



GIUNTA REGIONALE DEL LAZIO

ESTRATTO DAL PROCESSO VERBALE DELLA SEDUTA DEL 30/06/2005

=====

ADDI' 30/06/2005 NELLA SEDE DELLA REGIONE LAZIO, VIA CRISTOFORO COLOMBO 212 ROMA, SI E' RIUNITA LA GIUNTA REGIONALE COSI' COMPOSTA:

MARRAZZO	Pietro	Presidente	DE ANGELIS	Francesco	Assessore
POMPILI	Massimo	Vice Presidente	DI STEFANO	Marco	"
ASTORRE	Bruno	Assessore	MANDARELLI	Alessandra	"
BATTAGLIA	Augusto	"	MICHELANGELO	Mario	"
BONELLI	Angelo	"	NIERI	Luigi	"
BRACHETTI	Regino	"	RANUCCI	Raffaele	"
CIANI	Fabio	"	RODANO	Giulia	"
COSTA	Silvia	"	TIBALDI	Alessandra	"
			VALENTINI	Daniela	"

ASSISTE IL VICE SEGRETARIO: Domenico Antonio Cuzzupi

*****OMISSIS

ASSENTI: Michelangeli, Nieri

DELIBERAZIONE 602

Oggetto:

Comune di Guarcino (Fr). Variante Generale al P.R.G. adottata con U.C.C. n. 42 del 01/12/2003. Approvazione





602 30 GIU. 2005 *ler*

Oggetto: Comune di Guarcino (Fr).

Variante Generale al P.R.G. adottata con D.C.C. n. 42 del 01/12/2003.
Approvazione.



La Giunta Regionale

Su proposta dell'Assessore all'Urbanistica

Vista la legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni;

Visto il D.P.R. 15 gennaio 1972, n. 8;

Vista la legge regionale 5 settembre 1972, n. 8;

Vista la legge regionale 12 giugno 1975, n.72;

Visto l'art. 16 della legge regionale 22 dicembre 1999, n. 38;

Visto il Regolamento di organizzazione degli Uffici e dei Servizi della Giunta regionale del 6 settembre 2002, n.1;

PREMESSO:

Che il Comune di Guarcino (Fr) è dotato di un Piano Regolatore Generale, approvato con DGRL n. 10756 del 19/12/1995;

Vista la deliberazione consiliare n. 42 del 01.12.2003 con la quale il Comune di Guarcino (Fr) ha riadottato la Variante Generale al P.R.G.;

Atteso che a seguito della pubblicazione degli atti, avvenuta nelle forme di legge, non sono state presentate osservazioni come si evince dalla delibera C.C. n. 10 del 02/03/04.

Che a seguito di una successiva pubblicazione dell'avviso di deposito degli atti relativi alla Variante Generale in argomento anche sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio è stata presentata una osservazione da parte delle signore Sottosanti Maria Cristina e Scaccia Scarafoni Celani Maria Pia, in ordine alla quale il Comune di Guarcino ha formulato le proprie controdeduzioni con delibera consiliare n. 32 del 26.08.2004;

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 22.12.1999, n. 38 e che tale Organo consultivo della Regione, con voto n. 86/5 reso nella seduta del 25.02.2005, 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 15.03.2005 con la quale il Sindaco del Comune di Guarcino ha dichiarato d'aver ritirato personalmente, in data medesima, il citato voto 86/5 del 25/02/05 contenente le modifiche e le integrazioni proposte dal Comitato Regionale per il Territorio al fine di formulare al riguardo le proprie controdeduzioni ai sensi del citato articolo 3 della legge 765/67;

Vista la delibera consiliare n. 8 del 17.03.2005, con la quale il Comune di Guarcino (Fr) ha accettato integralmente le modifiche e le integrazioni di cui al citato voto del Comitato Regionale per il Territorio;

Vista la nota n. 64560/D3/06 del 3/06/04 con la quale il Dipartimento Economico e Occupazionale - Direzione Regionale Agricoltura ha espresso parere favorevole alla proposta di Variante Generale al Piano Regolatore Generale del Comune di Guarcino (FR) a condizione che:

1. Sia sostituito d'ufficio il terzultimo comma del punto 8 dell'art. 11 del testo delle N.T.A., con il seguente capoverso:



602 30 GIU. 2005 *lv*

"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".

