

REPUBBLICA ITALIANA
BOLLETTINO UFFICIALE
DELLA REGIONE LAZIO

PARTE PRIMA - PARTE SECONDA

Roma, 9 aprile 2005

Si pubblica avvalorante il lit. 20 e 29 di ogni evace
Registrazione Tribunale di Roma n. 369/1986

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 al fascicolo 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

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 (Lr). 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. - 291-

OGGETTO:

Comune di Monte San Biagio (Lt) PRG - Delibera Consiliare n.3 del 25.2.1999. Approvazione



Oggetto: Comune di Monte San Biagio (Lt)
PRG – Delibera Consiliare n.3 del 25.2.1999
Approvazione

291 11 MAR. 2005

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 22.12.1999, 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 con D.C.C. n.63 del 10.8.1996 il Comune di Monte San Biagio (Lt) ha adottato il Piano Regolatore Generale del proprio territorio;

Vista la D.C.C. n.3 del 25.2.1999 con la quale il citato Comune ha riadottato il proprio PRG rielaborandolo a seguito di alcune osservazioni effettuate in sede preliminare, ai sensi di quanto previsto dall'art. 15 della L.R. n.14 del 18.05.1998 (conferenze di pianificazione);

Preso atto che a seguito della pubblicazione degli atti, avvenuta nelle forme di legge, sono state presentate n.4 osservazioni nei termini in merito alle quali l'amministrazione Comunale ha formulato le proprie controdeduzioni con D.C.C. n. 21 del 30.04.1999;

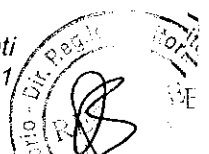
Rilevato che gli atti relativi al PRG in questione, sono stati sottoposti all'esame del Comitato Regionale per il Territorio e che tale Organo consultivo della Regione, con voto n.27/2 reso nella seduta del 13.03.2003, allegato alla presente delibera di cui costituisce parte integrante quale **Allegato A**, ha ritenuto che il suddetto strumento urbanistico sia meritevole di approvazione con le modifiche e le integrazioni da introdursi d'ufficio ai sensi dell'art. 3 della legge 6 agosto 1967, n. 765;

Vista la nota n.58072 del 12.5.2003 con la quale la Direzione Regionale Territorio e Urbanistica ha trasmesso all'Amministrazione comunale di Monte San Biagio (Lt) le modifiche 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 20.6.2003 con la quale il Comune di Monte San Biagio (Lt) ha accettato integralmente le modifiche d'ufficio richieste con il succitato parere del C.R.p.T.;

Vista la nota n. 6426 del 14.10.1996 con la quale l'Assessorato Utilizzo, Tutela e Valorizzazione delle Risorse Ambientali ha espresso parere favorevole, ai soli fini dell'art.13 della legge 64/74, al Piano Regolatore Generale del Comune di Monte San Biagio (Lt), a condizione che:

- Nelle zone tratteggiate in rosso, di cui alla tavola n.16 del progetto scala 1:5.000, considerata a rischio per frane di crollo non siano realizzati nuovi edifici ma solo lavori di ristrutturazione di quelle esistenti;
- Le strutture di servizio pubblico in zona F3, ubicate a sud della linea ferroviaria Roma - Formia - Napoli, siano realizzate ad una distanza non inferiore a 40 m. dagli alvei dei fossi circostanti;
- Le edificazioni che interesseranno la zona di pianura dovranno essere precedute da accertamenti geognostici e geotecnici che escludono la presenza di strati di torba di spessore superiore a m.1



2911 1 MAR. 2005

nei primi 30 m. di profondità, ed inoltre che escludono la possibilità del verificarsi del fenomeno della "liquefazione";

□ Le edificazioni in zone agricole dovranno essere precedute da accertamenti geognostici e geotecnici;

□ I piani attuativi acquisiscano ulteriore parere ai sensi dell'art. 13 della L. 64/74.

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

Vista la nota n.90420/D3/06 del 3.08.2004 con la quale il Dipartimento Economico e Occupazionale – Direzione Regionale Agricoltura ha espresso parere favorevole alla proposta di Piano Regolatore Generale del Comune di Monte San Biagio (Lt) a condizione che:

1. sia integrato d'ufficio l'articolo 21 "AREE DEMANIALI E PRIVATE GRAVATE DA USI CIVICI E DIRITTI COLLETTIVI" del testo delle N.T.A. del PRG con i seguenti capoversi:

"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 16.06.1927, n.1766".

