

*Foto Bollettino*

5

Supplemento ordinario n. 5 al "Bollettino Ufficiale" n. 10 del 9 aprile 2005

Poste Italiane S.p.A. - Spediz. in abb. postale 70% - DCR Roma

Anno XXXV

REPUBBLICA ITALIANA

# BOLLETTINO UFFICIALE DELLA REGIONE LAZIO

PARTE PRIMA - PARTE SECONDA

Roma, 9 aprile 2005

Si pubblica senza alterare il 10, 20 e 30 di ogni mese.  
Registrazione Tribunale di Roma n. 507/1986

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

IL BOLLETTINO UFFICIALE si pubblica a Roma in due distinti fascicoli:  
1) la Parte I (Atti della Regione) e la Parte II (Atti dello Stato e della U.E.)  
2) la Parte III (Avvisi e concorsi)

**Modalità di abbonamento e punti vendita:**

L'abbonamento ai fascicoli del Bollettino Ufficiale si effettua secondo le modalità e le condizioni specificate in appendice e mediante versamento dell'importo, esclusivamente sul c/c postale n. 42759001 intestato a Regione Lazio abbonamento annuale o semestrale alla Parte I e II; alla parte III; alle parti I, II e III al Bollettino Ufficiale. Per informazioni rivolgersi alla Regione Lazio - Servizio Promulgazione e Pubblicazione, Tel. 06-51685371 - 06-51685074-5076.

Il Bollettino Ufficiale della Regione Lazio è ora consultabile anche in via telematica tramite Internet accedendo al sito [www.regione.lazio.it](http://www.regione.lazio.it)

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

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

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

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

## Riproduzione anastatica

### PARTE I

#### ATTI DELLA GIUNTA REGIONALE E DEGLI ASSESSORI

- DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 11 marzo 2005, n. 290.  
Comune di Castelliri (Fr). Variante generale al P.R.G. adottata con deliberazione del consiglio comunale n. 21 del 21 dicembre 2001. Approvazione ..... Pag. 3
- DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 11 marzo 2005, n. 291.  
Comune di Monte San Biagio (L.). Piano regolatore generale. Delibera consiliare n. 3 del 25 febbraio 1999. Approvazione ..... \* 23

GIUNTA REGIONALE DEL LAZIO

oooooooooooooooooooo

ESTRATTO DAL PROCESSO VERBALE DELLA SEDUTA DEL

11 MAR. 2005

ADDI

11 MAR. 2005

NELLA SEDE DELLA REGIONE LAZIO, IN VIA CRISTOFORO COLOMBO, 212 ROMA, SI E' RIUNITA LA GIUNTA REGIONALE COSI' COSTITUITA:

STORACE	Francesco	Presidente	IANNARILLI	Antonello	Assessore
SIMEONI	Giorgio	Vice Presidente	PRESTAGIOVANNI	Bruno	"
AUGELLO	Andrea	Assessore	ROBILOTTA	Donato	"
CIARAMELLETTI	Luigi	"	SAPONARO	Francesco	"
CIOCCHETTI	Luciano	"	SARACENI	Vincenzo Maria	"
FORMISANO	Anna Teresa	"	VERZASCHI	Marco	"
GARGANO	Giulio	"			

ASSISTE IL SEGRETARIO Tommaso NARDINI  
.....OMISSIS

ASSENTI: STORACE - CIARAMELLETTI - GARGANO

DELIBERAZIONE N. - 290-

**OGGETTO:**

Comune di Castelliri (FR) - Variante Generale al P.R.G. adottata con D.C.C. n.21 del 21.12.2001 - Approvazione



290 11 MAR. 2005

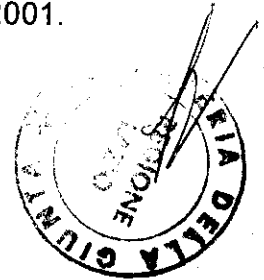
**Oggetto: Comune di Castelliri (FR)**

Variante Generale al P.R.G. adottata con D.C.C. n.21 del 21.12.2001.

**Approvazione.**

**La Giunta Regionale**

**Su proposta dell'Assessore all'Urbanistica e Casa**



**Vista** la legge urbanistica 17.08.1942, n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni;

**Visto** il D.P.R. 15.01.1972, n. 8;

**Vista** la legge regionale 5 settembre 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, n.38 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 Castelliri (FR) è dotato di un Piano Regolatore Generale, approvato con DGRL n.1895 del 19.5.1998;

**Vista** la deliberazione consiliare n.21 del 21.12.2001 con la quale il Comune di Castelliri (FR) ha adottato la Variante Generale al P.R.G.;

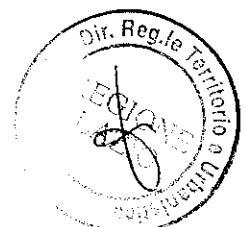
**Preso atto che** a seguito della pubblicazione degli atti, avvenuta nelle forme di legge, sono state presentate n.25 osservazioni nei termini in merito alle quali l'amministrazione Comunale ha formulato le proprie controdeduzioni con deliberazione consiliare n. 9 del 26.3.2002;

**Che** fuori termine sono pervenute alla stessa Amministrazione due integrazioni alle osservazioni a firma del Sig. De Gasperis Sante e del Sig. Cianfarani Gianni per conto della Soc. SME COSTRUZIONI srl. che non sono state oggetto di controdeduzioni comunali;

**Che** direttamente alla Regione sono pervenute fuori termine n.8 osservazioni;

**Rilevato** che gli atti relativi alla Variante generale in questione, sono stati sottoposti all'esame del Comitato Regionale per il Territorio per l'emanazione del parere di competenza ai sensi dell'articolo 16 della legge regionale 31.12.1999, n. 38 e che tale Organo consultivo della Regione, con voto n. 67/1 reso nella seduta del 22.07.2004, 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 ed integrazioni da introdursi d'ufficio ai sensi dell'art. 3 della legge 6 agosto 1967, n. 765;