2. *Il Comune ottenga, prima che intervenga la deliberazione della Giunta Regionale del Lazio di approvazione della proposta urbanistica in argomento, le autorizzazioni di 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 censiti al N.C.T. al Foglio 6 partt. 1/p - 1/p, Foglio 7 partt. 3/p - 9/p - 22/p, Foglio 8 partt. 6/p - 7/p - 8/p - 11/p, Foglio 9 part. 1/p, Foglio 17 partt. 4/p - 29/p e Foglio 30 part. 10/p;*
3. *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 della Variante Generale al P.R.G. da parte della Giunta Regionale, le autorizzazioni regionali, conformemente alle disposizioni di cui al 3° e 5° comma dell'art. 2 della L.R. 3 gennaio 1986, n. 1;*
4. *Per i fondi privati gravati da usi civici vengano espletate le procedure previste per la liquidazione degli usi civici da parte dei soggetti privati prima del rilascio delle eventuali concessioni edilizie da parte del Comune;*
5. *Vengano declassate a ZONA AGRICOLA "E" le aree di demanio private gravate da uso civico interessate dalle previsioni di carattere edificatorio della Variante Generale al P.R.G., 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. C0658 del 1/04/05 con la quale il Dipartimento Economico e Occupazionale Direzione Regionale Agricoltura ha autorizzato il Comune di Guarcino al mutamento di destinazione d'uso di terreni di demanio civico, per una superficie complessiva di Ha 11.86,00, da destinare a servizi di pubblica utilità. Detti terreni sono identificati al catasto del medesimo comune come di seguito riportato:

- Foglio 6, part.IIa n. 1/p;
- Foglio 7, part.IIe n. 3/p, 9/p, 22/p;
- Foglio 8, part.IIe n. 6/p, 7/p, 8/p, 11/p;
- Foglio 9, part.IIa n. 1/p;
- Foglio 17, part.IIe n. 4/p, 29/p;
- Foglio 30, part.IIa n. 10/p;



I terreni predetti, qualora cessi lo scopo per i quali è stato autorizzato il mutamento di destinazione d'uso, torneranno all'originaria destinazione.

Vista la nota n. AM/004140 del 07/05/02 con la quale il Dipartimento Ambiente e Protezione Civile - Area 4/A Servizio 3/Geologico Regionale ha espresso parere favorevole all'opera in oggetto (previsione urbanistica), con l'obbligo di attenersi alle seguenti prescrizioni, da inserire nella relativa delibera comunale d'adozione e/o d'approvazione e nelle norme tecniche attuative:

1. *Siano rispettate in modo assoluto tutte le indicazioni e le prescrizioni riportate nello studio geologico redatto dal Dott. Geologo Marco Papetti, allegato all'istanza;*
2. *Il parcheggio indicato in verde nell'allegato 1 sia realizzato a raso senza riporti di materiale né abbattimento delle alberature presenti;*
3. *L'area indicata in rosso nell'allegato 1 è da considerarsi inedificabile;*
4. *L'area indicata in rosso nell'allegato 2 è da considerarsi ulteriormente inedificabile. Sono ammessi soltanto variazioni sulla sagoma esistente senza ulteriori movimenti terra;*
5. *Prima della realizzazione delle edificazioni previste all'incrocio tra il "Fosso di Maristella" e la Strada Provinciale "Sublacense", si prescrive la messa in sicurezza del corso d'acqua che, come evidenziato anche nella relazione geologica, presenta pericoli di esondazione a causa dell'erroneo dimensionamento del diametro di intubamento e della cattiva manutenzione del corso d'acqua stesso;*
6. *Le aree individuate a rischio geomorfologico sono da considerarsi inedificabili fino a quando l'Autorità di Bacino competente non si sarà espressa specificatamente;*
7. *Sia eseguito un dettagliato studio idraulico preventivo sul Fiume Cosa nelle vicinanze della confluenza del "Fosso delle Cotive" e, in particolare nella zona in cui sono presenti i ruderi delle cartiere, al fine di progettare ed eseguire eventuali opere di sostegno preventive alla trasformazione dei ruderi stessi in abitazioni o servizi pubblici;*