"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, 7 della Legge regionale 03.01.1986, n.1".

"Per i terreni di demanio collettivo che risultano edificati abusivamente, in possesso di occupatori, si applica la norma di cui all'art.1 della Legge Regionale 17.12.1996, n. 57".

"Per i terreni, invece, di natura privata gravati da diritti civici, le norme contenute nel 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 16.06.1927, n.1766, ovvero art.4 della Legge Regionale 03.01.1986, n.1".

2. il Comune ottenga, prima che intervenga la deliberazione della Giunta Regionale del Lazio di approvazione del PRG, le autorizzazioni di:

a. mutamento di destinazione d'uso ai sensi dell'art.12 della L. 16.06.27 n.1766 ed art. 41 del R.D. 26.02.28 n.332, per i fondi di demanio civico interessati dalla SOTTOZONA "F3" – (STRUTTURE DI SERVIZIO PUBBLICO), SOTTOZONA "F4" – (VERDE PUBBLICO ATTREZZATO) e SOTTOZONA "F6" – (PARCHEGGI);

b. alienazione ai sensi dell'art.12 della L.16.06.27 n.1766 ed art.39 del R.D. 26.02.28 n.332, nonché degli artt. 5 e 6 della L.R. 03.01.86 n.1, per i fondi di demanio civico censiti al catasto al Foglio 16 part.lla 308/p – 309 – 310/p e 311/p interessati dalla SOTTOZONA "B3" – (COMPLETAMENTO E RISTRUTTURAZIONE);

3. il Comune provveda, ad avvenuta approvazione del PRG, per i terreni di demanio civico su cui risultano costruzioni abusivamente effettuate, a quanto prescritto dalla L.R. 17.12.1996, n.57;

4. vengano stralciate dal piano le aree di demanio civico interessate dalle previsioni di carattere edificatorio, con conseguente declassamento a ZONA AGRICOLA "E", qualora il Comune non ottenga, per le stesse, prima della definitiva approvazione del PRG da parte della Giunta Regionale, le autorizzazioni regionali, conformemente alle disposizioni di cui al 3° e 5° comma dell'art.2e della L.R. 3 gennaio 1986, n.1;

5. vengano declassate a ZONA AGRICOLA "E" le aree di demanio civico interessate dalle previsioni di carattere edificatorio di PRG, qualora il Settore Tecnico della Direzione Regionale Territorio e Urbanistica, non ritenga le compromissioni delle aree di uso civico necessarie ai fini di un ordinato sviluppo urbanistico del Comune.

Vista la determina n.C.2110 del 16/11/2004 con la quale il Direttore del Dipartimento Economico ed Occupazionale autorizza il Comune di Monte San Biagio (Lt):

1. ai sensi dell'art.12 della Legge 16/06/1927 n.1766, a mutare la destinazione dei terreni di demanio collettivo, destinati a "Strutture di Servizio Pubblico" – Zona F3 – identificate nel N.C.T. al foglio n.8, part.lla n. 170-171 e 210/parte di mq 22.500 ; Foglio n.9, part.376/parte di mq 14.500; Foglio n.20, part.lla n.450/parte – 413/parte di mq 10.950; Foglio n.21, part. N.25/parte di mq 17.450; Foglio n.24, part.lla n.387-251 di mq 1.499; destinate a "Verde Pubblico Attrezzato, Impianti Sportivi Ricreativi" – Zona F4 -, identificate al N.C.T. al Foglio n. 20, part.n.450/parte di mq 36.500; nonché quelle destinate a "Parcheggi" – Zona F6 – identificate al N.C.T. al Foglio n.21, part. N.25/parte di mq 4.000, per una superficie complessiva di Ha 10.73.99;

2. ai sensi degli artt. 5 e 6 della Legge Regionale 3.01.1986 n.1, alla alienazione di quelle aree aventi destinazione a carattere edificatorio, inserite nell'adottato PRG, con destinazione a "Completamento e Ristrutturazione" – sottozona B3 – identificate nel N.C.T. al Foglio n.16, part.lla n.308/parte – 309/310/parte e 311/parte, estesi per una superficie complessiva di Ha 0.47.50;



