



GIUNTA REGIONALE DEL LAZIO

.....

ESTRATTO DAL PROCESSO VERBALE DELLA SEDUTA DEL 05/09/2005

=====

ADDI' 06/09/2005 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
		Vice			
POMPILI	Massimo	Presidente	DI STEFANO	Marco	"
ASTORRE	Bruno	Assessore	MANDARELLI	Alessandra	"
BATTAGLIA	Augusto	"	MICHELANGELI	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: De Angelis - Di Stefano - Michelangeli
Valentini.

DELIBERAZIONE 758

Oggetto:

Comune di Villa Latina (Fr) - P.R.G. - Approvazione





758 - 6 SET. 2005 *Dy*

Oggetto: **Comune di Villa Latina (Fr)**
Piano Regolatore Generale.
Delibera di Consiglio Comunale n. 1 dell'08.01.2001.
Approvazione

LA GIUNTA REGIONALE

Su proposta dell'Assessore all'Urbanistica:

VISTA la Legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150 e successive modifiche ed integrazioni;
VISTA la legge 06/08/1967, n. 765
VISTO il DPR 15/01/1972, n. 8;
VISTA la L.R. 05/09/1972, n. 8;
VISTA la Legge 12/06/1975, n. 72;
VISTA la L.R. 08/11/1977, n. 43 e successive modifiche;
VISTO il regolamento di organizzazione degli uffici e dei servizi della Giunta regionale n. 1 del 6 settembre 2002;

PREMESSO:

CHE il Comune di Villa Latina (Fr) non è attualmente disciplinato da alcuno strumento urbanistico;

VISTA la deliberazione del C.C. n. 1 dell'8/01/2001, esecutiva a norma di legge, con la quale il Comune di Villa Latina ha adottato il P.R.G. del proprio territorio;

PRESO ATTO che a seguito della pubblicazione degli atti e degli elaborati, avvenuta nelle forme di legge, sono state presentate n. 22 osservazioni, di cui n. 1 fuori termini, in merito alle quali il Comune ha controdedotto con la deliberazione Consiliare n. 7 del 24/7/2001;

RILEVATO che gli atti relativi al PRG 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. 75/5 reso nella seduta del 25 novembre 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 prescrizioni e gli stralci nel voto stesso riportati da introdursi d'ufficio ai sensi dell'art. 3 della legge 6 agosto 1967, n. 765;

VISTA la nota n. 26203 del 21/2/2005, con la quale il Comitato Regionale per il Territorio - Direzione Regionale Territorio e Urbanistica - ha comunicato al comune di Villa Latina le modifiche proposte dal C.R.p.T., invitandolo a formulare al riguardo le proprie controdeduzioni ai sensi del citato art. 3 della legge 765/67;

VISTA la deliberazione n. 3 del 16/3/2005, con la quale il C.C. di Villa Latina ha accettato integralmente tutte le condizioni poste dal Comitato Regionale per il Territorio;

VISTA la nota n. 986 del 12/4/1999, con la quale l'Azienda U.S.L. - Frosinone Zona "D" Cassino - Presidio Sanitario di Atina - ha espresso parere favorevole sul PRG con il rispetto delle seguenti condizioni:

(...)

1. *Che non vengano previste nuove costruzioni né abitative né per attività produttive nelle zone di vincolo e di rispetto sopra elencate;*
2. *Che gli insediamenti artigianali - industriali al di fuori dell'area sopra menzionata vengano consentiti soltanto nel pieno rispetto della normativa vigente in materia di esposizione al rumore e ad altri inquinanti;*
3. *Che per quanto riguarda l'impianto depurativo, poiché esso non rispetta l'area di vincolo dal fiume, trattandosi di costruzione già esistente, venga acquisito il prescritto parere del Settore Ambiente Regionale con le relative eventuali prescrizioni*
4. *Che venga impiantata tra le aree per gli insediamenti sportivi e l'area industriale - artigianale una zona di essenze autoctone. (...);*

VISTA la nota n. 2781 fasc. 2155 dell'11/03/1999, con la quale l'Assessorato Utilizzo, Tutela e Valorizzazione delle Risorse Ambientali ha espresso - ai sensi dell'art. 13 della legge 02/02/1974 n. 64, il proprio parere favorevole, a condizione che siano rispettate le seguenti prescrizioni:



(...)