602 30 GIU. 2005 *leg*

Nelle aree di tutela assoluta e di rispetto delle emergenze sorgentizie, perimetrata in base allo studio speditivo preliminare e riportate nella Tav. 6 denominata "Carta della tutela delle sorgenti captate" allegata, dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- a) La zona di tutela assoluta, da adibire esclusivamente ad opere di presa ed a costruzioni di servizio, sia idoneamente protetta e provvista di opere di regimentazione delle acque dilavanti;
 - b) La zona di rispetto non può essere adibita alle seguenti attività o destinazioni:
 - dispersione di reflui e fanghi, anche se depurati;
 - accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;
 - spandimento di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi, salvo che l'impiego di tali sostanze sia effettuato sulla base delle indicazioni di uno specifico piano di utilizzazione che tenga conto della natura dei suoli, delle culture compatibili, delle tecniche agronomiche impiegate e della vulnerabilità delle risorse idriche;
 - dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche provenienti da piazzali e strade;
 - aree cimiteriali;
 - apertura di cave che possono essere in connessione con la falda;
 - apertura di pozzi ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano e di quelli finalizzati alla variazione della estrazione ed alla protezione delle caratteristiche qualitative della risorsa idrica;
 - impianto di raccolta e smaltimento rifiuti;
 - stoccaggio di prodotti chimici pericolosi e sostanze radioattive;
 - centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
 - pozzi perdenti;
 - pascolo di bestiame che ecceda i 170 chilogrammi per ettaro di azoto presente negli effluenti, al netto delle perdite di stoccaggio e distribuzione;
 - stabulazione di bestiame;
 - c) nell'area di rispetto qualora non sia economicamente e tecnicamente realizzabile una fognatura possono in via eccezionale essere realizzati sistemi di smaltimento che prevedano le fosse settiche tipo Imhoff e conseguente smaltimento dei reflui tramite sistemi di evapotraspirazione vegetale o altri sistemi che garantiscano il non inquinamento della falda sottostante;
 - d) Sia vietato il passaggio di mezzi con carichi pericolosi presso le opere di captazione;
 - e) Siano messi in sicurezza gli scarichi delle abitazioni civili poste all'interno dell'area di rispetto;
9. Siano delimitate le aree di salvaguardia delle sorgenti captate ad uso umano secondo le modalità previste dalla D.G.R. 5817/99. A questo proposito si fa presente che i tempi per la delimitazione di tali zone sono scaduti il 10/08/2001 e quindi si invita l'Ente Gestore a provvedere quanto prima.
10. Nelle aree di affioramento di litotipi carbonatici, lo smaltimento dei reflui provenienti dalle civili abitazioni deve avvenire senza immissione degli stessi nel terreno ai sensi del D. L.vo maggio 1999 n. 152, che nell'allegato 5 cap. 3 recita: "Per tutti gli agglomerati con popolazione equivalente compresa tra 50 e 2000 a.e., si ritiene auspicabile il ricorso a tecnologie di depurazione naturale quali il lagunaggio o la fitodepurazione, o tecnologie come i filtri percolatori o impianti ad ossidazione totale"
11. La nuova viabilità prevista tra Campocatino e Fiuggi, può essere autorizzata solo dopo la presentazione di uno specifico progetto. La zona destinata a parcheggio al termine di questa strada o la strada tra il parcheggio stesso e la località di Campocatino da considerarsi idonea.
12. Dovranno essere realizzate tutte le opere di smaltimento delle acque piovane per evitare l'innescò di fenomeni di infiltrazione diffusa e di erosione areale, che possano compromettere le condizioni di stabilità del pendio;
13. Nella fase preliminare alla realizzazione delle nuove costruzioni, si proceda all'esecuzione di indagini geognostiche con prelievo di campioni e/o prove in situ che accertino le caratteristiche lito-stratigrafiche e i valori dei parametri geomeccanici dei terreni, al fine di scegliere il piano di fondazione più idoneo. Tali indagini dovranno essere spinti ad una profondità superiore a quella significativa da un punto di vista fondazionale;
14. Sia preventivamente verificata, tramite indagini dirette quali sondaggi e fioretture effettuate ad opportuna maglia e spinte a profondità superiori a quelle significative da un punto di vista fondazionale, la presenza di cavità sotterranee e in caso di rinvenimento siano progettate ed eseguite tutte le opere necessarie alla loro messa in sicurezza;
15. Il piano di posa delle singole opere d'arte, onde evitare fenomeni di cedimenti differenziali, dovrà essere scelto ad una quota tale che, necessariamente e in ogni punto della fondazione, il trasferimento dei carichi trasmessi avvenga su di un terreno omogeneo sia da un punto di vista litologico sia geotecnico. Le fondazioni dovranno, pertanto, evitare le linee di contatto tra le due formazioni litologiche affioranti;
16. In nessun caso sia utilizzato il terreno di riporto e/o vegetale come piano di posa delle fondazioni;
17. Siano adottate opere di sostegno provvisori, all'atto dello scavo, per profondità superiori a 1,00 m dal p.c. e a fronte degli scavi, siano realizzate adeguate opere di contenimento;