**Vista** la nota n.180283 del 18.10.2004 con la quale il Direttore della Direzione regionale "Territorio ed Urbanistica" ha trasmesso all'Amministrazione comunale di Castelliri (FR) le modifiche ed integrazioni proposte dal Comitato Regionale per il Territorio invitandola a formulare al riguardo le proprie controdeduzioni ai sensi del citato articolo 3 della citata legge 765/67;



**Vista** la delibera consiliare n.28 del 26.11.2004 con la quale il Comune di Castelliri (FR) ha accettato integralmente le modifiche d'ufficio richieste con il succitato parere del C.R.T., rilevando con la medesima delibera un mero errore materiale alla pagina 8 del voto n.67/1 in cui la zona D2 viene indicata come "Insediamenti Industriali Misti Esistenti" invece di "Insediamenti Produttivi Misti Esistenti" come peraltro giustamente richiamato alla pagina 3 dello stesso voto;

**Vista** la nota n. 1375/PH del 6.12.2001 con la quale l'ASL di Frosinone ha ritenuto di esprimere parere favorevole igienico-sanitario a condizioni che:

1. per quanto riguarda le aree soggette a specifiche misure di tutela, si faccia riferimento per le sorgenti destinate a consumo umano al D.P.R. 236/88
2. per gli impianti di depurazione, rispettare almeno la distanza di 100 mt. dalle civili abitazioni;
3. per la zona di rispetto cimiteriale il Comune dovrà fare riferimento a quanto riportato nel D.P.R. 285/90;

**Vista** la nota n.AM/162446 del 13.12.2001 con la quale il Dipartimento Ambiente e Protezione Civile ha espresso parere favorevole ai soli fini dell'art.13 della legge 64/74, alla formulazione della "Variante Generale al Piano Regolatore" del Comune di Castelliri, con l'obbligo di rispettare le seguenti prescrizioni:

- A. Tutte le aree prossime agli impluvi dovranno essere lasciate libere da qualsiasi tipo di edificazione, mantenendo un franco di almeno 10 (dieci) metri, e gli stessi impluvi dovranno essere mantenuti e potenziati, dimensionando gli attraversamenti alle portate monosecolari.
- B. In tutto il territorio comunale dovrà essere realizzata un'idonea regimazione delle acque superficiali, con allontanamento e smaltimento delle stesse in punti di minimo morfologico, mediante adeguate linee di deflusso opportunamente realizzate, dotate di pozzetti ispezionabili di decantazione e dissipazione dell'energia.
- C. Tutti gli interventi inseriti nella Variante, sia Strumenti Urbanistici Attuativi, che edificazione diretta, dovranno rispettare le prescrizioni e le limitazioni riportate negli elaborati geologici redatti dal geol. Giuseppe Manuel.
- D. In considerazione della storia sismica del territorio comunale di Castelliri e per tutti i manufatti, si dovrà adottare ai sensi del D.M. 16/01/1996, un coefficiente di fondazione  $\epsilon = 1,3$ ; a tale prescrizione si potrà derogare in sede esecutiva e sentito il parere dello S.D.A.R. competente per territorio, solo previa approfondite considerazioni geotecniche, supportate da un idoneo studio geologico di dettaglio, che tratti anche del rischio di liquefazione dei terreni e fornisca gli elementi per l'eliminazione di detto rischio.
- E. In ottemperanza al D.M. 11/03/1988 ed alla Circolare Regionale n. 769/1982, per ogni singolo intervento, sia di edificazione diretta, che soggetta a Strumento Urbanistico Attuativo, si dovranno redigere specifiche relazioni geologiche corredate da specifiche e puntuali indagini geognostiche, complete di un'ampia trattazione geologica e geologico-tecnica per il corretto dimensionamento delle fondazioni e degli interventi di mitigazione dei rischi geologici presenti nelle aree di intervento.



29011 MAR. 2005

- F. Dovranno essere rispettate le norme per le costruzioni in zona sismica, con particolare attenzione al D.M. 16/01/96 per quanto riguarda l'altezza massima degli edifici, rispetto alla larghezza delle strade.
- G. Sia salvaguardata la vegetazione arborea, utilizzando specie locali caratteristiche della fascia fitoclimatica di appartenenza.

Dovranno essere rispettate le norme nazionali e regionali per le costruzioni in zona sismica.

**Vista** la nota n.9632/D3/06 del 2.2.2004 con la quale il Dipartimento Sviluppo Agricolo e Mondo Rurale ha dichiarato di non doversi esprimere nel merito, in quanto la proposta di Variante generale del Comune di Castelliri non interessa aree gravate da uso civico;

**Vista** la nota n.14627 del 12.12.2001 con la quale l'Autorità di Bacino dei Fiumi Liri Garigliano e Volturno ha espresso parere di compatibilità, con la prescrizione che vengano rispettate le indicazioni geologiche del PSAI per le zone B3 e C3 della suddetta variante, come evidenziate nel parere stesso;

**Vista** la nota n.4583/A del 26.6.2003 con la quale il Ministero per i Beni e le Attività Culturali – Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio, ha ritenuto per ciò che è di propria competenza ed in via meramente consultiva, che la variante in argomento, "debba conformarsi nelle sue previsioni a quelle che costituiscono attualmente oggetto d'elaborazione nell'ambito della redazione del P.T.P.R. da parte della Regione Lazio, soprattutto per ciò che concerne la ricognizione dei perimetri tanto delle aree sottoposte a tutela ai sensi del D.Lgs. 490/99 che delle reali consistenze dell'edificato esistente";

