a fronte del vincolo imposto con DM 22/5/85 ai sensi del D.Lgs. 490/99 classifica l'area in zona "Tp2" all'interno della quale è vietata ogni attività comportante trasformazione dell'uso del suolo diversa dalla sua naturale vocazione per l'utilizzazione agricola.

Pertanto, intesa la necessità di ricondurre in zona agricola quest'area, l'Amministrazione Comunale con successiva Variante potrà ricollocare tale previsione in aree maggiormente idonee.

4.2.4 Zone a Servizi Pubblici

Le Zone con destinazione pubblica sono le seguenti:

Zona "F" – Servizi pubblici e privati

Zona "F1" – Servizi di livello territoriale

Zona "VPS" – Verde pubblico attrezzato

Zona "VPA" – Parchi e giardini pubblici

Il PRG prevede le seguenti aree da destinare a servizi pubblici:

	Superficie mq	Mq/Ab
Scuole	6.030	4.02
Attività pubbliche	25.970	7.50
Verde Pubblico	51.681	37.80
Parcheggi	23.150	6.69
Totali	106.831	56.01



REGIONE LAZIO

ASSESSORATO PER LE POLITICHE DELL'URBANISTICA
DIPARTIMENTO URBANISTICA E CASA

13.E..... Servizio 1 – Pianificazione Comunale Sud

In tal modo, possono ritenersi soddisfatti gli obblighi di rispetto degli standards urbanistici di cui al D.I. 1444/68.

L'incremento della esistente rete stradale previsto dal Piano risulta limitato alla viabilità secondaria, con interventi di ampliamento delle sezioni dei tracciati esistenti e alcuni tratti viari di nuova previsione.

4.2.5 Altre Zone

Zona "VPR" – Verde privato sportivo

Zona "VR" – Verde privato di rispetto

Zona "VA" – Vincolo assoluto

- a) nell'ambito del territorio comunale, in località Carpello, è stata individuata un'unica zona destinata a *verde privato sportivo*, la quale, subordinatamente all'approvazione di uno strumento urbanistico attuativo di iniziativa privata, recependo, tra l'altro, la localizzazione del preesistente impianto sportivo ne consentirebbe il suo potenziamento ed ampliamento.
- b) Per le zone "VA", definite con *vincolo archeologico, paesistico e/o di rispetto cimiteriale*, la relativa normativa consente "(...) *esclusivamente la costruzione di edifici a servizio dell'agricoltura con concessione singola ed indice fondiario $I_f=0.001 mc/mq$* ". In merito, resta inteso che la predetta possibile edificazione dovrà localizzarsi all'esterno della fascia vincolata.
- c) Dalla Tav. B2 è rilevabile l'area "circolare" circostante il cimitero e soggetta al sopraccitato vincolo; appare pleonastico rilevare che tale area non può ridursi ad una zona "perfettamente" circolare.

4.3 VINCOLI E PARERI

Il territorio comunale è soggetto ai vincoli riportati al precedente paragrafo 3, per alcuni dei quali l'Amministrazione comunale ha acquisito i necessari pareri, che si intendono integralmente riportati, di seguito specificati:

- 1) Legge 2/2/74 n. 64 art. 13 – parere favorevole con prescrizioni dell'Assessorato Utilizzo, Tutela e Valorizzazione delle Risorse Ambientali della Regione Lazio, prot. 605/1716 del 12/2/97.
- 2) Vincolo Archeologico – D.Lgs. 490/99.



REGIONE LAZIO

ASSESSORATO PER LE POLITICHE DELL'URBANISTICA
DIPARTIMENTO URBANISTICA E CASA

13.E..... Servizio 1 – Pianificazione Comunale Sud

Benché non specificatamente vincolato ai sensi del succitato decreto legislativo, la competente Soprintendenza Archeologica per il Lazio, con nota prot. 22842 del 28/12/96 ha rilasciato parere favorevole con prescrizioni sul proposto PRG.

3) Usi Civici – legge 16/6/27 n. 1766 – legge regionale 3/1/86 n. 1

Con nota prot. 7094 del 15/9/97 il Settore 65 dell'Assessorato Sviluppo del Sistema Agricolo e del Mondo Rurale di questa Amministrazione ha rilasciato parere favorevole con le seguenti prescrizioni:

(...)

l'art. 29 del Testo della N.T.A. debba, d'ufficio, essere sostituito dal seguente

Aree demaniali e private gravate da usi civici e diritti collettivi

“Rientrano tra i beni di uso civico e pertanto sono soggetti alle presenti norme”:

a) *“le terre assegnate, in liquidazione di diritti di uso civico e di altri diritti promiscui, in proprietà esclusiva alla generalità dei cittadini residenti nel territorio del Comune o di una Frazione anche se imputate alla totalità dei suddetti Enti”*

b) *“le terre possedute da Comuni o Frazioni soggette all'esercizio degli usi civici e comunque 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 associazione 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 edificazione o da utilizzazione non compatibile con la gestione collettiva delle stesse ai fini agro-silvo pastorali. Non sono utilizzabili per il conseguimento di eventuali lotti minimi, imposti dallo strumento urbanistico per l'edificazione, anche ove si ipotizzi che la stessa sia posizionata all'esterno della parte sottoposta a vincolo essendo tali aree interessate solo dalle indicazioni contenute nella Legge 1766 del 1927.

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

Zonizzazione

La Tavola n° A3 denominata “Planimentria generale, copertura del suolo, vincoli e proprietà comunali” rapp. 1: 5.000 riporta i Terreni di demanio civico, come



REGIONE LAZIO

ASSESSORATO PER LE POLITICHE DELL'URBANISTICA
DIPARTIMENTO URBANISTICA E CASA

13.E..... Servizio 1 – Pianificazione Comunale Sud

*evidenziati nella certificazione generale come aree di proprietà comunali
Come è di facile lettura tale affermazione deve essere modificata a riscontro come terreni di demanio civico.*

Tavola B1 - "zonizzazione generale" - rapp. 1:5.000. La zona "B" individuata nella fotocopia allegato n. 1 risulta per sua oggettiva caratteristica, come edificata più di 1/8 e con indice maggiore di 1,5 mc/mq territoriali. Nonostante ciò le case già realizzate e i lotti vuoti insistono su demanio civico, ne consegue quindi che la previsione P.R.G. deve essere stralciata e ricondotta a zona agricola, posizione amministrativa attuale, in quanto non risulta che sia stata attivata la procedura prevista dall'art. 12 della 1766 del 1927 almeno per i lotti non ancora edificati. Anche la zona F, riportata nella fotocopia, deve essere stralciata per le ragioni sopra riportate.

La legge 431 dell'8. 8. 85 all'art. i comma i punto "h" afferma che "le aree assegnate alle università agrarie e le zone gravanti da usi civici", come beni diffusi, sono interessati dalle prescrizioni contenute nella 1497 del 29/6/39 per cui le prescrizioni contenute P.T.P. n. 12, di competenza, risultano cogenti ed in particolare, l'articolo delle norme tecniche d'attuazione relativo alla salvaguardia dei diritti.