602 30 GIU. 2005 *lu*

18. Il materiale di risulta proveniente da scavi e sbancamenti sia impiegato o ceduto a terzi nel rispetto delle leggi vigenti o, in caso contrario, sia smaltito in apposite discariche autorizzate. In ogni caso se ne vieta lo scarico nelle zone sottostrada e nelle scarpate;
19. Siano adottate tutte le precauzioni necessarie ad evitare potenziali fenomeni d'inquinamento delle falde, in relazione agli scarichi presenti nel territorio, mediante indagini geologiche preventive, per valutare le caratteristiche di vulnerabilità delle falde;
20. siano osservate le indicazioni del progettista Dr. Agr. Delfino Di Nunzio;
21. siano utilizzate specie compatibili dal punto di vista fitoclimatico ed edafico;
22. nelle aree destinate a verde pubblico siano privilegiati aspetti naturali della vegetazione, creando piccoli boschi e cenosi arbustive ed aree aperte in continuità ecologica e paesaggistica con gli ambienti circostanti;
23. dovranno essere salvaguardati, per quanto possibile, tutti gli elementi di vegetazione lineare quali siepi, filari arborei e vegetazione lungo i fossi;
24. nella fase di attuazione del Piano (piani attuativi) si consiglia l'elaborazione di specifici progetti di sistemazione del verde tra loro organicamente legati per dare una fisionomia unitaria al verde urbano;
25. si consiglia l'utilizzo del materiale di risulta dello scotico per ricoprire piste ed aree di cantiere con terreno vegetale al fine di accelerare il recupero ambientale;
26. nella fase attuativa, gli interventi previsti nel Centro Urbano Capoluogo dovranno tenere conto delle condizioni vegetazionali di grande vulnerabilità in vicinanza del fiume Cosa e pertanto le progettazioni dovranno prevedere appositi studi vegetazionali per ridurre al minimo gli impatti o gli eventuali disturbi e progettare ricuciture ambientali tra le aree utilizzate e gli intorni;
27. la vulnerabilità vegetazionale nel Centro urbano di Campocatino è assai elevata e pertanto dovranno essere osservate scrupolosamente le seguenti prescrizioni:
 - il progetto per la realizzazione della cabinovia e delle nuove piste da sci dovrà contenere in modo dettagliato le modalità di recupero del soprassuolo privato della vegetazione arborea ed arbustiva mediante l'utilizzo di tecniche di ingegneria naturalistica (semina di opportuni miscugli di specie erbacee) con particolare attenzione, subito dopo lo scotico del terreno, al recupero dello strato fertile di suolo (mediante vagliatura della parte fine da quella grossolana (uso di reti per la separazione) che andrà poi sparso lungo i nuovi tracciati al fine di garantire il più possibile l'attecchimento dello strato erbaceo;
 - inoltre, essendo l'area interessata, inserita nel SIC di Campo Catino, prima che si avviino i lavori dovranno essere valutati gli impatti attraverso i previsti studi di incidenza;
28. La progettazione e la realizzazione delle opere dovranno essere eseguite nel più assoluto rispetto delle norme tecniche vigenti in materia di costruzioni in zone sismiche.

Visto il parere n. 7234 del 22/03/02 e successivo parere n. 6052 del 09/04/03 con i quali l'Autorità di Bacino dei Fiumi Liri - Garigliano e Volturno ha chiesto, per una maggiore compatibilità della Variante Generale di che trattasi con la pianificazione di bacino ed una migliore tutela e valorizzazione delle risorse locali, che la Variante stessa recepisca i seguenti indirizzi:

- a) Nelle zone omogenee C venga assicurata:
 - La salvaguardia degli spazi agricoli in rapporto con l'edificato, anche attraverso la realizzazione di aree di verde pubblico;
 - La riqualificazione delle aree edificate, che presentano incongruenze con il tessuto preesistente attraverso interventi di recupero degli edifici e degli spazi aperti;
- b) Nella zona D2 - Artigianale, consentire all'interno della fascia di rispetto del fosso di Maristella solo interventi compatibili con la salvaguardia del suddetto fosso (verde di tutela);
- c) Nelle zone D1 - Insediamenti industriali e D2 - Artigianale sistemazione recepire in generale le seguenti prescrizioni:
 - Prevedere l'inserimento di fasce di rispetto lungo il perimetro dell'area, da destinare a verde di schermatura e di mitigazione impatto;
 - Prevedere la sistemazione ambientale delle aree di pertinenza e degli spazi scoperti, che devono avere, laddove possibile, pavimentazioni permeabili;
 - Garantire sotto il profilo architettonico e di inserimento ambientale, la qualità degli interventi;
 - Assicurare il rispetto delle leggi in materia di prelievi e scarichi di cui al D.Lgs. 152/99.