**Ritenuto** di condividere e fare proprio il parere del Comitato Regionale per il Territorio n.67/1 del 22.7.2004 che costituisce parte integrante della presente deliberazione quale **Allegato A**;

**Esperita la procedura di concertazione con le parti sociali;**

### DELIBERA

1. Di approvare la variante generale al P.R.G. adottata dal Comune di Castelliri (FR) con delibera del Consiglio Comunale n.21 del 21.12.2001 secondo le modifiche ed integrazioni contenute nel parere del Comitato Regionale per il Territorio reso con il voto n.67/1 del 22.7.04 che costituisce parte integrante della presente deliberazione quale **Allegato A** ed in conformità alle prescrizioni ed alle condizioni di cui ai pareri in premessa riportati;
2. Le osservazioni sono decise in conformità a quanto riportato nell'**Allegato A**;
3. Il progetto è vistato dal dirigente dell'Area Urbanistica e Beni Ambientali 2B.6 nell'allegato A, debitamente corretto del mero errore materiale rinvenuto a pag.8 del voto stesso, nella D.C.C. n. 9 del 26.03.2002 di controdeduzioni alle osservazioni con relativo allegato e nei seguenti elaborati allegati alla delibera consiliare n.21 del 21.12.2001:

Tav. 1 - Zonizzazione Agricola

Tav. 2 - Zonizzazione Generale in variante alla Tav. 7 del PRGC vigente

Rapp. = 1/10.000;

Rapp. = 1/5.000;





# REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO  
Direzione Regionale Territorio e Urbanistica  
Comitato Regionale per il Territorio

ALLEG. alla DELIB. N. 290  
DE' 11 MAR. 2005



## ALLEGATO A

Comitato Regionale per il Territorio  
Voto n. 67/1 del 22 luglio 2004.

Oggetto : Comune di Castelliri (FR)  
Variante al Piano Regolatore Generale  
Delib. Cons. Com.le n° 21 del 21.12.2001

Dirigente dell'Area  
(Arch. Bernardino Cinardi)

## 1. PROCEDURA DI ADOZIONE – COMPLETEZZA DEGLI ATTI

La variante al Piano Regolatore del Comune di Castelliri ( FR ) è stata presentata, per esame e parere, alla Regione Lazio il 28.5.2002 prot. 11852 presso il Dipartimento 13 Urbanistica e Casa

Gli elaborati tecnici di cui è composta la variante sono :

1. Delibera di C.C. n. 21 del 21.12.2001 – Adozione Variante al P. R. G.;
2. Tav. 1 - Zonizzazione Agricola Rapp. = 1/10.000;
3. Tav. 2 - Zonizzazione Generale in variante alla Tav. 7 del PRGC vigente Rapp. = 1/5.000;
4. Tav. 3 - Zonizzazione Località Centro e La Piana sud Rapp. = 1/ 2.000;
5. Tav. 4 - Zonizzazione Località La Piana sud Rapp. = 1/ 2.000;
6. Tav. 5 - Zonizzazione Località Spica Rapp. = 1/ 2.000;
7. Tav. 6 - Zonizzazione Località Finimondo Rapp. = 1/ 2.000;
8. Relazione Tecnica;
9. Norme Tecniche di attuazione
10. Relazione Geologica;
11. Carta dell'Uso del Suolo 1 Rapp. = 1/10.000;
12. Carta Agropedologica 1 Rapp. = 1/10.000;
13. Relazione Tecnica per la redazione della Carta Agropedologica;
14. Relazione Tecnica per la redazione della Carta dell'Uso del Suolo;
15. Delibera C.C. n. 9 del 26.06.2002 – Controdeduzioni alle osservazioni alla Variante al PRG;
16. Tav. 1.a - Zonizzazione Agricola (aggiornamento) Rapp. = 1/10.000;
17. Tav. 2.a - Zonizzazione Generale (aggiornamento) Rapp. = 1/ 5.000;
18. Tav. 3.a - Zonizzazione Località Centro e La Piana Sud (aggiornamento) Rapp. = 1/ 2.000;
19. Tav. 4.a - Zonizzazione Località La Piana Sud (aggiornamento) Rapp. = 1/ 2.000;



# REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO  
*Direzione Regionale Territorio e Urbanistica*  
*Comitato Regionale per il Territorio*

- |  |                   |
|--|-------------------|
| 20. Tav. 5.a - Zonizzazione Località La Spiga<br>(aggiornamento)                         | Rapp. = 1/ 2.000; |
| 21. Tav. 1.b - Zonizzazione Agricola (aggiornamento definitivo)                          | Rapp. = 1/10.000; |
| 22. Tav. 2.b - Zonizzazione Generale (aggiornamento definitivo)                          | Rapp. = 1/ 5.000; |
| 23. Tav. 3.b - Zonizzazione Località Centro e La Piana Sud<br>(aggiornamento definitivo) | Rapp. = 1/ 2.000; |
| 24. Tav. 4.b - Zonizzazione Località La Piana Sud<br>(aggiornamento definitivo)          | Rapp. = 1/ 2.000; |
| 25. Tav. 5.b - Zonizzazione Località La Spiga<br>(aggiornamento definitivo)              | Rapp. = 1/ 2.000; |
| 26. Modifiche agli articoli 3, 4, 8, 10 e 13 delle NTA                                   |                   |
| 27. Registro delle osservazioni;   |                   |
| 28. Avviso Albo Pretorio;  |                   |
| 29. Avviso Gazzetta Ufficiale;   |                   |
| 30. Parere Azienda Sanitaria Locale;   |                   |
| 31. Parere Autorità di Bacino;   |                   |
| 32. Parere R.L. – Servizio Geologico Regionale;  |                   |
| 33. Osservazioni presentate;   |                   |