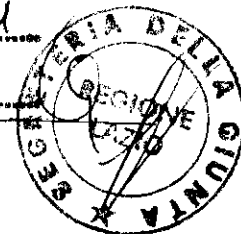


REGIONE LAZIO

Dipartimento Territorio

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

ALLEG. alla DELIB. N. 291
DEL 11 MAR. 2003



15 APR. 2003

Allegato A

Comitato Regionale per il Territorio

Voto n. 27/2.....
Adunanza del 13 Marzo 2003

Commissione Relatrice
Geom. Pasqua Francesco
Arch. Coccia Francesco

Dirigente dell'Area
(Arch. Bernardino Cinardi)

Oggetto: Comune di Monte S. Biagio (LT)
Piano Regolatore Generale – Delibera consiliare n.3 del 25.2.1999.

Ccn nota n.4718 del 2.6.1999 il Settore Amministrativo per la Pianificazione comunale dell'Assessorato regionale all'Urbanistica e Casa ha inviato al Settore Tecnico gli atti relativi al Piano Regolatore Generale del Comune indicato in oggetto, per l'istruttoria ai sensi dell'art.4 della L.R. 8.11.1977, n.43 e la proposta di parere ai sensi dell'art.4 della L.R. 29.1.1983, n.9.

Ccn la stessa nota il Settore Amministrativo ha attestato la regolarità degli atti del P.R.G. e nulla ha osservato in ordine alla procedura di adozione, pubblicazione e controdeduzioni alle osservazioni né alla completezza della documentazione di cui il provvedimento è corredato.

Ai sensi di quanto previsto dall'art.14 della L.R. 8.11.1977, n.43 è stato incaricato di predisporre la relativa istruttoria tecnica il Geom. Pasqua Francesco, competente per il territorio del Comune di Monte S. Biagio in quanto responsabile della 2^a Sezione dell'Ufficio 5° del Settore 44.

PREMESSO

Ccn deliberazione consiliare n.3 del 25.2.1999 l'Amministrazione comunale di Monte S. Biagio ha adottato il Piano Regolatore Generale.

In ottemperanza a quanto disposto dagli artt.9 e 10 della legge 17.8.1942, n.1150 e successive modificazioni, previa inserzione sul Foglio Annunzi Legali della Provincia di Latina n.21 del 16.3.1999, gli atti relativi al citato provvedimento sono stati depositati e pubblicati presso l'Albo Pretorio del Comune di Monte S. Biagio per 30 giorni consecutivi decorrenti dal 26.2.1999.



REGIONE LAZIO

Dipartimento Territorio

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Durante il periodo suindicato e nei 30 giorni successivi sono state presentate al Comune n.4 osservazioni, alle quali l'Amministrazione comunale ha controdedotto con deliberazione consiliare n.21 del 30.4.1999.

Con provvedimento n.6426 del 14.10.1996 l'Assessorato regionale Utilizzo, Tutela e Valorizzazione delle Risorse Ambientali – Settore 72 – ha espresso il proprio parere ai sensi dell'art.13 della legge 2.2.1974, n.64 relativamente all'aspetto geologico delle aree interessate dal P.R.G. con prescrizioni di cui si dovrà tenere conto in sede attuativa e con l'esclusione di una zona tratteggiata in rosso sulla planimetria di zonizzazione in quanto considerata a rischio di frane.

Il Sindaco, con deliberazione n.4071 del 10.5.1999, preso atto che l'Amministrazione comunale con nota 1628 del 17.2.1995 aveva chiesto alla Regione Lazio – Assessorato Agricoltura – Usi Civici, l'attestazione ed il parere previsto dalla L.R. n.1 del 3.1.1986 così come modificato dalla L.R. n.59 del 19.12.1995, vista la perizia tecnica d'ufficio redatta dall'Arch. Recchia nominata in data 16.12.1995 C.T.U. dal Commissario per la liquidazione degli usi civici, ha attestato che il territorio interessato dallo strumento urbanistico, adottato in data 10.8.96 con deliberazione n.63 e riadottato con delibera consiliare n.3 del 25.2.99, non è soggetto a gravami di uso civico.

Il territorio di Monte S.Biagio, sotto l'aspetto paesaggistico è disciplinato dal P.T.P. n.13 e più specificatamente dall'art.61 delle N.T.A. del Piano stesso, con il quale gran parte del territorio oggetto delle previsioni di P.R.G. viene destinato a tutela limitata L/b.