- ogni intervento, in tutto il territorio comunale, deve tenere in considerazione l'assetto geomorfologico del sito e deve essere preceduto anche in fase progettuale da uno studio geologico/geognostico atto a definire la stratigrafia, le caratteristiche idrogeologiche, geomeccaniche, la stabilità dei pendii ante e post operam e la risposta alle sollecitazioni sismiche;
- le aree identificate nelle cartografie come "aree sottoposte a vincolo idrogeologico" sono da ritenere come aree soggette a potenziale dissesto idrogeologico e da sottoporre ad interventi di forestazione e regimazione delle acque superficiali; inoltre, a causa della elevata suscettibilità all'erosione accelerata delle parti più alterate della formazione delle Dolomie, qualunque intervento (apertura di qualunque tipo di strada, taglio del bosco etc..) nelle aree in cui essa affiora (desumibili dalla cartografia allegata) dovrà essere sottoposto ad una preventiva analisi da parte degli organi competenti;
- L'area denominata " Case Colozzi " è caratterizzata dalla presenza di una porzione del piano di sovrascorrimento e rappresenta un'area a forte rischio sismico per cui non è possibile alcuna espansione di carattere urbanistico che preveda la costruzione di nuovi edifici. Pertanto le aree di " completamento B, artigianale ed industriale D2, di interesse comune F2 " non potranno essere edificate (vedi allegato 1). Rimangono comunque consentiti gli interventi di zona A;
- L'area evidenziata nell'allegato 2 situata all'interno di una zona di completamento ubicata in loc. Valle Grande, vista la concomitanza di una forte acclività e della presenza di litotipi argillosi, è esclusa dall'edificazione. In ogni caso, nelle aree in cui affiorano i sedimenti argillosi e/o marnosi (desumibili dalla cartografia allegata), potenzialmente soggetti a movimenti gravitativi superficiali, gli interventi edificatori dovranno prevedere un'accurata regimazione delle acque superficiali e la scelta di un idoneo piano di fondazione situato al di sotto della coltre alterata;
- Dovranno essere necessariamente rispettate le distanze di sicurezza e le fasce di rispetto dai corsi d'acqua, anche quelli secondari, evitando ogni intervento di tombamento e/o riduzione dell'alveo;
- A causa della elevata sismicità del comune di Villa Latina, ogni intervento dovrà essere eseguito in conformità con le indicazioni delle circolari n°3317 del 29/10/80 - n° 2950 del 11/09/82 - n° 769 del 23/11/82 con particolare riguardo, come elencato di seguito, alla scelta del piano di fondazione:
 - 1) Dovranno essere eseguite, in fase attuativa ed esecutiva, puntuali indagini geognostiche atte a definire le reali caratteristiche geomeccaniche dei terreni di fondazione, il piano di posa più idoneo e la tipologia fondazionale appropriata.
 - 2) Le fondazioni, preferibilmente continue o profonde, dovranno essere eseguite su terreno omogeneo e compatto. A tale scopo si consiglia la presenza di un geologo all'atto della messa in opera delle fondazioni che accerti la omogeneità del terreno di fondazione sia da un punto di vista geologico sia geomeccanico.
 - 3) Il coefficiente di fondazione ϵ dovrà essere pari ad 1,3; a tale prescrizione si potrà derogare previa indagine geognostica (come citato al punto 1) e conseguente relazione geotecnica specifica.
- Viene confermata la non edificabilità di tutte le aree evidenziate in rosso nella carta G5a denominata " Carta della zonizzazione in previsione sismica " già escluse da un precedente parere espresso da questo Assessorato.