Vista la nota n. 11511 del 06/12/2000 con la quale l'Azienda Sanitaria Locale Frosinone - Servizio Igiene Pubblica Alimenti e Nutrizione Distretto "A" Polo di Alatri ha espresso parere igienico sanitario favorevole, di massima, a condizione che vengano rispettate tutte le norme vigenti in materia di Igiene e Sanità Pubblica.





lu

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

Dirigente dell'Arca
(Arch. Ferdinando Ciardi)

ALLEGATO A

Comitato Regionale per il Territorio

Oggetto : Comune di Guarcino (FR)
Variante Generale al P.R.G.
D.C.C. n° 42 del 1.12.2003

Voto n. 86/5 del 25 febbraio 2005



Con nota n. 4374 del 2.9.2004, l'Amministrazione Comunale di Guarcino ha trasmesso per esame e parere, la documentazione relativa alla variante indicata in oggetto.

La documentazione trasmessa a corredo della pratica è costituita da:

1. Deliberazione Consiliare n. 73 del 21.12.2000 di adozione della variante;
2. Deliberazione Consiliare n. 42 dell'01.12.2003 di riadozione della variante
3. Documentazione amministrativa di pubblicazione
4. Osservazione alla Variante datata 2.8.2004
5. Delibera Consiliare n. 32 del 26.8.2004 di controdeduzione alla osservazione
6. Documentazione tecnica costituita da:
 - Tav. P1 progetto strutturale della zonizzazione;
 - Tav. P2 zonizzazione centro urbano;
 - Tav. P3 zonizzazione centro urbano;
 - Tav. P4 zonizzazione centro urbano Campocatino e standard urbanistici;
 - Tav. P5 relazione di piano regolatore generale in variante;
 - P6 Norme Tecniche di Attuazione;
 - P7 Programma e modalità di attuazione del PRG;
 - P8 tabella degli indici dei vincoli e disposizioni varie;
 - R6 carta dei vincoli – la tutela ambientale;
 - R7 struttura urbana – le infrastrutture, i servizi gli insediamenti;
 - Relazione geologica e relazione agropedologica.

Sono stati inoltre trasmessi i sottoindicati documenti:

- Parere del Ministero Beni Attività Culturali n. 1069 del 23.1.01;
- Parere dell'Autorità di Bacino dei Fiumi Liri e Garigliano n. 7234 del 23.3.02;
- Parere Regione Lazio - Dipartimento Ambiente e Protezione Civile – art.13 L. 64/74 n. 4140 del 7.5.02;
- Parere Regione Lazio - Dipartimento Economico Occupazionale L.R. 1/86 n. 64560/DS/06 del 3.6.04;



REGIONE LAZIO

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

P R E M E S S O

Il Comune di Guarcino è dotato di Piano Regolatore Generale approvato con Delibera di Giunta Regionale n. 10756 del 19.12.1995.

L'Amministrazione Comunale con la deliberazione del Consiglio n. 42 del 1.12.2003 ha adottato la Variante Generale al piano.

La popolazione residente nel comune di Guarcino alla data dell'1.1.2000 era di 1.647 abitanti. Secondo quanto riportato nella relazione che accompagna il progetto di variante generale i motivi che hanno determinato la nuova soluzione progettuale sono da individuarsi in :

revisione totale del progetto di PRG con l'intento di un "alleggerimento del peso urbanistico" e ciò in quanto diverse previsioni urbanistiche (aree ricettive, espansione, aree industriali, artigianali e viabilità primaria e secondaria) male ubicate ed esageratamente previste dal vigente PRG vengono parzialmente ridotte o soppresse e/o subiscono trasferimenti al di fuori del PTP nella parte di territorio comunale già urbanizzata e non sottoposta a vincolo.

Secondo quanto si rileva dalla relazione e dal progetto di variante generale gli elementi principali in essa contenuti possono sintetizzarsi nei seguenti punti:

- Diminuzione sensibile del peso urbanistico su tutto il territorio comunale;
- Decentramento delle varie attività umane fuori dal perimetro del PTP;
- Aumento generalizzato degli standard urbanistici;
- Dotazione di servizi nel nucleo esistente a valle e a confine del territorio comunale con Vico nel Lazio;
- Approfondimento sulle attività economiche insediate di recente;
- Previsione di nuovo sviluppo nella stazione invernale di Campocatino.

Sempre secondo quanto riportato nella relazione istruttoria sono state ridotte le previsioni zonizzative del vigente PRG con una riduzione di circa il 12% di quanto previsto.