Il progetto di P.R.G. è costituito dai seguenti elaborati:

1. Relazione generale – Norme Tecniche
2. Relazione geologica
3. Inquadramento territoriale (1:100.000)
4. Stato attuale – Zone omogenee (1:10.000)
5. Carta geomorfologica di sintesi (1:10.000)
6. Carta geomorfologica – litostratigrafica (1:10.000)
7. Carta clivometrica (1:10.000)
8. Carta idrogeologica (1:10.000)
9. Carta della fattibilità (1:10.000)
10. Carta della copertura vegetale (1:10.000)
11. Carta agropedologica (1:10.000)
12. Carta della proprietà del suolo (1:10.000)
13. Carta catastale della proprietà (1:10.000)
14. Carta dei vincoli (1:10.000)
15. Progetto (1:10.000)
16. Progetto (1:10.000)
17. Progetto (1:2000)
18. Verifica degli standards urbanistici



REGIONE LAZIO

Dipartimento Territorio

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Il presente elaborato di P.R.G. adottato con Delibera consiliare n.3 del 25.2.99 è il risultato di una rielaborazione effettuata dall'Amministrazione comunale a seguito di alcune osservazioni, effettuate il 12.1.99 in sede preliminare ai sensi di quanto previsto dall'art.15 della L.R. n.14 del 18.5.1998 (Conferenze di pianificazione).

Il Comune di Monte S.Biagio è sprovvisto di qualsiasi strumento urbanistico e quindi attualmente gli interventi edificatori sono limitati alle sole opere di manutenzione all'interno del perimetro del centro abitato e ad un indice di edificabilità di 0,03 mc/mq., con lotto minimo di 10.000 mq. in tutte le altre zone.

L'edificazione esistente fuori del centro storico di fatto è da considerarsi quasi totalmente spontanea e lo studio del P.R.G. è stato necessariamente condizionato da tale presenza che comunque si è sviluppata nella parte a valle del centro storico, lasciando pressochè integra la visuale e la consistenza dell'abitato originale.

Il territorio comunale di Monte S.Biagio (confinante con i Comuni di Terracina, Sonnino e Fondi della provincia di Latina, Amaseno e Vallecorsa della provincia di Frosinone), occupa una superficie di 6.643 ha.

Gran parte del territorio ricade nelle alture degli Ausoni meridionali. Il rimanente territorio ricade nella piana del Lago di Fondi. Il paese antico di Monte S.Biagio è edificato sulla punta dello sperone che separa la Valle di San Vito e quella di Valle Marina. I residenti nel Comune, secondo i dati dell'Ufficio Anagrafe del mese di agosto dell'anno 1991, esano 6.103 abitanti.

La ripartizione degli abitanti tra centro urbano e case rurali vede queste ultime favorite con un rapporto che si attesta intorno al 60 % - 40%.

Secondo quanto riportato nella relazione di accompagnamento, le principali attività dei residenti sono rivolte all'agricoltura ed all'allevamento del bestiame, anche se in questi anni parte dei residenti si sono dedicati alla piccola industria, all'artigianato ed al commercio mediante la costituzione di piccole unità generalmente a conduzione familiare.

Le previsioni del P.R.G., precedute da una attenta analisi sullo stato di fatto attuale che evidenzia vari aspetti, quali quelli relativi alle abitazioni esistenti, dal verde pubblico, dalle attrezzature per l'istruzione, per il tempo libero e lo sport, dai servizi sociali, sanitari, culturali ed alle attrezzature per servizi pubblici e di uso pubblico, sono protese oltre che a razionalizzare l'esistente, a prevedere una necessaria e comunque contenuta previsione di volumetrie rivolte al completamento di quelle residenziali ed una previsione per attrezzature turistico-ricettive e di piccola industria ed artigianato.



REGIONE LAZIO

Dipartimento Territorio

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Il territorio di Monte S.Biagio è infatti fortemente influenzato dalla ferrovia Roma-Napoli con una stazione che costituisce il nodo di interscambio per un bacino di utenza che comprende Terracina, Fondi, Lenola e Sperlonga. Questo fenomeno costituisce l'elemento fondamentale per quelle attività, tipo quella ricettiva, o artigiana e commerciale, verso le quali il progettista ha rivolto il maggiore interesse.