Nel caso specifico l'esistenza di diritti civici nell'ambito territoriale della proposta di cui trattasi crea il presupposto di applicazione delle prescrizioni sopra riportate.

4) Riserva Naturale del Lago di Posta Fibreno

L'articolo 8 della legge regionale 29/1/1983 n. 10, istitutiva della Riserva dispone:

(...) Le norme urbanistiche, ai sensi dell'articolo 6 della legge regionale 28 novembre 1977 n. 46, da osservare nel territorio della Riserva Naturale sono le seguenti:

- a) **zona B, sottozona B1:** la sottozona B1 comprende le aree già densamente abitate. In essa sono consentiti interventi di restauro, ristrutturazione conservativa e relative opere di urbanizzazione, purché rimangano inalterate le caratteristiche tipologiche delle abitazioni. La cubatura esistente può essere aumentata fino ad un massimo del 20 per cento per restauro igienico - sanitario.
Per interventi relativi ai servizi pubblici o di uso pubblico attinenti le finalità istitutive della Riserva possono essere ammesse nuove costruzioni nelle località che verranno indicate dal regolamento di attuazione, con l'indice fondiario massimo di 0,8 metri cubi/metri quadrati di cui fino al massimo del 30 per cento per le eventuali residenze.
- b) **zona B, sottozona B2:** la sottozona B2 comprende le aree non abitate della Riserva. In essa potranno essere realizzate strutture di ricreazione e di svago in cui, fermo restando le finalità istitutive della Riserva, è possibile approntare idonee strutture leggere atte a favorire il turismo, la sosta, la visita.
La superficie delle località in cui dette strutture potranno essere realizzate non dovrà superare il 3 per cento dell'area totale e per le strutture stesse non potrà essere superato l'indice territoriale massimo di 0,3 metri cubi/metri quadrati;
- c) **zona A:** nella zona A non sono consentite la realizzazione di opere di urbanizzazione e costruzioni di alcun genere;



REGIONE LAZIO

ASSESSORATO PER LE POLITICHE DELL'URBANISTICA
DIPARTIMENTO URBANISTICA E CASA

13.E..... Servizio 1 – Pianificazione Comunale Sud

- d) *zona C: la zona C è destinata allo sviluppo controllato dell'agricoltura. E' ammessa esclusivamente la realizzazione di strutture pertinenti alla conduzione del fondo, ad esclusione delle residenze, con l'indice fondiario massimo di 0,001 metri cubi/metri quadrati.*
Per tutte le zone sopra indicate, il rilascio di concessioni è subordinato al parere favorevole del Comitato Tecnico-Scientifico di cui al precedente articolo 5.
Le norme urbanistiche stabilite nel presente articolo debbono essere recepite dallo strumento urbanistico comunale.

In considerazione dei pareri sopra espressi si rende necessario apportare modifiche zonizzative al presente PRG ed alle sue Norme Tecniche di Attuazione come di seguito specificato.

4.4 Norme Tecniche di Attuazione

Il testo delle norme tecniche di attuazione, per la corretta utilizzazione del territorio comunale è composto da n. 35 articoli i quali, non sempre predisposti in forma chiara e corretta ed in relazione a quanto precedentemente detto, dovranno essere in parte modificati ed integrati sia per un loro adeguamento a normative sovraordinate, sia per migliorare l'attuazione del PRG e conseguire una più organica 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 zonizzative che normativo del proposto 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 fondamentali del Piano (Tav. B1, B2 e B3), sono intese come necessarie a garantire una maggiore salvaguardia del territorio, nonché all'osservanza delle leggi regionali 6/7/98 n. 24 e 22/12/99 n. 38, senza comportare sostanziali innovazioni tali cioè da mutare le caratteristiche essenziali del Piano stesso ed i criteri di impostazione, le modifiche conseguenti all'accoglimento delle Osservazioni presentate ed accettate con deliberazione di Consiglio Comunale, nonché quelle indispensabili ad assicurare la tutela del paesaggio e di complessi storici, monumentali, ambientali ed archeologici, ivi compreso l'adeguamento alle previsioni del PRG al vigente Piano Territoriale Paesistico n. 12.



REGIONE LAZIO

ASSESSORATO PER LE POLITICHE DELL'URBANISTICA
DIPARTIMENTO URBANISTICA E CASA

13.E..... Servizio 1 – Pianificazione Comunale Sud

5.1 Modifiche alla Zonizzazione

Tavola B1 – Zonizzazione Generale

- a) Nella legenda, accanto alle sigle delle zone di PRG, vanno riportate per esteso le relative classificazioni.
- b) L'area circostante il Cimitero comunale, riguardante la zona di "vincolo assoluto" deve rettificarsi nel senso che non può geometricamente trattarsi di una zona circolare ma di un'area delimitata da un insieme di archi e spezzate per un distacco pari a ml 200.
- c) La zona classificata "E1 – Agricola Speciale" posta nel versante meridionale rappresenta un elementare errore, trattandosi invece della individuazione di "zona soggetta a vincolo idrogeologico" (come correttamente individuata sulla Tavola A3) e pertanto deve intendersi classificata in zona "E – Agricola".
- d) La zona "B" individuata nella fotocopia allegato n. 1 deve essere stralciata e ricondotta a zona agricola in ottemperanza al parere ai sensi della L.R. 1/86 rilasciato dal competente Assessorato regionale. Per tale modificazione dovrà consultarsi l'apposita Struttura regionale onde reperire la cartografia necessaria per la precisa individuazione della zona interessata.
- e) Il perimetro che delimita la Riserva Naturale risulta cartografato in maniera errata nella parte nord orientale della Riserva stessa; è ovvia la necessità di correggere tale perimetro secondo la cartografia ufficiale allegata alla legge regionale 10/83.
- f) Devono con precisione, essere individuate le aree a rischio idrogeologico (rischio frana), di cui alla Delibera 27/10/99 n. 1 dell'Autorità di Bacino dei fiumi Liri – Garigliano e Volturno.

Considerato che la Tavola "B1" rappresenta la zonizzazione generale in scala 1:5000 dell'intero territorio comunale, mentre le restanti due tavole di zonizzazione "B2" e "B3" redatte in scala 1:2000 riguardano parte dello stesso, ove localizzati i centri abitati, resta inteso che le modifiche proposte per quest'ultime dovranno essere graficizzate anche sulla Tavola "B1" a scala minore.