La progettazione e la realizzazione di qualsiasi opera dovrà essere eseguita nel più assoluto rispetto delle norme tecniche vigenti in materia di costruzioni in zone sismiche. (...);

VISTA la successiva nota n. 100992/4/A fasc. 2155 dell'8/5/2000, con la quale l'Assessorato Utilizzo, Tutela e Valorizzazione delle Risorse Ambientali ha espresso - ai sensi dell'art. 13 della legge 02/02/1974 n. 64, parere integrativo favorevole, per l'inserimento di un'area in località Serra del Cavaliere, a condizione che siano rispettate le seguenti prescrizioni:

(...)

- Si osservino le prescrizioni espresse con il precedente Parere ex art. 13 L. 64/1974 con nota prot. n. 2781 del 11/03/1999;
- In fase esecutiva si eseguano puntuali indagini geognostiche per valutare l'effettiva stratigrafia, al fine di dimensionare le più idonee fondazioni;
- A causa della potenziale instabilità delle aree, si dovranno eseguire puntuali verifiche di stabilità a breve e lungo termine, in condizioni di stato di fatto e di progetto in condizioni statiche e dinamiche, ai sensi del D.M. 11/03/1988, sulla base di dati di terreno e non di semplici estrapolazioni o di dati di letteratura;
- L'edificazione nel sito deve essere concentrata nella parte alta e più regolare del versante;
- Le aree oggetto di intervento dovranno essere dotate di un'idonea rete di regimazione e smaltimento delle acque superficiali e tali aree dovranno essere opportunamente rinverdite al fine di evitare erosioni del suolo;
- Dovranno essere rispettate le distanze di sicurezza e le fasce di rispetto dai corsi d'acqua, secondari, evitando ogni intervento di ritombamento o riduzione alveo;



758 - 6 SET. 2005 *ley*

- A causa dell'elevata sismicità del comune di Villa Latina, ogni intervento dovrà essere eseguito in conformità con le indicazioni delle circolari n°3317 del 29/10/80 - n° 2950 del 11/09/82 - n° 769 del 23/11/82 con particolare riguardo alla scelta del piano di fondazione;
- Il coefficiente di fondazione dovrà essere pari ad 1,3.

Si rammenta infine che la progettazione e la realizzazione di qualsiasi opera dovrà essere eseguita nel più assoluto rispetto delle norme tecniche vigenti in materia di costruzioni in zone sismiche.(...);

VISTA la ulteriore nota n. 14501/4/A del 3/7/2001, con la quale l'Assessorato Utilizzo, Tutela e Valorizzazione delle Risorse Ambientali ha espresso – ai sensi dell'art. 13 della legge 02/02/1974 n. 64, ulteriore parere integrativo favorevole, relativamente ad un quesito riferito al recupero di volumi esistenti in appoggio al PRG, a condizione che siano rispettate le seguenti prescrizioni:

(...)

- Si osservino le prescrizioni espresse con il precedente Parere ex art. 13 L. 64/1974 con nota prot. n. 2781 del 11/03/1999.
- A causa delle delicate condizioni geologiche, che propendono per la definizione di aree di salvaguardia e tutela ed in ottemperanza della vigente normativa regionale, non è consentito alcun ampliamento dei manufatti presenti.
- A causa dell'elevata sismicità del comune di Villa Latina, ogni intervento dovrà essere eseguito in conformità con le indicazioni delle circolari n° 3317 del 29/10/80 - n° 2950 del 11/09/82 - n° 769 del 23/11/82 con particolare riguardo alla scelta del piano di fondazione.
- Il coefficiente di fondazione dovrà essere pari ad 1,3.

Si rammenta infine che la progettazione e la realizzazione di qualsiasi opera dovrà essere eseguita nel più assoluto rispetto delle norme tecniche vigenti in materia di costruzioni in zone sismiche.(...)

VISTA la nota n. 27052/D3/06 del 19/03/2003, con la quale il Dipartimento Economico e Occupazionale – Direzione Regionale Agricoltura - ha espresso, ai sensi dell'art. 2 della L.R. n. 1/86, parere favorevole alla proposta urbanistica in argomento a condizione che vengano rispettate le seguenti prescrizioni:

(...)