Le previsioni del P.R.G. tengono conto generalmente dei vincoli e delle prescrizioni contenute nel Piano Territoriale Paesistico, ambito n.13 e comunque non vanno ad interessare la parte più delicata del territorio comunale costituita dal Lago di Fondi e zone limitrofe, ovvero ai terreni posti a valle della ferrovia Roma-Napoli.

A seguito delle osservazioni mosse da questo Assessorato all'Urbanistica con la nota n.56 del 12.5.99, l'Amministrazione comunale ha proceduto ad una revisione dell'elaborato progettuale, poi adottato con deliberazione n.3 del 25.2.99, prevedendo n.1750 vani distribuiti nelle zone B di completamento, nelle zone C e nelle zone D artigianali miste.

Per la zona A - Centro Storico, è previsto il vincolo di conservazione e restauro ed ogni intervento è subordinato all'approvazione di apposito Piano Particolareggiato. Le zone B di ristrutturazione e completamento sono quelle in declivio adiacenti al Centro Storico e quelli in pianura, generalmente lungo le strade esistenti. In tali aree è consentita l'edificazione senza l'obbligo di redazione di P.P.E.

Secondo quanto risulta dall'elaborato progettuale e nello specifico nella tavola 18 di verifica degli standards urbanistici, le previsioni che determinano complessivamente una volumetria residenziale pari a 174.795 mc. pari a 1.747 vani per corrispondenti 1.747 abitanti sono le seguenti:

Zona	Superf.utile mq.	Indice fabbr. mc/mq.	
Cubatura			
B1	6.700	1,5 mc	10.050
B2	7.900	1 "	7.900
B3	34.900	0,5 "	17.450
C1	72.200	1,2 "	86.640
C2	32.600	0,5 "	16.300
D1	70.700	0,15 "	10.605
F2	51.700	0,50 "	25.850
—	TOTALE	mc. 174.795	

A tali previsioni, secondo i dati riportati, sono stati previsti superficie per standards urbanistici (servizi pubblici, verde pubblico, parcheggi) pari a mq.306.150 con un rapporto di 42.4 mq/ab.



REGIONE LAZIO

Dipartimento Territorio

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

CONSIDERATO

L'analisi degli atti tecnici del P.R.G., rielaborati a seguito delle osservazioni mosse con nota assessorile n.56 del 12.1.99, evidenzia uno studio, basato su una attenta analisi della situazione attualmente esistente, volto ad una razionalizzazione ed un coerente completamento dell'edificato realizzato in un periodo relativamente lungo in forma spontanea.

Lo studio progettuale, seppure vincolato dalla struttura urbanistica esistente, ha posto particolare cura nel tentativo di salvaguardare il centro storico, giuste prescrizioni del P.T.P., che ne impongono, anche se con tutela limitata, la garanzia della visuale.

Le previsioni zonizzative sono state infatti localizzate nelle zone più basse del Comune con un'altezza massima delle costruzioni di ml.7,50, prevedendo un'area destinata a verde pubblico con una barriera naturale tra il nuovo ed il vecchio edificato. Tenuto conto delle osservazioni precedentemente mosse, il progetto di P.R.G. ha ridimensionato le proprie previsioni volumetriche declassando alcune aree di espansione, rivedendo gli indici ritenuti troppo bassi con conseguente minor impegno di territorio e rientrando quindi, con la previsione decennale di 1.750 vani, nei normali criteri di dimensionamento suggeriti dalla legge n.72 che indicano il limite massimo al 30% degli abitanti residenti.

Sia l'orografia del terreno che l'esistente strada statale Appia sono stati l'elemento che hanno indirizzato le previsioni verso la parte bassa del territorio comunale. Tuttavia è necessario prescrivere una fascia di rispetto all'antica via Romana pari a ml.40 per lato e ciò non soltanto per tutelare l'aspetto archeologico ma anche perché essendo essa, attualmente, l'unica via di comunicazione verso l'entroterra di Fondi, non sia eccessivamente oppressa dalle costruzioni.

Verificato il soddisfacimento degli standards urbanistici che, con la previsione di circa 42 mq. ad abitante prevedono la costituzione di servizi sufficienti a rendere il contesto urbanistico vivibile e funzionale, si ritiene che le previsioni del P.R.G. siano adeguate alle esigenze della popolazione residente e lo studio progettuale sia stato elaborato con sufficiente approfondimento da rendere le previsioni zonizzative attuabili sul territorio.