Tavola B2 – Zonizzazione Sud

- a) Nella legenda, accanto alle sigle delle zone di PRG, vanno riportate per esteso le relative classificazioni.
- b) E' necessario dare univoca corrispondenza tra le campiture apposte sulla Tavola (zone A, B1, B2 e C della Riserva Naturale) e quelle riportate sulla legenda; Ci si riferisce in particolare alla diversa inclinazione di queste ultime.
- c) A seguito e per le motivazioni espresse nel parere dell'Assessorato Regionale U.T.V.R.A., le aree ricomprese nei comprensori di completamento individuati sulla Tavola "B5" con le lettere L, X, U", nonché quella localizzata nel versante sud-est



REGIONE LAZIO

ASSESSORATO PER LE POLITICHE DELL'URBANISTICA
DIPARTIMENTO URBANISTICA E CASA

13.E..... Servizio 1 – Pianificazione Comunale Sud

classificata in zona "E1", (colorate in celeste sulla cartografia allegata al predetto parere), devono intendersi non edificabili per la parte interessata da *eccessiva acclività , pericoli di crolli, potenziale instabilità e rischio di esondazione*. Tali aree dovranno essere individuate e graficizzate con univoca campitura.

Tavola B3 – Zonizzazione Nord

- a) Nella legenda, accanto alle sigle delle zone di PRG, vanno riportate per esteso le relative classificazioni.
- b) Correggere sulla tav. "B3 – Zonizzazione nord" il perimetro del Centro Storico, palesemente discontinuo in corrispondenza della congiunzione con la sottostante tavola B2.
- c) Per le motivazioni sopra riportate la prevista zona "C2" posta a nord del bacino lacuale va ricondotta in zona "E" agricola.
- d) Per le motivazioni sopra riportate la prevista zona "VF" posta a nord del bacino lacuale va ricondotta in zona "E" agricola.
- d) A seguito e per le motivazioni espresse nel parere dell'Assessorato Regionale U.T.V.R.A., le aree ricomprese nei comprensori di completamento individuati sulla Tavola "B5" con le lettere "C" ed "E" (colorate in celeste sulla cartografia allegata al predetto parere), devono intendersi non edificabili per la parte interessata da *eccessiva acclività , pericoli di crolli, potenziale instabilità e rischio di esondazione*. Tali aree dovranno essere individuate e graficizzate con univoca campitura.

5.2 Modifiche alle N.T.A.

l'art. 2 (pag. 1) è integrato come segue:

"Sono inoltre consentiti interventi volti a rimuovere eventuali stati di pericolo per la pubblica incolumità, senza aumento di superfici o di volume nè comportanti cambio di destinazione d'uso incompatibili con le previsioni di PRG"

l'art. 5 (pag. 4) è modificato come segue:

il periodo "se supera tale inclinazione l'altezza va misurata ai 2/3 della proiezione verticale del tetto" è sostituito con il seguente: **"se supera tale inclinazione l'altezza va misurata a 2/3 della falda di copertura partendo dall'imposta verso il colmo"**.

l'art. 10 (pag. 7) deve essere così integrato e modificato:

il periodo "Per il calcolo del numero degli abitanti e addetti si devono valutare 200 mc/ab o 100 mc/add" deve essere sostituito con il seguente: **"Per il calcolo del numero degli abitanti e addetti si devono valutare 100 mc/ab ovvero 100 mc/add"**.

Al termine dell'ultimo comma è aggiunto il seguente:

"5) UNITA' ABITATIVE – Ai fini di eventuali ampliamenti una-tantum previsti nei successivi articoli, è da intendersi con tale definizione le unità immobiliari catastali"



REGIONE LAZIO

ASSESSORATO PER LE POLITICHE DELL'URBANISTICA
DIPARTIMENTO URBANISTICA E CASA

13.E..... Servizio 1 – Pianificazione Comunale Sud

L'art. 11 (pag. 8) è così integrato e modificato:

Il periodo "Il Comune potrà rilasciare la Concessione Edilizia con le modalità stabilite dal Regolamento Edilizio Comunale, unicamente dopo l'approvazione del P.P., della proposta di Lottizzazione o Comparto Edificatorio, fatti salvi i casi previsti dalle presenti norme tecniche", è sostituito dal seguente: **"Il Comune potrà rilasciare la Concessione Edilizia con le modalità stabilite dal Regolamento Edilizio Comunale ovvero secondo la vigente normativa statale e regionale, unicamente dopo l'approvazione dei Piani Attuativi (PPE, PdL, PdR) o Comparto Edificatorio, fatti salvi i casi previsti dalle presenti norme tecniche"**.

L'art. 12 (pag. 9) è così integrato e modificato:

Al 1°, 3° e 5° comma la lettera "A" è sostituita con "A1".

Al termine del 3° comma è aggiunto il seguente periodo: **"Per insediamenti di carattere commerciale dovranno rispettarsi le disposizioni di cui alla legge regionale 18/11/1999 n. 33 – Disciplina relativa al settore commercio"**.

L'art. 14 (pag. 10) è modificato come segue:

il periodo "Questa zona interessa il centro storico delimitato nella tavola B2 del P.R.G.", è sostituito dal seguente: **"Questa zona interessa il centro storico delimitato nella tavola B2 e B3 del P.R.G."**

il periodo "il P.R.G. ha classificato la zona "A" anche come zona di recupero edilizio ai sensi degli artt. 30 e 31 della L. 457/78 utile a consentire una più rapida ristrutturazione del centro antico", è sostituito dal seguente: **"il P.R.G. ha classificato la zona "A1" anche come zona di recupero edilizio ai sensi degli artt. 27 e 28 della L. 457/78 utile a consentire una più rapida ristrutturazione del centro antico"**.

L'art. 15 (pag. 11) è così integrato e modificato:

al termine del primo comma sono aggiunte le parole **"della legge 5/8/78 n. 457"**.

Il periodo "per i fabbricati abitativi esistenti, edificati antecedentemente al 01/10/83, è consentita la ristrutturazione con aumento, "una tantum", del volume complessivo pari al 20% della loro cubatura e comunque non oltre i mc. 60 per unità abitativa, per comprovate esigenze igienico sanitarie", è sostituito con il seguente **"per i fabbricati abitativi esistenti, edificati antecedentemente al 31/12/93, è consentita la ristrutturazione con aumento, "una tantum", del volume complessivo pari al 20% della loro cubatura e comunque non oltre i mc. 60 per singola unità abitativa alla data del 31/12/93, e per comprovate esigenze igienico sanitarie. Tale cubatura non è cumulabile con eventuali volumetrie residue edificabili sul lotto di pertinenza"**.

Si aggiunge inoltre il seguente comma: **" in caso di sovrapposizione con la disciplina di cui alla legge regionale 29/1/83 n. 10 relativa alla istituzione della Riserva Naturale Lago di Posta Fibreno, si applica la norma più restrittiva"**.

In ottemperanza delle prescrizioni contenute nel parere di cui alla legge 64/74 si aggiunge infine il seguente comma: **"Le parti del territorio individuate con apposita campitura indicano quelle aree le quali per eccessiva acclività, pericoli di crolli,**



REGIONE LAZIO

ASSESSORATO PER LE POLITICHE DELL'URBANISTICA
DIPARTIMENTO URBANISTICA E CASA

13.E..... Servizio 1 – Pianificazione Comunale Sud

potenziale instabilità e rischio di esondazione sono escluse da qualsiasi edificazione. Con altra campitura sono invece individuate le aree ove gli edifici dovranno essere posizionati con il lato lungo parallelo alle curve di livello e ad una distanza non inferiore all'altezza del più alto degli edifici".