Successivamente è pervenuta al protocollo della Direzione Regionale la seguente documentazione integrativa:

- a) Ordinanza n. 861/2002 del TAR Lazio – Sezione Staccata di Latina assunta al protocollo il 17.10.2002 al n. 22702;
- b) con nota dell'A.C. n. 8458 del 9.12.2002 assunta al n. 27019 del 10.12.2002
  1. n° 5 copie del parere espresso dalla R.Lazio ass.to all'Agricoltura – Direzione Reg.le Sviluppo Agricolo e del Mondo Rurale con nota del 2.12.2002 prot. 14319/11/F (USI CIVICI);
  2. n° 5 copie conformi della D.C.C. n. 26 del 25.10.2002 adottata a seguito di ordinanza sospensiva emessa dal TAR Lazio – Sezione staccata di Latina;
- c) con nota dell'A.C. n. 4648 del 4.8.2003 assunta al n. 123435 del 7.8.2003
  3. memorie aggiuntive alle osservazioni all'adozione della variante al PRG (in originale) dell'Amministratore della società SME COSTRUZIONI S.r.l. alle quali il comune non ha controdedotto.

## 2. DATI GENERALI DEL COMUNE

Il Comune di Castelliri, provincia di FROSINONE è compreso nell'ambito n° 12 del P.T.P. regionale.

Via Giorgione, 129 – 00147 Roma Tel. 06.51681



# REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

*Direzione Regionale Territorio e Urbanistica*

*Comitato Regionale per il Territorio*

Il territorio fa parte della XV C.M. e della U.S.L. di Frosinone; confina con i Comuni di Arpino, Monte S. Giovanni Campano, Sora, Isola del Liri e presenta i seguenti parametri:

Estensione del territorio Comunale	1.551	Ha
Popolazione residente 1991	3.521	abitanti

Attualmente il Comune è dotato di P.R.G. approvato con delibera di G.R. n° 1895 del 19.05.1998

### 3. DESCRIZIONE DEL PROGETTO DI VARIANTE

Dalla delibera comunale e dalla documentazione tecnica trasmessa si rileva che la variante, nel rispetto delle previsioni di sviluppo del PRG vigente e senza alterare i pesi urbanistici in esso previsti, consiste in:

- a) adeguamento e limitate modifiche alla zonizzazione ;
- b) suddivisione delle due zone agricole previste nel vigente PRG in sei sottozone con caratteristiche peculiari, secondo i criteri e contenuti previsti dalla legge regionale 38/99, nonché dalla D.G.R. n.2503 del 12.12.2000;
- c) aggiornamento della Norme Tecniche di Attuazione attraverso adeguamenti, varianti e/o correzioni;
- d) soppressione di alcuni collegamenti della maglia viaria secondaria con quella primaria;
- e) dare impulso a quelle parti del territorio situate a ridosso delle grandi infra-strutture ovvero lungo la Superstrada Sora Frosinone, Lungo la via Romana Selva e nella zona Spica;

Le operazioni proposte nel rispetto dei criteri e delle azioni sopra descritte possono così riassumersi:

- 1) riclassificazione in zona D2 *"Insediamenti Produttivi Misti Esistenti"* di una zona attualmente classificata D3 in località "Le Soda" adiacente alla superstrada Sora Frosinone relativa ad insediamenti produttivi (artigianali commerciali) esistenti lungo la strada comunale La Selva di Sora;
- ampliamento della estensione territoriale di detta zona (D2) a ha 6,50 riproponendo oltre alla attuale superficie dell'ex zona D3 di ha 3,80 anche la superficie della zona D2 (ha 1,84) soppressa in sede di approvazione del piano e con un ulteriore aumento di circa ha 0,90;
- la variante per tale zonizzazione prevede l'attuazione a mezzo di piano particolareggiato esteso all'intero comprensorio e con l'applicazione di indici in conformità all'articolo 23 del testo coordinato delle norme tecniche di attuazione del PTP 12 essendo l'area interessata dal vincolo paesaggistico imposto con DM 22.5.85;





# REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

*Direzione Regionale Territorio e Urbanistica*

*Comitato Regionale per il Territorio*

- l'attuale normativa per la Sottozona D3 - Art. 10/c prevede il mantenimento delle attività esistenti senza possibilità d'incrementare la cubatura salvo che per esigenze connesse alla sicurezza degli impianti e degli addetti sulla base delle disposizioni in materia e interventi di recupero di cui alle lettere a) b) c) d) dell'art. 31 legge 457/78 con possibilità di demolizione anche parziale ma con divieto di aumento del volume preesistente.
- 2) ampliamento della zona B3 in località "Spiga" e "Cona" e suscettibile di edificazione ad intervento diretto;
- 3) perimetrazione del nucleo abitato in località "Finimondo"; zona sita a nord della superstada Sora – Frosinone già perimetrata ai sensi della legge 765/67 e soggetta a vincolo di tutela paesistica imposto con DM 22.5.85 ai sensi degli art. 1 ter e quinquies della legge 431/85. Tale area classificata dalla variante come sottozona B3 – "*insediamenti misti esistenti*" prevede per essa una specifica normativa che nel rispetto delle norme di tutela permette in sede di ristrutturazione ovvero con intervento specifico, l'incremento della volumetria non superiore al 15% con il limite di 90 mc. per fabbricato, nei casi di comprovate esigenze familiari o di risanamento igienico sanitario.
- 4) declassificazione a "zona Agricola" e soppressione delle relative strade di penetrazione di un'area C2 (edilizia convenzionata soggetta a Piano di Lottizzazione con itf = 1,42 mc/mq) in loc. Madonna della Neve dell'estensione di circa Ha 1,80;
- 5) previsione di un'area per edilizia convenzionata a valle del villaggio "Mazzetti" attualmente classificata zona B2 a nord della località "Aia Morino";
- 6) suddivisione della zona B2 in due sottozone B2a da attuare con strumento preventivo ad eccezione dei lotti "interclusi" suscettibili di edificazione ad intervento diretto e B2b da attuare con intervento diretto;
- 7) riproposizione a zona agricola dell'area a parcheggio prevista a ridosso delle case popolari e individuazione di un nuovo parcheggio a valle della SS 214 in prossimità della via di accesso principale al centro urbano;
- 8) ampliamento della zona a servizi della residenza F1 mediante la previsione di un'area cuscinetto tra la S.P. via di S. Stefano e la nuova C2;
- 9) Individuazione dell'unità minima aziendale e delle aree ad elevato frazionamento fondiario delle zone agricole a diversa vocazione e suscettività produttiva.



# REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO  
 Direzione Regionale Territorio e Urbanistica  
 Comitato Regionale per il Territorio

Zona	Sottozona	Superficie Territoriale Ha		Abitanti		Densità Ab/Ha	IFT	IFF	Volumetria edificabile		
		PRG		Att.	PRG				PRG		
A	A	2,20		115							Pp
	B1	5,70		974							Pp
B	B2	24,70		850	150			1,20	15.000		//
	B3	13,00		-	70			//			e. diretta
	C1	5,44		35	490			//	49.000		Pl
C	C2	1,80		-	290			//	25.300		Pl
	C3	0,31		290	105						Pdz
D	D1										
	D3	3,80									//
E	E1										
	E2										
	E3			1067				0,03 - 0,01			
	E4										
F	F1										
	F2										e. diretta
	F3										Planovol
G	G										Planovol
H	H2										Planovol

Il progetto prevede anche la verifica degli standards che nella dimostrazione fornita dal Comune risultano soddisfatti.

Il ricorso alla variante al P.R.G. sostiene l'Amministrazione Comunale, si è reso necessario per dare piena attuazione alle previsioni di sviluppo in esso ipotizzate non completamente perseguibili allo stato attuale. Infatti la strumentazione in vigore prescindendo in parte dalla realtà dei luoghi trascura talvolta la presenza di vincoli e l'incidenza sul territorio di edificazione legittimata o in corso di legittimazione. Infatti si riscontra che per quanto riguarda:

a) - la zonizzazione

1. l'orientamento del PRG è quello dello sviluppo del nucleo urbano verso est a ridosso del comune di Isola del Liri trascurando le potenzialità del territorio limitrofo alle grandi linee di comunicazione (Superstrada Frosinone-Sora e via Romana Selva), come evidenziato nelle osservazioni al piano e successive



# REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

*Direzione Regionale Territorio e Urbanistica*

*Comitato Regionale per il Territorio*

controdeduzioni che hanno messo in evidenza la realtà ultraventennale della trasformazione del territorio verificatasi con la realizzazione dello svincolo della superstrada in località Spica. L'attuale piano ne ha tenuto parzialmente conto con l'individuazione, in sede di controdeduzioni, delle zone B3 e D3. Inoltre con l'inserimento nel Piano Territoriale Regionale Generale del progettato asse SORA-CASTELLIRI-CEPRANO-FONDI si ritiene prevedibile un ulteriore impulso a causa dell'incremento dei volumi di transito in località Spica.

2. la zona in località "Madonna della Neve", classificata per un'estensione di circa 1,8 ha come "C2 Edilizia Convenzionata" risulta non attuabile tenuto conto delle fasce di rispetto (area ASI di ml. 50 – Fiume LIRI, distacchi dai confini e dalle strade) che non consentono l'intervento di 19.945 mc. derivante dall'indice territoriale di 1,42 mc/mq. Inoltre la sproporzione fra le aree da acquisire, le urbanizzazioni necessarie ed i volumi effettivamente realizzabili renderebbero l'intervento non compatibile sia con i costi dell'edilizia convenzionata che con quelli di mercato.
3. l'edificabilità della zona B2 in località "Madonna della Neve" ubicata al di sotto del "Villaggio Mazzetti" risulta attualmente solo teorica per la fascia di rispetto ASI.
4. parte della zona indicata dal PRG come "H2 Verde privato" ricadente parzialmente all'interno della previgente perimetrazione urbana (L.765/67) è da considerarsi per densità abitativa come zona B.
5. mancata perimetrazione e regolamentazione del nucleo agricolo in località "Finimondo"
6. aree edificate, ricadenti in buona parte all'interno della perimetrazione urbana (L.765/67), sono state classificate come agricole dal PRG.

## b) - le Norme Tecniche di Attuazione

come modificate dalle controdeduzioni alle osservazioni e dalle variazioni e integrazioni in sede di approvazione, risultano di difficile lettura e l'interpretazione del testo da luogo ad interpretazioni incongruenti non sempre omogenee, sono il presupposto di difficoltà operative e attuative diventando causa di possibili contenziosi.

Infine si rileva che l'A.C. ha deliberato la non adesione al ricostituito Consorzio ASI, con la presumibile esclusione del territorio comunale dalla zonizzazione ASI nella variante al PRT in corso di predisposizione.