La particolare previsione di aree per attrezzature turistico-ricettive (F1), individuate in massima parte nelle adiacenze del nodo intermodale, non appaiono giustificabili.

Per quanto riguarda i contenuti delle Norme Tecniche di Attuazione risulta necessario intervenire con alcune piccole ma significative modifiche che consentano l'attuazione delle previsioni in modo armonico ed omogeneo anche nei confronti del contesto che devono disciplinare.



REGIONE LAZIO

Dipartimento Territorio

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Pertanto si prescrive che:

Art.5 – Zona B1 (ristrutturazione e completamento)

Penultimo capoverso: sostituire 20% con 10% e 100 mc. con 50 mc.

Art.12 – Zona E1

Il primo ed il secondo capoverso vanno eliminati e sostituiti con la seguente dizione:

“Sugli edifici esistenti, in maniera documentata all’adozione del presente P.R.G. e utilizzati per la conduzione del fondo, sono consentiti, oltre agli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, in deroga alla normativa, interventi di ristrutturazione ai fini dell’adeguamento igienico-sanitario, con possibilità di incrementare le superfici utili fino ad un massimo del 20% purchè la superficie coperta attuale non sia superiore a 120 mq.”.

Art.13 – Zona E2

Vanno esclusi i contenuti dei due primi capoversi dell’art.12 – Zone E1 – e va contemplata invece la dizione aggiunta d’ufficio all’art.12.

Art.15 – Zona F2

Nella dizione del primo capoverso vanno tolte le parole “e residenziali”.

Va eliminata la previsione di “Cubatura per residenze.....25%”.

Art.16 – Zona F3

Va eliminato il capoverso 3° da “Le indicazioni...” a “Consiglio comunale”.

Va eliminato al 4° capoverso “di norma” e va aggiunto dopo ml.10.00 “con un’altezza massima di ml.7,50”.

Art.18 – Zona F5

Aggiungere alla fine del testo:

“Indice di fabbricabilità territoriale 0,001 mc/mq.”.

Art.20 – Verde di rispetto

L’intero art.20 deve essere stralciato e sostituito con il seguente:

“Art.20 – Vincoli di rispetto :

“ Riguardano aree aventi già una propria destinazione d’uso e relativa normativa, per le quali, secondo la natura del vincolo a cui sono sottoposte, valgono le disposizioni di cui ai seguenti punti. La superficie relativa alle aree di rispetto potrà essere computata come area edificabile e concorrere agli effetti del calcolo della cubatura secondo quanto previsto dalla normativa corrispondente alle rispettive zone su cui è imposto il suddetto rispetto.”



REGIONE LAZIO

Dipartimento Territorio

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Le aree sottoposte a vincolo di rispetto si dividono nelle seguenti categorie:

Vincolo paesaggistico – Qualsiasi intervento riguardante le aree soggette a tale vincolo ai sensi delle leggi 29.6.1939, n.1497 e 8.8.1985, n.431 è subordinato al rispetto delle previsioni e della normativa contenuti nel P.T.P. Sub Ambito 13/3 approvato con L.R. 24/98 e success. modifiche.

Vincolo cimiteriale – Le aree delle zone cimiteriali e delle relative fasce di rispetto sono soggette alla disciplina stabilita dall'art.338 del Testo Unico delle Leggi Sanitarie 27 luglio 1934, n.1265 e successive modificazioni. Nelle fasce di rispetto è consentita soltanto la realizzazione di parcheggi e piccoli manufatti, a carattere provvisorio, per la vendita di fiori ed oggetto per il culto e l'onoranza dei defunti. In tale area non sono ammesse nuove costruzioni né l'ampliamento di quelle esistenti, ma sono consentite opere di ordinaria e straordinaria manutenzione, così come previsto dall'art.31 della L. 457/78.

Vincolo di rispetto stradale – Salvo diverse indicazioni normative o grafiche del P.R.G., le distanze minime da osservarsi nelle edificazioni fuori del perimetro dei centri abitati o delle previsioni zonizzative del P.R.G., sono quelle stabilite dal D.P.R. 16.12.1992, n.495 – Regolamento di esecuzione ed attuazione del nuovo Codice della Strada (D.L. 30.4.1992, n.285) – modificato ed integrato con D.P.R. 26 aprile 1993, n.147.