L'art. 16 (pag. 12) è così integrato:

dopo il 3° comma è aggiunto il seguente:

"Per ogni comparto l'Amministrazione Comunale indicherà le priorità da rispettare in fase di redazione dello strumento urbanistico attuativo, nella individuazione delle attrezzature e/o infrastrutture relative al comparto stesso".

Al termine dell'ultimo comma è aggiunto il seguente: **"Tale cubatura non è cumulabile con eventuali volumetrie residue edificabili sul lotto di pertinenza".**

L'art. 17 (pag. 13) è così integrato:

la disposizione "Lotto min. = mq. 4000" è sostituita dalla seguente : **"Lotto min. = comprensorio come individuato sulla Tav. B2"**

Al termine dell'ultimo comma è aggiunto il seguente: **"Tale cubatura non è cumulabile con eventuali volumetrie residue edificabili sul lotto di pertinenza".**

L'art. 18 (pag. 14) è **soppresso** trattandosi della normativa riguardante l'unica zona "C2" di nuova espansione estensiva per la quale, a seguito delle precedenti considerazioni, se ne propone la riclassificazione in zona "E – agricola".

L'art. 19 (pag. 14) è così integrato :

al termine del primo comma è aggiunto il seguente: **"Tale strumento attuativo dovrà destinare a servizi pubblici e/o di interesse pubblico, oltre la rete infrastrutturale ed i parcheggi, non meno del 10% dell'intera area oggetto di attuazione".**

Al termine dell'ultimo comma è aggiunto il seguente: **"Tale ampliamento non è cumulabile con eventuali volumetrie residue edificabili sul lotto di pertinenza".**

L'art. 21 bis è **soppresso** trattandosi della normativa riguardante l'unica zona "VF – attrezzature turistico ricettive", per la quali precedenti considerazione, se ne propone la riclassificazione in zona agricola.

L'art. 26 (pag. 20) è così integrato e modificato:

il periodo : " In zona "VA" (zone con vincolo archeologico o paesistico, di rispetto cimiteriale, etc.) è consentita esclusivamente la costruzione di edifici a servizio dell'agricoltura con Concessione singola ed indice fondiario $I_f = 0,001 \text{ mc/mq}$ ", è sostituito dal seguente **"In zona "VA – Vincolo Assoluto" ad eccezione delle aree a totale inedificabilità, è consentita esclusivamente la costruzione di edifici a servizio dell'agricoltura con Concessione singola ed indice fondiario $I_f = 0,001 \text{ mc/mq}$ ".**

Il periodo : "Per le zone a vincolo archeologico e paesistico si potrà rilasciare Concessione unicamente dopo aver ottenuto l'autorizzazione da parte del competente organo regionale",



REGIONE LAZIO

ASSESSORATO PER LE POLITICHE DELL'URBANISTICA
DIPARTIMENTO URBANISTICA E CASA

13. E..... Servizio 1 – Pianificazione Comunale Sud

è sostituito dal seguente : **"Per le zone a vincolo archeologico e paesistico si potrà rilasciare la Concessione edilizia unicamente dopo aver ottenuto le necessarie autorizzazioni e/o nulla osta da parte delle Amministrazioni competenti alla tutela del bene"**.

L'art. 27 (pag. 20) è così integrato e modificato:

Il periodo "l'indice fondiario massimo della zona "E" è di 0.10 mc/mq dei quali solo le 0.03 mc/mq da utilizzare per la residenza rurale", è sostituito dal seguente **"l'indice fondiario massimo della zona "E" è di 0.10 mc/mq dei quali solo lo 0.025 mc/mq da utilizzare per la residenza rurale"**.

Il periodo "sono inoltre consentite serre con impianto a carattere precario con un rapporto di copertura massima di 1/5 della superficie del fondo", è sostituito dal seguente **"sono inoltre consentite serre con impianto a carattere precario con un rapporto di copertura massima di 1/5 della superficie del fondo, fermo restando quanto stabilito con la legge regionale 34 del 12/8/96 e sue successive integrazioni e modificazioni"**.

In ottemperanza delle prescrizioni contenute nel parere di cui alla legge 64/74 si aggiungono infine le seguenti disposizioni: **"Al termine dell'ultimo comma è aggiunto il seguente: "Tale cubatura non è cumulabile con eventuali volumetrie residue edificabili sul lotto di pertinenza"**.

Le parti del territorio individuate con apposita campitura indicano quelle aree le quali per eccessiva acclività, pericoli di crolli, potenziale instabilità e rischio di esondazione sono escluse da qualsiasi edificazione.

Tali zone, qualora vincolate ai sensi del D.Lgs. 490/99 e fermo restando quanto successivamente disposto all'art. 36, sono inoltre soggette alle disposizioni contenute nel PTP n. 12 e delle sue NTA, il cui testo coordinato è stato approvato con DGR 4483 del 30/7/99".

L'art. 28 (pag. 22) è così integrato:

Al termine dell'ultimo comma è aggiunto il seguente: **"Tale cubatura non è cumulabile con eventuali volumetrie residue edificabili sul lotto di pertinenza"**.

L'art. 29 (pag. 23), in ottemperanza al parere rilasciato dal Settore 65 dell'Assessorato Sviluppo del Sistema Agricolo e del Mondo Rurale di questa Amministrazione, è sostituito dal seguente:

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

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

- a) **"le terre assegnate, in liquidazione di diritti di uso civico e di altri diritti promiscui, in proprietà esclusiva alla generalità dei cittadini residenti nel territorio del Comune o di una Frazione anche se imputate alla totalità dei suddetti Enti"**
- b) **"le terre possedute da Comuni o Frazioni soggette all'esercizio degli usi civici e comunque nominate;**
- d) **"le terre pervenute agli Enti di cui alle precedenti lettere a seguito di scioglimento di**



REGIONE LAZIO

ASSESSORATO PER LE POLITICHE DELL'URBANISTICA
DIPARTIMENTO URBANISTICA E CASA

13.E..... Servizio 1 – Pianificazione Comunale Sud

promiscuità, permuta con altre terre civiche, conciliazioni regolate dalla Legge 10/06/1927 n. 1766, scioglimento di associazione 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 edificazione o da utilizzazione non compatibile con la gestione collettiva delle stesse ai fini agro-silvo pastorali. Non sono utilizzabili per il conseguimento di eventuali lotti minimi, imposti dallo strumento urbanistico per l'edificazione, anche ove si ipotizzi che la stessa sia posizionata all'esterno della parte sottoposta a vincolo essendo tali aree interessate solo dalle indicazioni contenute nella Legge 1766 del 1927.

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

L'art. 30 (pag. 24) è così integrato:

Al termine dell'ultimo comma è aggiunto il seguente: "Nelle aree di esondazione, come definite dal Piano di Bacino dei fiumi Liri – Garigliano e Volturno, si applica la relativa specifica normativa, da ritenersi comunque sovraordinata a quella di PRG"

L'art. 31 (pag. 25) è così integrato e modificato:

Al comma 2° le parole "dalla L. n. 1089/39" sono sostituite da "del D.Lgs. 29/10/99 n. 490".