In conclusione l'obiettivo del progetto di variante al PRG è stato quello di riorganizzare lo sviluppo cittadino attuale e dei prossimi anni configurando un nuovo assetto formale e funzionale del territorio.

Obiettivo prioritario è stato quello di riorganizzare una città residenziale in grado di offrire servizi e d'incrementare posti di lavoro.

A tal fine è stata studiata una revisione della viabilità esistente.





REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio

Il progetto di Variante contempla una riclassificazione di aree di espansione che si sono dimostrate nel tempo inattuabili, prevedendo viceversa altre aree residenziali con minori problemi orografici.

È stata prevista una revisione delle attività produttive in località *Fonte di Filette* con lo scopo di valorizzare a pieno tale risorsa termale.

Per quanto riguarda l'aspetto turistico il progetto prevede nuove cubature per alberghi in località *Campocatino* pari a circa mc. 26.000 ed attività commerciali pari a circa mc. 3.000 concedendo un incremento, una tantum, del 20% delle cubature esistenti per adeguamenti funzionali. Sono stati previsti inoltre sempre in località *Campocatino* circa mc. 2.500 per strutture destinate a servizi da definire in fase attuativa.

Per quanto riguarda il settore artigianale ed industriale sono state previste due nuove zone, per complessivi mq. 58.000 circa, al fine di favorire e incrementare le capacità produttive del Comune.

CONSIDERATO

Dall'esame del progetto generale di revisione dello strumento urbanistico vigente emerge la responsabile volontà dell'A.C. di rivedere le previsioni approvate con provvedimento regionale n. 10756 del 19.12.1995. Tale necessità è scaturita dalla evidente se pur parziale infondatezza delle precedenti previsioni zonizzative.

Il progetto può definirsi un equilibrato assestamento delle previsioni su un territorio delicato sia sotto il punto di vista ambientale che orografico.

Si prende atto della riclassificazione di alcune aree residenziali dimostratesi non idonee e della loro nuova individuazione. Tale modifica progettuale non ha comportato sostanziali modifiche del peso insediativo. Nonostante nella "relazione di piano" si sia fatto rilevare, a seguito di tale nuova previsione, una diminuzione delle previsioni insediative residenziali pari a circa il 12%, in realtà tale diminuzione risulta inesistente e ciò in quanto è stata attribuita una volumetria residenziale di 120 mc/ab in contrasto quindi con quanto prescritto dal DM 1444/68 che prevede 100 mc/ab (80 + 20). Tuttavia le volumetrie di completamento previste nelle zone B e quelle che si determineranno nelle zone C di espansione possono ritenersi accettabili e tali da soddisfare una nuova necessità decennale.

Per quanto riguarda le aree destinate ad attività produttive si ritiene che le due nuove zone, una, di interesse pubblico, finalizzata all'imbottigliamento delle acque minerali e l'altra, a ridosso della zona di espansione, per la lavorazione e trasformazione del legno ed altre piccole attività artigianali comuni, costituiscono un necessario completamento nel settore produttivo, settore che nel comune risulta essere al primo posto per numero di addetti.





REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio

Particolarmente valido ed interessante risulta il progetto e la previsione relativa alla valorizzazione della risorsa termale legata alla possibilità di sfruttamento delle acque naturali sorgive site nella località *Fonte di Filette*. È da ritenersi accettabile la possibilità di recupero degli edifici esistenti anche tramite demolizioni e ricostruzioni nell'ambito dell'area "*Perimetro Servizi Termali*".

Il progetto relativo a tali interventi, dato il delicato contesto ambientale dovrà comunque essere sottoposto alla procedura del VIA.

Per quanto attiene l'aspetto ricettivo alberghiero si prende atto della proposta progettuale che prevede ulteriori mc. 26.000 destinati alle nuove strutture. Tale previsione, pur essendo stata formulata coerentemente con i contenuti della norma del PTP, è da ritenersi limite massimo d'intervento in un contesto così delicato e non idoneo a sopportare ulteriori insediamenti che possano aumentare la presenza antropica. Nell'ambito di tale volumetria potrà essere prevista anche una volumetria destinata al centro sportivo al coperto per *attività di altura*.

Tenuto conto delle particolari prescrizioni contenute nelle disposizioni attuative del P.T.P. relativo, si ritiene non accoglibile la proposta progettuale relativa alla zona d'imbarco della cabinovia a valle dell'*Ascendella*, per circa ulteriori mc. 2.500.