1. di stralciare i terreni di demanio civico da accertare, meglio individuati in premessa, con conseguente declassamento a "zona E – Agricola" delle relative previsioni di zonizzazione di PRG, in quanto sarà necessario stabilire con istruttoria demaniale la presenza o meno di diritti civici;
2. di stralciare i terreni di demanio civico, meglio individuati in premessa, con conseguente declassamento a "Zona E – Agricola" delle relative previsioni di zonizzazione di PRG, in quanto il Comune di Villa Latina non ha deliberato, né è interessata ad attivare, le richieste autorizzative al mutamento di destinazione d'uso e alienazione ai sensi dell'art. 12 della L. n. 1766 del 16/06/1927 ed artt. 41 e 39 del RD n. 332 del 26.02.28, nonché del 3° comma dell'art. 2 della L.R. n. 1 del 3/1/86. (...);

VISTA la lettera n. 13500 del 27/5/2002, con la quale l'Autorità di Bacino dei Fiumi Liri – Garigliano e Volturno ha espresso parere favorevole con il rispetto delle prescrizioni esplicitate all'interno del suddetto voto n. 75/5;

RITENUTO di condividere e fare proprio il predetto voto del C.R.T. n. 75/5 del 25/11/04, che si allega alla presente delibera (allegato A) di cui costituisce parte integrante;

All'unanimità

DELIBERA

1. Di approvare il PRG adottato dal Comune di Villa Latina (Fr) con delibera del Consiglio Comunale n. 1 dell'8/1/2001 limitatamente alle zone omogenee "A" e "B" per le motivazioni contenute nel parere del Comitato Regionale per il Territorio reso con il voto n. 75/5 del 25/11/04 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;

Per le previsioni stralciate, classificate con il parere di cui al citato voto 75/5 del 25.11.2004, zona "E" agricola, l'amministrazione comunale dovrà in tempi brevi riproporre un nuovo studio progettuale



758-6 SET. 2005 *ler*

elaborato sulla base delle osservazioni e delle considerazioni di cui al citato voto n. 75/5 del 25.11.2004

3. Le osservazioni sono decise in conformità a quanto specificato nell' Allegato A

Il progetto è vistato dal Dirigente dell'Area 2B.6 nell'Allegato A e nei seguenti elaborati allegati alla delibera n. 1 dell'8/1/2001:

Tav. 1	Inquadramento territoriale	scala 1:100000
Tav. 2	Stralcio tav. E/1D di P.T.P. - Rilievo dei vincoli paesistici	// 1:10000
Tav. 3	Stralcio tav. E/3D di P.T.P. - Classificazione delle aree ai fini della tutela paesistica	scala 1:10000
Tav. 4	Vincoli legge 431/1985 Acque pubbliche e terreni boschivi	// 1:10000
Tav. 5a	Vincoli legge 431/1985 Terreni gravati da uso civico	// 1:5000
Tav. 5b	Vincoli legge 431/1985 Terreni gravati da uso civico	scala 1:5000
Tav. 6	Vincolo idrogeologico	// 1:10000
Tav. 7	Uso del suolo	// 1:10000
Tav. 8a	Destinazione d'uso	// 1:5000
Tav. 8b	Destinazione d'uso	// //
Tav. 9a	Viabilità esistente	// //
Tav. 9b	Viabilità esistente	// //
Tav. 10a	Perimetrazione centro urbano - legge n. 765 del 6.8.67	// //
Tav. 10b	Perimetrazione centro urbano - legge n. 765 del 6.8.67	// //
Tav. 11a	Immobili di proprietà comunale	// //
Tav. 11b	Immobili di proprietà comunale	// //
Tav. 12a	Consistenza edilizia ed attrezzature pubbliche	// //
Tav. 12b	Consistenza edilizia ed attrezzature pubbliche	// //
Tav. 13a	Rilevamento delle costruzioni abusive	// //
Tav. 13b	Rilevamento delle costruzioni abusive	// //
Tav. 14	Progetto del territorio	// 1:10000
Tav. 15a	Progetto del territorio	// 1:5000
Tav. 15b	Progetto del territorio	// 1:5000
Tav. 16a	Progetto del territorio	// 1:2000
Tav. 16b	Progetto del territorio	// 1:2000
Tav. 16c	Progetto del territorio	// 1:2000
Tav. 17	Dimensionamento di PRG e verifica standard	// 1:5000
All.to a)	Relazione tecnica	
All.to b)	Norme tecniche di attuazione	