Sono altresì ammessi percorsi pedonali e ciclabili, piantumazioni e sistemazioni a verde e, ove occorra, aree da destinare a parcheggio.

E' altresì consentita, a titolo provvisorio e mediante apposita convenzione, l'installazione di impianti per il rifornimento del carburante ad una reciproca distanza non inferiore a mt. 500.

In tali aree di rispetto non sono ammessi ampliamenti degli edifici esistenti, ma solo opere di ordinaria e straordinaria manutenzione, così come previsto dall'art.31 della L. 457/78.

Vincoli di rispetto di elettrodotti ed acquedotti – In tali aree non sono ammesse nuove costruzioni anche se a carattere provvisorio, salvo i manufatti necessari all'esercizio dell'impianto. Nella edificazione delle varie zone devono essere rispettate, salvo norme specifiche più restrittive, le seguenti distanze minime:

dagli acquedotti (metanodotti) = mt.10,00 dall'asse;
dagli elettrodotti = mt.15,00 dall'asse.

Per la disciplina della costruzione ad esercizio delle linee elettriche esterne vale quanto previsto dal regolamento di esecuzione della legge 13.12.1964, n.1341 approvato con D.P.R. 21.6.1968, n.1062.



REGIONE LAZIO

Dipartimento Territorio

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Vincolo idrogeologico – Fino a quando la Regione non provvederà ai sensi dell'art.69 del D.P.R. n.616/77 ad una nuova perimetrazione e normativa delle aree interessate dal presente vincolo, in esse si applicano le prescrizioni di cui al R.D.L. n.3267/1923.

Pertanto, ai fini della conservazione dell'equilibrio idrogeologico e dell'assetto morfologico del territorio comunale, ogni forma di costruzione e di trasformazione del suolo, ove consentita dalla normativa di piano, dovrà essere sottoposta alla preventiva autorizzazione da parte dei settori regionali competenti sulla base della L. 64/74.

Vincolo di rispetto per impianti di depurazione – Le aree circostanti gli impianti di depurazione costituiscono zone di rispetto assoluto con vincolo di inedificabilità secondo quanto prescritto dalle norme tecniche generali emanate dal Ministero LL.PP. con delibera 4.2.1977 (Alleg.4) in attuazione dell'art.2 della L. 10.5.1976, n.319".

Inoltre le N.T.A. del P.R.G. debbono essere integrate con i seguenti articoli aggiuntivi:

"Art.21 – Aree demaniali e private gravate da usi civici e diritti collettivi

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

□ 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;

□ le terre possedute da Comuni o Frazioni soggette all'esercizio degli usi civici e comunque oggetto di demanio collettivo delle popolazioni;

□ le terre possedute a qualunque titolo da Università o Associazioni Agrarie comunque nominate;

□ le terre pervenute agli Enti di cui alle precedenti lettere a seguito di scioglimento di promiscuità, permuta con altre terre civiche, conciliazioni regolate dalla L. 10.6.1927, n.1766, scioglimento di Associazioni agrarie, acquisto ai sensi dell'art.32 della stessa legge 1766/27;

□ le terre pervenute agli Enti medesimi da operazioni e provvedimenti di liquidazione o estinzione di usi civici comunque avvenute;

□ 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-



REGIONE LAZIO

Dipartimento Territorio

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

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 1766/1927.

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".

"Art.22 – Poteri di deroga

E' consentita deroga parziale alle presenti norme nei casi di edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico con la procedura stabilita dall'art.3 della L. 21.12.1955, n.1357.

La deroga non si applica per l'edificazione nella zona A e alle norme relative agli indici di edificabilità e alle destinazioni d'uso delle varie zone".

"Art.23 – Normativa per gli edifici o parti di essi in relazione alle disposizioni di cui alla L. 47/85 (condono edilizio) e L. 724/94

Gli immobili esistenti nel territorio comunale non possono essere trasformati o subire alcun intervento ove non si dimostri la legittimità della costruzione ovvero la legittimazione ottenuta mediante condono edilizio definito secondo le procedure della L. 47/85 e succ. mod. ed integrazioni.