Il periodo "(...) l'istallazione di impianti per la distribuzione di carburanti e per la sistemazione di parcheggi", è sostituito dal seguente :"(...) l'istallazione di impianti per la distribuzione di carburanti e per la sistemazione di parcheggi, fermo restando le specifiche disposizioni in materia di cui al D.Lgs. 32/98 e sue successive integrazioni e modificazioni".

L'art. 32 (pag. 26) è così integrato e modificato:

La disposizione "2) Cimitero e suo ampliamento = ml 50 dal muro del Cimitero" è sostituita dalla seguente : "2) Cimitero e suo ampliamento = ml 200 dal muro del Cimitero".

Si aggiunge al termine dell'ultimo comma la seguente dizione : "salvo quanto più restrittivamente previsto da specifica normativa sovraordinata".

L'art. 33 (pag. 27) è così interamente sostituito:

Nell'ambito degli Strumenti Attuativi del PRG le aree destinate ad attrezzature e servizi pubblici o aperti al pubblico sono scelte preferendo quelle che assicurano la progettazione di edifici e spazi privi di barriere architettoniche. La progettazione e la



13.E..... Servizio 1 – Pianificazione Comunale Sud

realizzazione di opere relative all'attuazione diretta del PRG o degli strumenti urbanistici esecutivi, in particolare per gli spazi con fruizione pedonale, sono eseguite in conformità della vigente normativa per l'accessibilità e il superamento delle barriere architettoniche. A tale scopo vanno rispettate le prescrizioni ed i criteri di cui al DM LL.PP. n. 236/89, della L. n. 104/92 e del DPR n. 503/96.

Infine al testo delle N.T.A. si intendono aggiunti i seguenti articoli:

Art. 36 Criteri per l'edificazione in zona agricola

Per le zone agricole "E" ed "E1" la relativa normativa dovrà essere integrata con quanto previsto dal Titolo IV Capo I e II della legge regionale 22/12/99 n. 38; resta inteso il rispetto della norma più restrittiva, in caso di territori soggetti al vincolo paesaggistico di cui al D.Lgs. 490/99, e pertanto soggetti alla relativa disciplina di PTP e delle sue NTA.

Per quanto riguarda l'edificazione residenziale gli indici di edificabilità previsti dal PRG e le modalità di rilascio delle concessioni edilizie, dovranno rispettare quanto previsto dall'art. 55 della LR 38/99 e sue successive modifiche ed integrazioni.

Nelle zone agricole non soggette a specifica normativa paesaggistica o ambientale e non gravate da diritti collettivi od usi civici, le costruzioni dovranno comunque 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 nonna 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.

Art. 37 Criteri per l'edificazione in zone soggette a vincolo paesaggistico

Per le opere da realizzare in zona soggetta a vincolo paesaggistico di cui al D.Lgs. 490/99, dovrà essere rispettata la specifica normativa di cui al PTP n. 12 ed alle sue NTA, le quali si intendono qui richiamate ed integralmente riportate.



Art. 38 Criteri per l'edificazione all'interno della Riserva Naturale lago Posta Fibreno

Le norme urbanistiche, ai sensi dell'articolo 6 della legge regionale 28 novembre 1977 n. 46, da osservare nel territorio della Riserva Naturale sono le seguenti:

zona B, sottozona B1: la sottozona B1 comprende le aree già densamente abitate. In essa sono consentiti interventi di restauro, ristrutturazione conservativa e relative opere di urbanizzazione, purché rimangano inalterate le caratteristiche tipologiche delle abitazioni. La cubatura esistente può essere aumentata fino ad un massimo del 20 per cento per restauro igienico - sanitario.

Per interventi relativi ai servizi pubblici o di uso pubblico attinenti le finalità istitutive della Riserva possono essere ammesse nuove costruzioni nelle località che verranno indicate dal regolamento di attuazione, con l'indice fondiario massimo di 0,8 metri cubi/metri quadrati di cui fino al massimo del 30 per cento per le eventuali residenze.

zona B, sottozona B2: la sottozona B2 comprende le aree non abitate della Riserva. In essa potranno essere realizzate strutture di ricreazione e di svago in cui, fermo restando le finalità istitutive della Riserva, è possibile

aprontare idonee strutture leggere atte a favorire il turismo, la sosta, la visita.

La superficie delle località in cui dette strutture potranno essere realizzate non dovrà superare il 3 per cento dell'area totale e per le strutture stesse non potrà essere superato l'indice territoriale massimo di 0,3 metri cubi/metri quadrati;

zona A: nella zona A non sono consentite la realizzazione di opere di urbanizzazione e costruzioni di alcun genere;

zona C: la zona C è destinata allo sviluppo controllato dell'agricoltura. E' ammessa esclusivamente la realizzazione di strutture pertinenti alla conduzione del fondo, ad esclusione delle residenze, con l'indice fondiario massimo di 0,001 metri cubi/metri quadrati.

Per tutte le zone sopra indicate, il rilascio di concessioni è subordinato al parere favorevole del Comitato Tecnico-Scientifico di cui al precedente articolo 5.

Nel caso di sovrapposizione con altre disposizioni, si applicano entrambe le norme, se compatibili; in caso di contrasto, prevale la più restrittiva.



REGIONE LAZIO

ASSESSORATO PER LE POLITICHE DELL'URBANISTICA
DIPARTIMENTO URBANISTICA E CASA

13.E..... Servizio 1 – Pianificazione Comunale Sud

6 OSSERVAZIONI AL PRG

A seguito della pubblicazione degli atti ed elaborati inerenti il PRG adottato, sono pervenute all'Amministrazione Comunale **39 Osservazioni**:

	Cognome	Nome	Protocollo
1	Carbone	Maria	5202/97
2	Farina	Mario	5909/97
3	Farina	Vincenza	5911/97
4	Farina	Angela	5914/97
5	Lecce	Stefano	5921/97
6	Lecce	Pompeo	5934/97
7	Lecce	Rocca	5935/97
8	Lecce	Giuseppe	5949/97
9	Lecce	Giuseppe	5950/97
10	Lecce	Gioacchino	5951/97
11	Lecce	Vincenzo	5953/97
12	Lecce	Francesco	5956/97
13	Farina	Natalina	5957/97
14	Farina	Santa	5971/97
15	Farina	Santa	5972/97
16	D'Ammassa	Giuseppe	5973/97
17	Ufficio Tecnico Comunale		5981/97
18	Ferri	Rocco	5982/97
19	Mele	Francesca	5986/97
20	Farina	Orazio	5987/97
21	Petitta	Rosato e Maria Nunziata	5993/97
22	Petitta	Rosato	5994/97
23	Petitta Maria N.	Gizzi Sisto	5995/97
24	Lecce	Vincenzo	5996/97
25	Ferri	Anastasio	6004/97
26	Mele Giacinto	Petitta Pasqua	6014/97
27	Ferri	Rocco	6017/97
28	Ferri	Anna	6021/97
29	Carbone	Mario	6026/97
30	Ricci	Mario	6029/97
31	Ferrera	Clarina	6030/97
32	Ricci	Domenica	6031/97
33	Lecce	Maria	6032/97
34	Ferri	Vincenza	6041/97
35	Capozzi	Antonio e Domenico	6042/97