Il presente provvedimento sarà pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio



- 8 SET. 2005

L PRESIDENTE: F.to Pietro MARRAZZO

L VICE SEGRETARIO: F.to Domenico Antonio Cuzzupi





REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica
Comitato Regionale per il Territorio

ALLEG. alla DELIB. N. 758

DEL 25 SET. 2005

Dirigente dell'Arca
(Arch. Bernardino Cinardi)

24 Mag. 2005

Comitato Regionale per il Territorio
Voto n.75/5 del 25 Novembre 2004

Oggetto: Comune di Villa Latina (FR)
Piano Regolatore Generale
Delibera C.C. n. 1 del 8 Gennaio 2001

Allegato A

Il Comitato Regionale per il Territorio

Udita la Commissione Relatrice, costituita dal geom. Francesco Pasqua e dall'ing. Pietro Samperi.

Premesso che

Con nota n. 74 del 11.1.2002, l'Amministrazione comunale di Villa Latina ha trasmesso, per esame e parere, gli atti e gli elaborati relativi al Piano Regolatore Generale costituiti da:

- Deliberazione consiliare n. 1 in data 8.1.2001
- Analisi del territorio
- Tav. 1 Inquadramento territoriale
- Tav. 2 Stralcio tav. E/1D di P.T.P.
- Tav. 3 Stralcio tav. E/3D di P.T.P.
- Tav. 4 Vincoli legge 431/1985 Acque pubbliche e terreni boschivi
- Tav. 5a Vincoli legge 431/1985 Terreni gravati da uso civico
- Tav. 5b Vincoli legge 431/1985 Terreni gravati da uso civico
- Tav. 6 Vincolo idrogeologico
- Tav. 7 Uso del suolo
- Tav. 8a Destinazione d'uso
- Tav. 8b Destinazione d'uso
- Tav. 9a Viabilità esistente
- Tav. 9b Viabilità esistente
- Tav. 10a Perimetrazione centro urbano
- Tav. 10b Perimetrazione centro urbano





- Tav. 11a Immobili proprietà comunale
- Tav. 11b Immobili proprietà comunale
- Tav. 12a Consistenza edilizia e attrezzature pubbliche
- Tav. 12b Consistenza edilizia e attrezzature pubbliche
- Tav. 13a Rilevamento costruzioni abusive
- Tav. 13b Rilevamento costruzioni abusive
- Tav. 14 Progetto del Territorio
- Tav. 15a Progetto del territorio
- Tav. 15b Progetto del territorio
- Tav. 16a Progetto del territorio
- Tav. 16b Progetto del territorio
- Tav. 16c Progetto del territorio
- Tav. 17 Dimensionamento di P.R.G.
- All.to A Relazione Tecnica
- All.to B Norme tecniche di attuazione

Ha inoltre trasmesso, allegata alla nota n.74, del 11.2.2002, la documentazione amministrativa di pubblicazione degli atti e delle osservazioni presentate al piano.

Con nota n. 2781 del 11.3.1999 l'Assessorato Tutela e Valorizzazione delle Risorse ambientali ha trasmesso il parere emesso ai sensi ex art. 13 legge 64/74.

Con nota n. 100992/4/a il Servizio Geologico Regionale ha trasmesso un parere integrativo;

Con nota n. 14501/4/a il Servizio Geologico Regionale ha trasmesso un ulteriore parere integrativo;

Con nota n. 27052/DS/06 del 19.3.2003 la Direzione Regionale Agricoltura – Area Usi civici e diritti collettivi ha trasmesso il parere emesso ai sensi dell'art. 2 L.R. 3.1.1986 n. 1.