## **4. PARERI PREVENTIVI**

Il territorio comunale interessato dal progetto di variante è soggetto ai seguenti vincoli:



## REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO  
*Direzione Regionale Territorio e Urbanistica*  
*Comitato Regionale per il Territorio*

- paesistici  
Legge 431/85      Art. 1 ter/quinquies      decreto del 22.5.1985
- D.Lgs 490/99      Art. 146, comma 1      lettera c), g) ed h)
- archeologici  
Legge 1089/39
- idrogeologico e forestale  
R.D. 3267/1923
- usi civici
- zona sismica  
L. 64 del 2.2.74

Il Comune ha provveduto ad acquisire i seguenti pareri :

- A) Dipartimento Ambiente e Protezione Civile – Servizio Geologico Regionale : che con nota n° AM/162446 del 13.12.2001 ha espresso parere favorevole a condizioni;
- B) Autorità di Bacino dei Fiumi Liri Garigliano e Volturno; che con nota 14627 del 12.12.2001 ha espresso parere di compatibilità, con la prescrizione che vengano rispettate le indicazioni geologiche del PSAI per le zone B3 e C3 sopra evidenziate;
- C) Dipartimento Economico e Occupazionale – Direzione Regionale Agricoltura, che con nota n° 9632/D3/06 del 2.2.2004 ha dichiarato di non doversi esprimere nel merito, in quanto la proposta urbanistica non interessa aree gravate da uso civico;
- D) Azienda Sanitaria Locale di Frosinone – Settore Igiene Pubblica – Distretto C, che con nota n. 1375/PH ha espresso parere favorevole a condizioni;
- E) Ministero per i Beni e le Attività Culturali – Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio del Lazio, che con nota n. 4583/A del 26.6.2003, ha espresso un parere di larga massima favorevole.

### 5. VALUTAZIONE TECNICA DELLA VARIANTE

Per quanto riguarda gli aspetti propriamente urbanistici della variante si ritiene di poterne accettare l'ammissibilità in considerazione della modesta rilevanza che la variante comporta nell'assetto urbanistico previsto.



# REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

*Direzione Regionale Territorio e Urbanistica*

*Comitato Regionale per il Territorio*

## 1 URBANISTICA E ZONIZZAZIONE

### a) - Insediamenti in località "Spica" e "Cona" - Zona B3 – *Insediamenti Misti Esistenti*

Il PRG prevede l'attuazione della zona attraverso piani particolareggiati o altri strumenti attuativi, anche in sub comparti per l'integrazione di servizi e standard e l'eventuale ampliamento di edifici esistenti per un limite volumetrico massimo inderogabile pari all'indice fondiario di 1,00 mc/mq.

L'area risulta :

- interessata, per la zona a monte della SS 214 via Roma, dal vincolo imposto con D.M. 22.5.85 ai sensi degli art. 1 ter e quinquies della legge 431/85, e per la zona a valle dalla presenza dei corsi d'acqua denominati "Fosso di Castelluccio e Vallone S. Elia" detto anche "Forma taverna" e "Rio Martino Vado Palandone" iscritti negli elenchi delle acque pubbliche di cui al R.D. 11.12.1933, n. 1775,
- perimetrata in parte ai sensi della legge 765/67 approvata con DCC n. 28 del 6.9.1967 su parere favorevole della provveditorato alle oo.pp. del Lazio prot. 2976 del 17 giugno 1969 e della soprintendenza nota n. 6988 del 21.5.69;

Con la proposta variante si prevede di ampliare a 13 Ha l'estensione territoriale della zona, consentendo la sua attuazione con intervento diretto nel rispetto dei parametri: indice territoriale max 1,00 mc/mq; indice fondiario pari a mc/mq. 0,80 su un lotto minimo di mq. 1.000.

### b) – Insediamenti in località "Cona" - *Sottozona F1 - Servizi pubblici di Quartiere*

Si prevede di realizzare in tale area, su cui attualmente insiste una scuola elementare, le strutture di servizio relative agli insediamenti delle località Spiga e Cona previste dal DM 1444/68. Detta classificazione, non contemplata nel vigente strumento, è stata ulteriormente ampliata in sede di accoglimento dell'ossequazione presentata dai consiglieri di minoranza.

### c) – Insediamenti in località "le Soda" – *Sottozona D2 – Insediamenti produttivi misti esistenti*

Comprende insediamenti produttivi misti (artigianali – commerciali) esistenti ubicati a destra e a sinistra della via Romana Selva, dall'incrocio con la SS 214 in direzione Sora per una estensione di 6,5 ha.

Si prevede l'attuazione a mezzo di piano particolareggiato esteso all'intero comprensorio con l'applicazione di indici in conformità all'art. 23 delle N.T.A del PTP 12 relativi alla zona U1 in cui viene classificata la zona a monte della via Romana Selva.



# REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

*Direzione Regionale Territorio e Urbanistica*

*Comitato Regionale per il Territorio*

Sia la sottozona B3 che D2 sono state introdotte, in sede di approvazione regionale del vigente PRG, a seguito del parziale accoglimento delle controdeduzioni del commissario ad acta all'ossevazione n. 27 presentata dall'Ufficio Tecnico Comunale.

Per gli insediamenti relativi ai precedenti punti a), b) e c) non si ritiene assentibile la variante di tutte le aree in ampliamento all'attuale zonizzazione, classificate come agricole dal vigente PRG, ed interessate da vincoli ambientali in quanto si pongono in contrasto sia con quanto disposto dall'art. 27 della L.R. 24/98 che non consente varianti in zona agricola in presenza di vincoli ambientali, che con l'art. 23 delle NTA del PTP n. 12 che consente la localizzazione di espansioni dei centri abitati esistenti inseriti nel PTP, solo dopo la definizione del loro dimensionamento e destinazione da parte del Piano Territoriale di Coordinamento.

Il comune dovrà in sede di controdeduzioni, apportare gli opportuni adeguamenti grafici richiesti, classificando come "agricole" le aree soggette al summenzionato stralcio.

d) – Perimetrazione del nucleo "Finimondo" – *Sottozona B3 Insediamenti Misti esistenti*

Si tratta della perimetrazione di un nucleo agricolo sottoposto a tutela paesaggistica dal PTP 12, con classificazione "CE", regolamentata dall'art.25 del testo coordinato delle norme di attuazione di detto piano, che prescrive per il dimensionamento di eventuali ampliamenti della zona previsti dagli strumenti urbanistici o di dettaglio dovrà essere conforme, in assenza di previsioni di PTC, alle prescrizioni regionali in sede di approvazione dello strumento urbanistico relativo.