Si ritiene accoglibile la proposta progettuale relativa al *Centro Servizi Piazzale del Campo* (per circa mc. 3.000). Tali cubature si ritengono utili e necessarie al completamento dei servizi commerciali direzionali e residenziali esistenti.

Si ritiene indispensabile, dato il delicato contesto ambientale, che tutti gli interventi previsti per la località turistica *Campocatino*, da realizzarsi nel comparto individuato nel PRG vigente e recepito dal P.T.P., siano contemplati in un unico strumento attuativo di iniziativa pubblica che, oltre ad armonizzare la realizzazione delle nuove strutture, garantisca il rispetto delle normative di tutela e la realizzazione dei servizi (parcheggi, ecc.) necessari per un buon funzionamento.

Risulta opportuno che l'Amministrazione comunale con proprio specifico provvedimento, prescriva per le nuove strutture alberghiere da realizzare nel comprensorio di Campocatino, il mantenimento della destinazione d'uso per un periodo non inferiore ad anni quindici e ciò al fine di evitare che le stesse possano essere trasformate, dopo la realizzazione, in residence.

Il progetto di Variante Generale contempla inoltre, per il centro turistico di *Campocatino*, una revisione ed un completamento della viabilità esistente; a tal riguardo si precisa che tale previsione non può essere contemplata nel presente strumento urbanistico, ma potrà essere oggetto di apposito progetto di dettaglio da inoltrarsi successivamente e da sottoporre, secondo le disposizioni vigenti in materia, a tutti gli organi di controllo regionali.





REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

*Direzione Regionale Territoriale e Urbanistica
Comitato Regionale per il Territorio*

Per quanto riguarda le strutture esistenti localizzate lungo il fiume Cosa, da individuarsi quale "Archeologia Industriale" saranno possibili interventi di restauro, senza aumenti di cubatura, finalizzati alla conservazione del bene ed a una successiva utilizzazione a fini turistico-ricettivi.

Tale operazione di recupero dovrà essere oggetto di apposito progetto unitario da sottoporre all'approvazione degli Organi regionali competenti.

Si prende atto delle prescrizioni contenute nel provvedimento regionale relativo all'articolo 13 della legge 64/74. Tali prescrizioni, che contemplano anche l'esclusione di alcune limitate aree ritenute non idonee all'edificazione, si intendono recepite nel presente provvedimento e dovranno essere scrupolosamente osservate in sede attuativa.

Per quanto attiene il parere espresso dall'Autorità di Bacino dei Fiumi Liri e Garigliano, prot. n. 7334 del 22.3.02 e 6052 del 9.4.03, se ne condividono le osservazioni poste sotto l'aspetto urbanistico ambientale e pertanto nella redazione degli strumenti attuativi delle zone omogenee C - D1 insediamenti industriali - D2 insediamenti artigianali si prescrive il recepimento degli indirizzi riportati a pag. 4 del provvedimento stesso.

Per quanto attiene il parere n. 64560/DS/06 della Regione Lazio - Dipartimento Economico Occupazionale, ai sensi dell'art. 2 LR 1/86, pur non riscontrando presupposti ostativi al completamento dell'iter amministrativo di approvazione della proposta di cui trattasi, si prescrive che il testo delle NTA della variante generale al PRG venga integrato ed emendato secondo quanto riportato nel parere stesso e si ottemperi a quanto in esso prescritto, preliminarmente alla fase attuativa.

Per quanto riguarda la verifica degli standard urbanistici si prende atto delle modifiche ed integrazioni proposte ed il relativo dimensionamento è da ritenersi coerente con le prescrizioni contenute nel D.M. 1444/68.

I vincoli insistenti sul territorio impongono alcune modifiche alla zonizzazione necessarie per adeguare la proposta urbanistica alla L.R. 24/98 esse riguardano:

- 1) la previsione dell'area artigianale, contraddistinta con la lettera "I" nella Tav. P2, su cui attualmente insiste l'attività d'imbottigliamento delle acque di "Filette" e classificata come "agricola" nel PRG vigente, dovrà essere ridimensionata classificando come "D3 - Artigianale" l'area di pertinenza dello stabilimento e quella necessaria per l'ampliamento fisiologico dell'attività esercitata, a condizione sia lasciata integra una fascia pari a ml. 50,00 a salvaguardia del fiume COSA, in considerazione dell'interesse pubblico che a tale attività si attribuisce essendo la seconda per numero di addetti nel territorio comunale. Inoltre per detta area l'altezza delle nuove costruzioni dovrà conformarsi alle norme specifiche di zona previste nel PTP 11.
- 2) la previsione della zona "C2b - espansione" in località "Torretta", che va ridimensionata stralciando dalla stessa le aree ricadenti nella fascia ml. 150 di rispetto del fiume Cosa; tale riduzione va effettuata sulle aree n.1, n.2 e n. 3 della Tav. P3; che assumeranno la destinazione "agricola".





REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio

- 3) la superficie della zona "D1 - industriale", sita lungo la provinciale Sublacense e contraddistinta con il n. 1 nella Tav. P3, venga ridimensionata e riportata a quella del vigente strumento urbanistico a motivo della sua attuale destinazione agricola e dei vincoli paesistici su essa insistenti; sempre per la stessa motivazione venga stralciata l'area n. 19 destinata a "servizi pubblici".

Per quanto riguarda il testo delle N.T.A., costituito da 11 articoli, nonostante lo stesso sia da ritenersi sufficientemente chiaro ed idoneo a gestire il territorio comunale, necessita che vengano apportate alcune significative modifiche ed integrazioni di seguito riportate:

ARTICOLO 3 - Norme di carattere generale

Va inserito in garssetto, all'inizio dell'articolato il seguente capoverso:

Per le aree, interessate da vincoli ambientali, comunque zonizzate e normate dal presente strumento, prevalgono le norme di tutela specifiche previste dall'articolo 22 del testo coordinato delle norme tecniche di attuazione del P.T.P. ambito n. 11.

ARTICOLO 5 - zona B: Nuclei urbani consolidati; Conservazione e/o completamento del tessuto edilizio viario.

Sottozona B1 - dopo parametri edilizi sostituire $I_t = 1,50$ mc/mq con $I_f = 1,50$ mc/mq ed inoltre aggiungere lotto minimo = mq.600

Sottozona B2 - l'incremento delle volumetrie assentite dovrà essere 10% anziché 20% e non superiore a mc. 100;

ARTICOLO 6 - Zona C: espansione residenziale.

Sottozona C2a - dopo parametri edilizi aggiungere $I_f = 0,50$ mc/mq ;

Sottozona C2b - dopo parametri edilizi aggiungere $I_f = 0,50$ mc/mq ;

ARTICOLO 7 - Zona CT: Centro Turistico di Campocattino.

Ricettivo alberghiero - sostituire l'ampliamento una tantum del 20% con 10% e volumetrie non superiori a mc. 100;

Imbarco Ascendella - eliminare tutto il testo;

ARTICOLO 7 bis - Zona D: Insediamenti produttivi

Il secondo capoverso da "In tali....a.... esclusione della zona D1" è sostituito da:

In tali zone ad esclusione della sottozona D1 gli interventi sono subordinati alla predisposizione ed approvazione di appositi strumenti attuativi.

Sottozona D1 - (insediamenti esistenti) : $H_{max} =$ ml. 9,00 anziché ml. 15,00

Sottozona D2 - (nuovi insediamenti) : $H_{max} =$ ml. 9,00 anziché ml. 15,00





REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio

ARTICOLO 8 – Zona E : Agricola

L'intero testo dell'art. 8 deve essere riproposto, modificato ed integrato secondo i contenuti della legge regionale 22.12.1999, n. 38 così come modificato dalla legge regionale 17.3.04, n. 8.

Tuttavia si ritiene utile ribadire che l'edificazione nelle zone agricole rimane subordinata alla definizione della unità minima aziendale, come disposto dall'art.2 della L.R. n. 8/03 in sostituzione dell'art. 52 della L.R. 38/99. In assenza di tale determinazione il lotto minimo di intervento è fissato in mq. 30.000 così come disposto dal modificato art. 55 punto 6 della L.R. 38/99.

Art. 10 Zona G Verde pubblico attrezzato e per lo sport

Dopo la dizione parametri edilizi aggiungere **If = 0,07 mc/mq**

Per effetto di tali integrazioni e modifiche si intendono pertanto modificati ed integrati di conseguenza anche i dati riportati nella tavola di P.R.G. n. P8.

Per quanto attiene l'osservazione presentata in data 2.8.2004 e controdedotta con deliberazione consiliare n. 32 del 26.8.2004, si concorda con l'Amministrazione comunale in quanto la richiesta in essa contenuta è motivata da interessi personali in contrasto con i criteri informativi dello strumento urbanistico adottato.

Tutto ciò premesso e considerato Il Comitato è del

PARERE

Che la Variante Generale al P.R.G. del Comune di Guarcino, adottata con delibera consiliare n° 42 del 01.12.2003, sia meritevole d'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.

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*)