Con nota n. 986 del 12.4.1999, l'Azienda U.S.L. di Frosinone zona D Cassino ha espresso il proprio parere di merito sul P.R.G.

Per le vie brevi è stato recapitato da parte dell'Amministrazione Comunale il parere dell'Autorità di Bacino dei fiumi Liri e Garigliano sul progetto di P.R.G., parere emesso in data 27.5.2002 prot. 13500 a seguito della richiesta datata 1.10.2001.

In ottemperanza a quanto disposto dagli artt. 9 e 10 legge 17.8.1942 n. 1150 e successive modificazioni, previa inserzione sul Foglio Annunzi Legali della Provincia di Frosinone n. 10 del 6.2.2001, gli atti del citato provvedimento sono stati depositati e pubblicati presso l'Albo Pretorio del Comune per 30 giorni consecutivi decorrenti dal 6.2.2002.



Durante il periodo suindicato e nei 30 giorni successivi sono state presentate al Comune n. 22 Osservazioni di cui 1 fuori termine.

Alle Osservazioni presentate l'Amministrazione Comunale ha controdedotto con Deliberazione Consiliare n. 7 del 24.7.2001.

Considerato che

Il Comune di Villa Latina in provincia di Frosinone dista circa 150 Km da Roma, 125 da Napoli e 55 da Frosinone.

Il territorio comunale che si estende per circa 17 Km², si trova nella valle di Comino e confina con i comuni di Picinisco, S. Elia Fiumerapido, San Biagio Saracinisco, Belmonte Castello ed Atina.

Il Comune è formato da due centri abitati Villa Latina e Valle Grande oltre a numerosi altri piccoli nuclei.

Attualmente il Comune non risulta dotato di alcuno strumento urbanistico.

Sulla base delle indicazioni fornite dalla relazione tecnica di accompagnamento si evidenzia che la popolazione attiva del Comune è dedicata principalmente al settore industriale data la vicinanza della grande industria nelle zone limitrofe di Cassino e Sora. Altro tipo di attività in atto ed in fase di crescita è quella nel settore del commercio, mentre, sempre secondo la relazione, gli addetti nel settore agricolo risultano quasi inesistenti.

Sotto gli aspetti geologico, idrogeologico e della stabilità, la relazione allegata agli atti di piano ed il parere dei competenti Organi delegati all'esame di questi importanti aspetti, hanno sottolineato la delicatezza del suolo interessato, soggetto a dissesti e spesso anche a fenomeni di tipo tellurico.

Il territorio comunale di Villa Latina, alla data di adozione del piano, risulta interessato dal vincolo sismico per zona di 2a categoria (S9), parzialmente dal vincolo derivante da uso civico e diritti collettivi, dal vincolo idrogeologico e da vari vincoli di carattere paesistico (zone boschive, sorgenti e corsi d'acqua).

Secondo quanto riportato nella relazione tecnica di accompagnamento il progetto di Piano è stato impostato e sviluppato tenendo conto della situazione socio-economica del territorio comunale, cercando di rivedere l'assetto strutturale dell'abitato, prevedendo una integrazione viaria ed edilizia atta a "realizzare un nuovo sistema insediativo attraverso la ricomposizione morfologica e funzionale delle diverse parti urbane con l'aggiunta di aliquote insediative e di servizi".



La tabella di sintesi relativa al dimensionamento insediativo, sia residenziale che di volumetrie da destinare ad attività produttive, riporta una previsione pari a 438 nuovi abitanti su una popolazione residente di 1463 unità, ed una proposta di nuove aree da destinare alle attività produttive pari a circa 8 ettari per zona artigianale ed industriale.

Sono inoltre stati previsti consistenti interventi da destinare ad attività turistico residenziale.

Come precedentemente riportato, lo studio progettuale del Piano Regolatore è stato impostato con l'intento di razionalizzare un edificato di fatto spontaneo, sorto senza un particolare impianto urbanistico ma basato su criteri dettati dalla autonoma iniziativa degli abitanti.