REGIONE LAZIO

ASSESSORATO PER LE POLITICHE DELL'URBANISTICA
DIPARTIMENTO URBANISTICA E CASA

13.E..... Servizio 1 – Pianificazione Comunale Sud

36	Ferri	Mario	6043/97
37	Lecce	Maria Teresa	6047/97
38	Lecce	Maria Teresa	6048/97
39	Lecce	Maria Teresa	6049/97

Sono invece pervenute direttamente a questa Amministrazione le sotto elencate Osservazioni:

40	Lecce	Vincenzo	1562/99
41	Farina	Santa	822/99
42	Lecce	Marco	893/99

Va specificato che l'Osservazione presentata a nome di Lecce Rocca (prot. 5935/97) risulta essere stata ritirata dalla stessa interessata, a seguito di richiesta prot. 8891 del 13/11/98 avanzata al Comune di Posta Fibreno e pertanto non esaminata.

Il Comune, ad eccezione di quanto sopra, ha controdedotto alle 38 Osservazioni ad essa pervenute, proponendone per alcune il completo/parziale accoglimento che non modificano sostanzialmente le previsioni di P.R.G.

Altre osservazioni sono state invece respinte perché in contrasto con i criteri informativi dell'adottato P.R.G. o con disposizioni di legge.

Esaminate le stesse, anche alla luce delle modifiche di cui alla presente istruttoria nonché delle possibili incidenze che esse producono sul progetto di P.R.G., si ritiene di potersi concordare in generale, con le controdeduzioni comunali ad eccezione di quanto successivamente detto.

In relazione alle **Osservazioni nn. 8 e 11**, con le quali i ricorrenti chiedono l'inserimento dei terreni interessati entro i perimetri delle zone di completamento, si ritiene che le stesse, contrariamente alle controdeduzioni comunali, debbano essere respinte in quanto, come peraltro evidenziato dal tecnico progettista, riguardano aree prive dei requisiti fissati dal D.I. 1444/68 e pertanto classificate in zona agricola.

Si osserva tra l'altro che dette aree, essendo incluse entro il perimetro della Riserva Naturale sarebbero, a prescindere dalla destinazione urbanistica, assoggettate alla normativa di salvaguardia di cui alla legge regionale 10/83, ovvero di cui al proposto art. 38 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG.



13.E..... Servizio 1 – Pianificazione Comunale Sud

Per quanto riguarda l'**Osservazione n. 20** va chiarito che l'area interessata ricade in zona VPR – Verde Privato Sportivo, e con detta Osservazione si chiede l'ampliamento di tale zona urbanistica in luogo della prevista zona agricola.

Con riferimento all'**Osservazione n. 22**, benché possa trattarsi di un lotto edificato, non trova ragionevole giustificazione la sua singola perimetrazione a zona di completamento ed è per tale motivo che si ritiene di dover respingere la stessa in contrapposizione alla relativa controdeduzione comunale.

Riguardo l'**Osservazione n. 39**, si precisa che l'accoglimento della stessa, non comporta alcuna riduzione del vincolo cimiteriale di inedificabilità assoluta.

Non si ritengono infine accoglibili le Osservazioni nn. 40, 41 e 42 pervenute direttamente a questa Amministrazione per i motivi di seguito specificati.

In particolare l'**Osservazione n. 40** ha per oggetto un tracciato stradale previsto all'interno della zona "C2", per la quale, a seguito delle precedenti considerazioni se ne propone la riclassificazione in zona agricola; le rimanenti **Osservazioni nn. 41 e 42** non sono accoglibili in quanto la richiesta inclusione nelle zona territoriale omogenea di tipo "B", può trovare soddisfazione solo per quei nuclei edilizi rispondenti ai criteri fissati dal D.I. 1444/68.

Si ritiene infine necessario, in relazione all'**Osservazione n. 6**, specificare che accogliendo parzialmente la stessa, non è stato chiarito in sede di controdeduzione quale debba essere la destinazione urbanistica assegnata al mappale n. 727 (ex 425b); è pensabile, date le motivazioni dell'Osservazione stessa, che l'area in questione assuma la destinazione a zona "VR – verde privato di rispetto".

7 PROPOSTA DI PARERE

In ragione di quanto sopra riportato, dai pareri delle diverse Amministrazioni coinvolte, nonché dalle considerazioni e valutazioni urbanistiche espresse in sede di esame, al fine di una più organica e costruttiva partecipazione alla pianificazione territoriale, si ritiene di poter formulare il seguente parere:

1. Il PRG del Comune di Posta Fibreno (FR), adottato con Delibera di Consiglio Comunale n. 18 del 18/4/1997, sia ammissibile e meritevole d'approvazione con le modifiche ed integrazioni sopra riportate, nonché di quelle espresse dalle altre competenti Amministrazioni, introducibili d'ufficio ai sensi dell'art. 3 della legge 6/8/67 n. 765.
2. Per le Osservazioni presentate si possa concordare con le controdeduzione comunale, fermo restando quanto considerato al precedente paragrafo 6.



REGIONE LAZIO

ASSESSORATO PER LE POLITICHE DELL'URBANISTICA
DIPARTIMENTO URBANISTICA E CASA

13.E..... Servizio 1 – Pianificazione Comunale Sud

3. Devono intendersi comunque fatte salve, laddove efficaci le previsioni e/o prescrizioni degli strumenti di pianificazione e programmazione sovracomunali, dei Piani Comprensoriali e Paesistici, laddove in contrasto con previsioni del PRG ancorché modificato come nella presente.
4. Devono intendersi fatte salve le limitazioni edificatorie di cui alla legge regionale 1/86 per le aree interessate dal vincolo di uso civico.
5. Gli edifici riportati nelle tavole di PRG, ancorché inclusi nelle diverse zonizzazioni, non possono essere trasformati o subire interventi ove non sia dimostrata la legittimità della costruzione o la legittimazione postuma ottenuta in forza della normativa in materia di sanatoria edilizia ai sensi della legge 28/2/85 n. 47 e successiva legge 724/94, pena l'applicazione delle disposizioni sanzionatorie di cui al capo I° della legge 47/85.

Il segretario della sezione del C.T.C.R.
F.to Arch. Valter MICHISANTI

Il Presidente del C.T.C.R.
F.to Arch. Massimo RINVERSI





REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO
Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

ALLEG. alla DELIB. N. 662
DEL 30 LUG. 2004

9

Roma, li

Comitato Regionale per il Territorio

ALLEGATO B

Adunanza del 20/03/2003
Voto n. 28/3

Dirigente dell'Area
(Arch. Bernardino Cinardi)



Oggetto: Comune di **POSTA FIBRENO (FR)** - Piano Regolatore Generale.
Delibera di Consiglio Comunale n. 18 del 19/12/2001.
Controdeduzione comunali al voto del CRT n. 451/1 del 5/4/2001;
Proposta di precisazione al vigente PTP art. 36 ter legge regionale 24 del
6/7/1998.