Alle costruzioni abusive o parzialmente abusive non suscettibili di condono edilizio ai sensi delle disposizioni vigenti, anche se conformi al presente strumento urbanistico, si applicano le disposizioni sanzionatorie di cui al Capo I della citata legge 47/85:

- è ammessa la deroga del lotto minimo per le costruzioni realizzate anteriormente alla data fissata dalla legge 47/85;
- la deroga deve essere esercitata "una tantum" e non oltre il termine di un anno dalla pubblicazione sul B.U.R.L. del provvedimento di approvazione del P.R.G.;
- non sono ammessi ampliamenti alle costruzioni legittimate o sanabili dalla legge 47/85 se non per il completamento funzionale del fabbricato ed al solo ed esclusivo scopo di assicurare la dotazione di servizi igienici o il raggiungimento degli standards abitativi stabiliti dalle leggi vigenti;
- le volumetrie sanabili sono quelle risultanti dal rilevamento del Comune e, ove in contrasto, dalle denunce presentate ai sensi della L. 47/85 e L. 724/94.



REGIONE LAZIO

Dipartimento Territorio

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

In ogni caso sono fatti salvi i vincoli di qualsiasi natura esistenti sul territorio in forza di leggi o provvedimenti nazionali o regionali.

Prima del rilascio della concessione dovranno essere acquisiti i pareri favorevoli degli organi competenti preposti ai vincoli ove esistenti”.

“Art.24 – Godibilità generale delle attrezzature e delle strutture edilizie

La progettazione e la realizzazione di opere relative all’attuazione del P.R.G. e degli strumenti urbanistici esecutivi sono eseguite in conformità della normativa vigente per l’accessibilità e l’eliminazione delle barriere architettoniche, in particolare deve farsi riferimento al D.M. 236/86, alla L. 104/92 e al D.P.R. 503/96”.

Art.21 – Norme Transitorie – Tutto il testo va eliminato.

Art.22 – Prescrizioni normativa antisismica.

Tutto il testo va eliminato in quanto si deve far riferimento al parere dell’Assessorato regionale Utilizzo, Tutela e Valorizzazione delle Risorse Ambientali n.6426 del 14.10.1996.

Per effetto dell’eliminazione dei precedenti articoli e con l’aggiunta dei nuovi, l’Art.23 – Programmi e tempi di attuazione del P.R.G. – assumerà il n.25 e l’Art.24 – Disposizioni finali – assumerà il n.26.

Tenuto conto della mancata certificazione dell’Assessorato Agricoltura – Usi Civici – relativamente alla esistenza o meno di usi civici e diritti collettivi sul territorio interessato dalle previsioni zonizzative di P.R.G., in sede di controdeduzioni l’Amministrazione Comunale dovrà fornire la certificazione dell’Ufficio Regionale delegato al fine di individuare e disciplinare i territori soggetti a tale vincolo.

Per quanto attiene alle osservazioni presentate al P.R.G. (n.4) si concorda con quanto controdedotto dall’Amministrazione comunale nella delibera consiliare n.21 del 30.4.1999.

Tutto ciò premesso e considerato, questo Comitato è del

PARERE

che al P.R.G. del Comune di Monte S. Biagio, adottato con delibera consiliare n.3 del 25.2.1999, possa essere espresso parere favorevole secondo i precedenti considerato ed ulteriormente a condizione che siano stralciate le destinazioni C/1 ed F/1 comprese tra la via Appia, la strada di collegamento con il



REGIONE LAZIO

Dipartimento Territorio

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

centro storico, il campo sportivo e le pendici di monte Calvo dove sorge il centro storico, ivi comprese le infrastrutture parallele alla SS. Appia a vantaggio di un sistema di tipo perpendicolare verso la ferrovia, ai sensi dell'art. 3 della L. 765/67. Tutto ciò al fine di salvaguardare le visuali delle emergenze del centro storico e i caratteri morfologici del contesto storico ambientale.

Le aree stralciate, potranno essere destinate a zona agricola E/1 del P.R.G. e l'Amministrazione Comunale potrà studiare delle soluzioni adeguate allo stato dei luoghi, nel rispetto dell'art. 7 della L.R. 28/80.

IL SEGRETARIO SUPPLENTE DEL C.R.T.

(Arch. Lucio Zoppini)

IL PRESIDENTE

(Arch. Antonello Carotenuto)