La normativa per tale zona riportata nelle NTA della variante alla lettera d) della sottozona B3 – Insediamenti misti esistenti e prevede, sul patrimonio edilizio, interventi di cui alle lettere a, b, c, d dell'art. 31, L. 457/78 con la possibilità nei casi di comprovate esigenze familiari o di risanamento igienico sanitario di un incremento della volumetria persistente non superiore al 15% con il limite di 90 mc per fabbricato.

Si ritiene condivisibile la proposta limitando gli interventi edilizi esclusivamente a quelli previsti alle lettere a, b, c dell'art.31 della L. 457/78 e contenendo l'incremento volumetrico per il risanamento igienico sanitario entro il 10% della volumetria esistente con un limite massimo di 60 mc. pertanto andrà opportunamente modificato nelle NTA l'art. 8 lettera c) della sottozona B3.

e) - Viabilità tra le destinazioni C1 – B2a - F1

Nella proposta di variante è stata abolita la viabilità di PRG, che riprendendo e rettificando in parte quella esistente divideva le diverse classificazioni B2a, F1 e C1 comprese tra via Roma e via Le Quadra, poste nella parte occidentale del nucleo urbano.



# REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

*Direzione Regionale Territorio e Urbanistica*

*Comitato Regionale per il Territorio*

Inoltre viene zonizzata con le rispettive destinazioni (B2a, F1 e C1) l'esistente viabilità comunale di collegamento trasversale tra dette strade.

Tale proposta non appare perseguibile in quanto la soppressione della prevista viabilità, renderebbe più complessa l'attuazione dei comprensori per la difficoltà della suddivisione in comparti e per la corretta attribuzione delle urbanizzazioni primarie.

Si ritiene pertanto necessario che venga ripristinata per tale area la viabilità prevista nel vigente PRG e quella esistente nonché la zonizzazione prevista in sede di adozione di variante.

Va infine rilevato che alcuni tratti della viabilità esistente nel territorio vengono dalla variante ignorati e zonizzati come le adiacenti classificazioni; il comune, dovrà rendere coerente la zonizzazione con la viabilità esistente.

f) - Zona B2a posta a nord del capoluogo

La zona B2a posta tra il cimitero e la strada Granciarra risulta priva di delimitazione per il lato orientale; il comune in sede di controdeduzioni dovrà tracciare un perimetro lungo le linee d'inviluppo minimo della simbologia con la quale è delimitata la zona.

g) - Zona D1 insediamenti industriali

La variante, ad eccezione della riclassificazione ad Insediamenti Industriali dell'area destinata a Servizi Complementari lungo via S. Lorenzo, non interessa l'attuale previsione del PRG, confermando quanto previsto nella normativa che avendo fatto proprie le normative del PRT ASI (art. 24) impone una fascia di rispetto in edificabile di ml. 50 per detti agglomerati.

h) - Zone Agricole

La variante, redatta prima dell'entrata in vigore della LR 8/2003, ha individuato ai sensi del 1° comma della LR 38/99 sei zone agricole a diversa suscettività produttiva, applicando per le prime quattro zone (E1, E2, E3 ed E4) un indice di edificabilità fondiaria pari a 0,025 mc/mq, mentre per la zona E5 consente l'edificazione con un indice pari a 0,01 mc/mq e per la zona E6 esclude la possibilità di realizzare qualsiasi nuovo edificio ad eccezione di attrezzature non permanenti e di piccola entità necessarie a sosta e ristoro con altezza massima alla gronda pari a ml. 3,50.

Per le quattro zone agricole normali l'indice di 0,025 mc/mq proposto nella variante non risulta compatibile con quello del 6° comma, art. 55 della LR 38/99, pertanto dovrà essere ad esso adeguato, prevedendo per dette zone un rapporto di 0,01 mq/mq fino ad un massimo di 300 mq. per ciascun lotto inteso come superficie continua appartenente alla stessa intera proprietà dell'azienda agricola; tale limite di superficie (300 mq) dovrà essere rispettato anche nella zona E5.



# REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

*Direzione Regionale Territorio e Urbanistica*

*Comitato Regionale per il Territorio*

Si rileva inoltre, che per la zona "E1 – Orticolo" l'unità aziendale minima dovrà avere una superficie di ha 1,00 anziché ha 0,90 come proposto nella variante sempre per adeguare le previsioni alla sopravvenuta LR 8/2003.

L'Amministrazione comunale in sede di controdeduzioni dovrà adeguare a dette prescrizioni l'art. 11 delle N.T.A. per le relative sottozone.

Tali modifiche da introdurre d'ufficio ai sensi dell'art. 3 della Legge 6-8-67 n° 765 nel testo delle N.T.A. e negli elaborati grafici sono intese come necessarie a garantire una maggiore salvaguardia del territorio, senza comportare sostanziali innovazioni tali cioè da mutare le caratteristiche essenziali della variante stessa ed i criteri di impostazione.

## 6- OSSERVAZIONI ALLA VARIANTE

Entro i termini di pubblicazione della variante sono pervenute al comune n° 25 osservazioni; oltre i termini è stata una integrazione all'osservazione dal Sig. Sante De Gasperis, per un totale di 26

Il Consiglio Comunale ha regolarmente controdedotto alle 25 osservazioni presentate nei termini; trasmettendo alla regione le seguenti note :

- n. 4054 del 19/7/02, assunta al protocollo regionale con il n. 16931 del 29/7/02, quella relativa alle memorie aggiuntive del Sig. De Gasperis Sante;
- n. 4648 del 4/8/03, assunta al protocollo regionale con il n. 123435 del 7/8/03, quella relativa alle memorie aggiuntive del Sig. Gianni Cianfarani per conto della Soc. SME COSTRUZIONI srl.