IL COMITATO

Vista la nota pervenuta in data 5/2/2002, con la quale il Comune di Posta Fibreno (FR) ha trasmesso la deliberazione di Consiglio Comunale n.18 del 19/12/2001, relativa alle Controdeduzioni Comunali al Voto del Comitato Tecnico Consultivo Regionale n. 451/1, reso nell'adunanza del 5/4/2001.

Vista l'istruttoria predisposta dall'Area 13 E.1 - Pianificazione Copianificazione Comunale Sud trasmessa in data 29/11/2002.

Visti gli atti e gli elaborati tecnici inviati dall'Amministrazione Comunale di seguito elencati:

- 1) Tavola 1 - Relazione.
- 2) Tavola 2 - Norme Tecniche di Attuazione.
- 3) Tavola A1 - Inquadramento Regionale (scala 1:500.000).
- 4) Tavola A2 - Inquadramento Territoriale (scala 1:25.000).
- 5) Tavola A3 - Planimetria generale con copertura del suolo, vincoli e proprietà comunale (scala 1:5.000).
- 6) Tavola A4 - Uso del suolo e struttura fondiaria (scala 1:5.000).



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Roma, li

- 7) Tavola A5 - Acclività (scala 1:5.000).
- 8) Tavola A6 - Altimetria (scala 1:5.000).
- 9) Tavola B1 - Zonizzazione generale (scala 1:5.000).
- 10) Tavola B2 - Zonizzazione "sud" (scala 1:2.000).
- 11) Tavola B3 - Zonizzazione "nord" (scala 1:2000).

PREMESSO

Con il precedente Voto del 5/4/2001 a fronte delle motivazioni in esso contenute, erano state proposte modifiche d'ufficio al PRG in esame riguardante la riclassificazione (in zona agricola) di due aree, una destinata a zona C2 – *Nuova espansione Estensiva* ed una a zona VF - *Attrezzature turistico ricettive*, stante il contrasto di tali previsioni con il vigente PTP n. 12 approvato con legge regionale n. 24 del 6/7/1998.

In particolare per la zona C2, in gran parte ricadente nella fascia dei 300 metri dal lago ed in parte vincolato per effetto della dichiarazione di notevole interesse pubblico del 22/5/1985, la disciplina di tutela di cui all'art. 6 della LR 24/98 consente (...) *esclusivamente le opere destinate a piccoli attracchi, alle attrezzature balneari, ai campeggi ed ai servizi strettamente indispensabili per la loro fruizione.*

Per la parte invece esterna ai predetti 300 metri, ma ugualmente vincolata per effetto del DM 22/5/1985, così come per l'altra zona destinata ad *Attrezzature turistico ricettive*, la disciplina di tutela del PTP è quella delle zone Tp2, nelle quali (...) *sono ammessi interventi finalizzati al mantenimento e al potenziamento delle attività umane connesse con l'uso agrosilvopastorali (...).*

Inoltre, a seguito della ricognizione e graficizzazione ai sensi dell'art. 22 della LR 24/98 dei corsi d'acqua iscritti nell'elenco delle acque pubbliche, parte della zona di espansione edilizia e la quasi totalità della zona destinata a campeggio, risultano inclusi nella fascia di rispetto dei 150 metri dall'argine del corso d'acqua denominato Vallone Gagliardi, come meglio precisato nella DGR 22/2/2002 n. 211 con l'identificativo n. c060_1012.

Il Comune, con la delibera di controdeduzione in oggetto, chiede in sintesi di poter conservare la classificazione urbanistica del comprensorio "C2" *di espansione* e quella di zona "VF" *Attrezzature turistico ricettive* previste originariamente dal PRG.

Tale richiesta, secondo le motivazioni comunali, trova le seguenti giustificazioni:

- 1) Relativamente la zona "C2", in considerazione delle consistenze edilizie esistenti e di quelle previste a completamento ovvero (...) *della avvenuta compromissione dell'area dal punto di vista paesaggistico ed alla non più attuabile o ipotizzabile destinazione di PTP, appare più ragionevole ritenere che la stessa possa essere assimilata alle aree definite dal*



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Roma, li

PTP quali "aree edificate preesistenti" (zone "CE"), oppure ad "aree di scarso interesse ambientale" (...), ciò ovviamente al fine di poter mantenere la originaria classificazione di PRG.

2) In relazione alla zona turistica "VF", l'Amministrazione Comunale ritiene ragionevole mantenere tale previsione urbanistica, (...) *stante la necessità di dover riconoscere al Comune di Posta Fibreno la possibilità di assicurare strutture ricettive compatibili con la vocazione turistica del Comune; (...) inoltre dalla lettura dell'art. 20 della normativa di PTP, si evince che le attività agrituristiche, e quindi per associazione quelle turistiche in generale, risulterebbero con le esigenze di preservazione e conservazione ambientale.*

Per quest'area l'AC richiede in luogo della attuale classificazione *Tp2 – (Tutela programmata di territori con caratteristiche ambientali determinate dalle attività agrosilvopastorali)*, del vigente PTP, la riclassificazione a zona *U2 – aree di scarso interesse ambientale in relazione al valore paesistico complessivo utilizzabili per la creazione di infrastrutture di servizio ricettive e complementari.*

CONSIDERATO

Per quanto riguarda la zona C2 prevista dal PRG, trattandosi nella fattispecie di area parzialmente edificata ed urbanizzata, tale da rendere incongruente la attuale destinazione di PTP, può ritenersi accoglibile la proposta della sua riclassificazione in zona "CE" di PTP, fermo restando, per la fascia dei 300 metri dal lago e quella dei 150 metri dal corso d'acqua, il rispetto della disciplina paesaggistica e della normativa di carattere generale di cui all'art. 6 e 7 della LR 24 del 6/7/1998, il quale art. 6 in particolare *consente, ad eccezione delle aree sottoposte a vincolo ai sensi della legge 1497/39 (...) esclusivamente opere destinate a piccoli attracchi, alle attrezzature balneari, ai campeggi ed ai servizi strettamente indispensabili per la loro fruizione,*

Anche per la zona di PRG destinata ad Attrezzature turistiche (zona "VF"), ricadente totalmente in area classificata *Tp2*, sulla scorta delle motivazioni addotte nella deliberazione comunale, l'Amministrazione precedente chiede la modifica della attuale classificazione paesaggistica dell'area al fine di confermare la previsione del PRG in esame.



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Roma, li



Stralcio al vigente PTP

Tale area, come rappresentato, risulta effettivamente l'unica previsione di attrezzature turistiche (campeggio) dell'intero territorio comunale, il quale, data anche la presenza del lago e della omonima Riserva Naturale, esplica in questo quadrante una notevole vocazione turistica.