Inoltre sono pervenuti direttamente alla Regione i seguenti atti :

- a) con protocollo n. 15965 del 16/7/02 osservazione dello studio legale Avv. Maria Lucia Forte per conto dei Sig.ri Mattei Vincenzo (5), Mattei Benedetto (3); Ricci Domenico Piero (4), Trombetta Carmine (6), Caldaroli Attila, Pessia Rossella e Sacchetti Teresa (10);
- b) raccomandata del Sig. De Gasperis Sante (8), assunta al protocollo regionale al n. 18116 del 16/8/02, relativa al ricorso dello stesso al Tar sezione staccata di latina ed ad un esposto denuncia;
- c) Ordinanza TAR – sezione Staccata di Latina del 30/8/02 relativa all'accoglimento della domanda incidentale di sospensione presentata dal Sig. Sante De Gasperis (8), assunta al protocollo regionale con il n. 22702 del 17/10/02;
- d) Raccomandata A.R. del sig. Sante De Gasperis, assunta al protocollo regionale il 21/10/02 al n. 22879, di trasmissione dell'ordinanza di Sospensiva del TAR Lazio Sezione staccata di Latina;





## REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO  
*Direzione Regionale Territorio e Urbanistica*  
*Comitato Regionale per il Territorio*

- e) Raccomandata A.R. della Soc. SME COSTRUZIONI (12-14) di trasmissione di osservazione alla variante al PRG, assunta al protocollo regionale il 29/7/03 al n. 117029;
- f) Osservazione alla variante al PRG presentata dalla Soc. SME costruzioni, assunta al protocollo regionale in data 3/12/03 al n. 184160 e il 23/12/03 al n. 198831;
- g) Ricorso al TAR Lazio con Istanza Sospensiva proposta dal Sig. Ricci Domenico Pietro (4), assunta al protocollo regionale il 8/3/04 al n. 39753;
- h) Ricorso al TAR Lazio con Istanza Sospensiva proposto dal Sig. Mattei Benedetto (3), assunta al protocollo regionale il 8/4/04 al n. 39748;
- i) Controdeduzioni del Comune di Castelliri ai motivi dei 3 ricorsi promossi 2 da Ricci Domenico e 1 da Mattei Benedetto (prot. 38374 del 23/304).

Detti atti e contenziosi nel contenuto si rifanno alle rispettive osservazioni presentate (evidenziate con il numero tra parentesi) e regolarmente controdedotte dall'Amministrazione Comunale

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

Risultano individuati nelle tavole relative (serie b) i correttivi apportati al Piano in seguito all'accoglimento delle osservazioni stesse.

Esaminate le osservazioni, anche alla luce delle modifiche di cui alla presente istruttoria nonché delle possibili incidenze che esse producono sul progetto di variante si ritiene possa concordarsi con le controdeduzioni ad eccezione della n° 19 che va riconsiderata come segue:

1- Osservazione n° 19 dalla sig.ra Martini Rosa foglio n.9 particella 201 ricadente in tre classificazioni di variante C1 (edilizia privata), B2a (ristrutturazione e completamento) F1 (servizi alla residenza) chiede l'arretramento della zona F1 (servizi alla residenza) allo scopo di abolire sul suo terreno la presenza di tale zona e che il terreno sia ricompreso in un'unica classificazione.

Il Comune ha deciso, in sede di controdeduzione, di accettare l'osservazione diminuendo la superficie della zona destinata ad F1 ed aumentando quella a B2a, ma lasciando sempre il terreno oggetto di tre classificazioni.

Si ritiene che l'osservazione non possa essere accolta in quanto:



# REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

*Direzione Regionale Territorio e Urbanistica*

*Comitato Regionale per il Territorio*

a - non tiene conto del variato disegno urbanistico che di fatto modifica lo stato del prg frammentando maggiormente la destinazione e l'attuazione delle zone;

b- si pone in contraddizione con quanto rilevato nel precedente punto 5.1 e) in merito alla soppressione della viabilità prevista nel prg che dava coerenza e logica alla previsione urbanistica del comprensorio;

c- non risulta giustificata la maggiore classificazione della superficie a completamento dalla presenza di compromissione edilizia del territorio in argomento; pertanto si propone per detta area la classificazione prevista nella tavola 3 di adozione della variante.

In ragione di quanto sopra riportato, dei Pareri dei vari Enti, nonché delle considerazioni urbanistiche sviluppate al fine di una maggiore salvaguardia del territorio nonché del rispetto dei limiti fissati con leggi nazionali e regionali, il Comitato è del

## PARERE

Che la variante al P.R.G. del Comune di Castelliri, adottata con delibera consiliare n° 21 del 21.12.2001, sia meritevole di approvazione con le modifiche ed integrazioni sopra riportate sia nella zonizzazione che nel testo delle NTA, introdotte d'ufficio ai sensi dell'art. 3 della Legge 6 Agosto 1967 n° 765.

Gli edifici riportati nelle tavole della variante al P.R.G., ancorché inclusi nella zonizzazione, non possono essere trasformati o subire interventi ove non si dimostri la legittimità della costruzione o la legittimazione ottenuta mediante condono edilizio definito ai sensi della L 47/85 e successive variazioni e aggiunte, a pena della applicazione delle disposizioni sanzionatorie da cui al capo 1° delle citate leggi.

f.to Il Segretario del C.R.p.T.  
(arch. Lucio Zoppini)

f.to Il vice Presidente del C.R.p.T.  
(arch. Antonino Bianco)