Va inoltre rilevato che parte dell'area interessata, ricadente all'interno della Riserva Naturale del lago di Posta Fibreno, è classificata secondo la relativa normativa in zona "B1" la quale comprende (...) *le aree già densamente abitate*, inducendo ragionevolmente una minore restrizione anche sotto l'aspetto paesaggistico.



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO
Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Roma, li



La freccia indica la parte della zona VF inclusa nella Riserva Naturale

Pertanto, considerata la rilevante importanza della previsione di un'area turistico-ricettiva, per la sola parte del comprensorio posto a meridione del corso d'acqua, può ritenersi accoglibile la richiesta comunale di riclassificazione dell'area da zona "Tp2" a zona "U2" di PTP, con il conseguente mantenimento della destinazione "VF" di PRG

A tal riguardo, tenuto conto della destinazione principale a campeggio della zona VF, L'ultimo comma dell'art. 21 bis delle NTA "(...)

If = 0.25 mc/mq di cui massimo 0.10 mc/mq a destinazione specifica a bungalow;

Dc = 10 ml;

Ds = DM 2/4/68 n. 1444;

H max = 7.00 m;

P = Adeguati agli standards fissati dalla legislazione specifica."



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Roma, li

Deve essere sostituito dal seguente:

“Per gli indici e parametri di questa zona dovrà farsi riferimento alle specifiche disposizioni di cui alla legge regionale 3/5/85 n. 59 e R.R. 27/9/1993 n. 2; le eventuali strutture ricettive destinate al pernottamento saranno localizzate sulla parte del comprensorio ricadente all’interno della Riserva Naturale”.

Infine, a seguito del presente parere vanno riesaminate alcune Osservazioni riguardanti aree ricadenti in zona VF, e che, a seguito del loro precedente accoglimento da parte dell’Amministrazione Comunale, contrastano con la successiva decisione comunale di riconfermare le previsioni di tale zona.

Pertanto, a parziale modifica del precedente Voto relativamente le Osservazioni pervenute, al fine di una loro più coerente valutazione con le previsioni di PRG, vengono respinte in diffonità dalle Controdeduzione comunali (di cui alla DCC 32 del 17/11/1998) le seguenti Osservazioni

	Cognome	Nome	Protocollo
2	Farina	Mario	5909/97
4	Farina	Angela	5914/97
9	Lecce	Giuseppe	5950/97
10	Lecce	Gioacchino	5951/97

Si segnala infine che in data 27/5/2002 è pervenuta direttamente a questa Amministrazione una ulteriore Osservazione a firma di alcuni consiglieri comunali, riguardante le predette zone urbanistiche C2 e VF.

Esaminato il contenuto della Osservazione, tenuto conto dei vincoli ambientali i quali restano comunque sovraordinati al PRG in esame, si ritiene che la stessa venga respinta trattandosi di argomentazioni alle quali l’Amministrazione Comunale ha dato implicitamente risposta con deliberazione consiliare n. 18 del 19/12/2001.

Tuttavia, considerato quanto sopra, l’Amministrazione Comunale valuterà l’opportunità di provvedere conseguentemente alle indicazioni regionali, esprimendo il proprio parere di merito.

Inoltre, esaminati gli atti ed elaborati progettuali trasmessi dal Comune in sede di Controdeduzione, sono emerse dimenticanze riguardo alle precedenti modifiche da introdursi d’ufficio ai sensi dell’art. 3 della legge 6/8/67 n. 765, richiamando pertanto l’Amministrazione Comunale ad una maggiore attenzione riguardo ai contenuti del citato Voto del CRT n. 451/1 del 5/4/2001.

Viste le determinazioni nn. 485 e 1349 rispettivamente del 4/4/2002 e 1/10/2002, della Direzione Regionale Sviluppo Agricolo e Mondo Rurale – Area Usi Civici - , tenuto



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Roma, li

conto che le previsioni di carattere edificatorio contenute nel PRG debbano, a meno di parere contrario dell'A.C., per loro natura considerarsi necessarie ai fini di un ordinato sviluppo urbanistico, superando di fatto la precedente prescrizione di riclassificazione in zona agricola di un comprensorio di zona "B" di completamento, benché non esattamente individuato.

Infine, a seguito degli emendamenti proposti in fase di esame, a fronte peraltro del parere favorevole della competente ASL di Frosinone del 7/11/2001 prot. 1281, la fascia di rispetto cimiteriale è ridotta dai previsti 200 metri a 50 metri dal limite del cimitero; inoltre le disposizioni di cui all'art. 38 delle NTA riguardanti le aree interne alla Riserva naturale del lago di Posta Fibreno, sono da considerarsi modificate laddove siano intervenute integrazioni e/o modifiche alla legge regionale 10/83 di istituzione della Riserva stessa, .

In ragione di quanto sopra, dai pareri delle diverse Amministrazioni coinvolte, nonché dalle considerazioni e valutazioni urbanistiche espresse in sede di esame, al fine di una più organica e costruttiva partecipazione alla pianificazione territoriale, questo Comitato ritiene di poter formulare il seguente:

PARERE

1. Il PRG del Comune di Posta Fibreno (FR), adottato con Delibera di Consiglio Comunale n. 18 del 18/4/1997, sia ammissibile e meritevole di approvazione con le modifiche, le integrazioni e le prescrizioni di cui al Voto n. 451/1 del 5/4/2001 così come sopra integrato, nonché di quelle espresse dalle altre competenti Amministrazioni, introducibili d'ufficio ai sensi dell'art. 3 della legge 6/8/67 n. 765.
2. Per le Osservazioni presentate si possa concordare con le controdeduzione comunale, fermo restando quanto precedentemente considerato.
3. Ai sensi dell'art. 36 ter della legge regionale 24/98, sono apportate le modifiche al vigente PTP n. 12 come specificato nel precedente considerato.
4. Devono intendersi comunque fatte salve, laddove efficaci le previsioni e/o prescrizioni degli strumenti di pianificazione e programmazione sovracomunali, dei Piani Comprensoriali e Paesistici, laddove in contrasto con previsioni del PRG ancorché modificato come nella presente.
5. Devono intendersi fatte salve le limitazioni edificatorie di cui alla legge regionale 1/86 per le aree interessate dal vincolo di uso civico.



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO
Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Roma, li

6. Gli edifici esistenti e/o riportati nelle tavole di PRG, ancorché inclusi nelle diverse zonizzazioni, non possono essere trasformati o subire interventi ove non sia dimostrata la legittimità della costruzione o la legittimazione postuma ottenuta in forza della normativa in materia di sanatoria edilizia ai sensi della legge 28/2/85 n. 47 e successiva legge 724/94, pena l'applicazione delle disposizioni sanzionatorie di cui al capo I° della legge 47/85.

Il f.f. di segretario della sezione del C.T.C.R.
F.to Arch. Lucio Zoppini

Il Presidente del C.R.T.
F.to Arch. Antonino BIANCO