L'analisi dei contenuti del progetto di Piano Regolatore Generale tuttavia ha portato a delle considerazioni che pongono in discussione l'attuabilità delle previsioni alla luce delle disposizioni vigenti in materia di pianificazione urbana.

Da una verifica è risultato che la previsione di nuove volumetrie destinate alla residenza va ben oltre quanto previsto dall'art. 4 della legge regionale n. 72/75, infatti il dimensionamento anziché essere contenuto nel 30% raggiunge circa la quota del 52% senza "che sussistano documentate situazioni di fatto che impongano previsioni più ampie".

Anche la previsione di ampie aree destinate alle attività produttive non vengono giustificate in maniera esauriente tenendo anche conto della vicinanza di poli di sviluppo industriale nell'area del frusinate.

Il testo delle Norme Tecniche di Attuazione, destinato a disciplinare le previsioni del progetto di piano, necessita di opportune integrazioni e modifiche, indispensabili per una funzionale applicazione sul territorio. Gli indici di fabbricazione, il dimensionamento dei lotti di intervento e le destinazioni d'uso delle volumetrie di possibile realizzazione necessitano di una opportuna revisione ed adattamento al contesto urbano cui si riferiscono, sempre secondo il principio di evitare un eccessivo consumo di suolo ed orientare le scelte alla riqualificazione e/o all'espansione qualificata.

Le previsioni zonizzative in alcuni casi vanno ad interessare aree sottoposte a vincolo derivante dalla legge 431/85, in modo parti-



colare nella fascia di rispetto del fiume Mollarino e nelle adiacenze di sorgenti d'acqua.

Per quanto attiene la previsione di aree da destinare a standard urbanistici si ritiene opportuno segnalare che la individuazione delle stesse non è stata prioritariamente orientata ad una attenta scelta dei siti al fine di poter realmente attuare le previsioni evitando quindi inutili e superflue destinazioni.

I tre pareri dell'Assessorato Regionale Utilizzo, Tutela e Valorizzazione delle Risorse Ambientali oltre che escludere alcune aree in quanto ritenute non idonee alla edificazione hanno fornito utili indicazioni sulla realizzazione dei futuri interventi, indicazioni che comunque dovranno essere attentamente osservate in sede di future previsioni. Nel 'parere n. 14501 del 3.7.2001, "richiesto per un recupero di volumi esistenti in appoggio al P.R.G.", si prescrive inoltre che " *A causa delle delicate condizioni geologiche, che propendono per la definizione di aree di salvaguardia e tutela ed in ottemperanza della vigente normativa regionale, non è consentito alcun ampliamento dei manufatti presenti.*"

Il parere dell'Autorità di Bacino dei Fiumi Liri - Garigliano e Volturno, richiesto in data 1.10.2001 ed emesso in data 27.5.2002, quindi successivamente alla data di adozione, ha fortemente condizionato il progetto di Piano.

Le prescrizioni in esso contenute, dipendenti dalla elevata sismicità e dalle condizioni geomorfologiche del territorio comunale di Villa Latina, hanno escluso consistenti aree destinate a zona A, D2, D1, V1, F2, B, C1, C3, E1, situate nel settore vallivo compreso tra Colle Pagliaia e il rilievo di Piedicotto e le zone A, B, F1, D1, C2, C1, C3, Vr previste in località Valle Grande in quanto ricadono in aree perimetrate come "Aree a rischio molto elevato" e "Aree di alta attenzione".

Sono state inoltre osservate innumerevoli altre aree ritenute non idonee all'edificazione o necessarie di particolari interventi tecnici atti a garantire una sicura realizzazione di manufatti.

In maniera sostanziale si può arrivare alla conclusione che le prescrizioni e le esclusioni formulate dalla due Amministrazioni sono talmente incidenti da non consentire l'attuazione delle previsioni urbanistiche in modo organico e coerente con lo studio effettuato.

Il parere emesso dall'Autorità di Bacino formulato in maniera particolarmente dettagliata ed approfondita ha posto in risalto la delicata situazione geomorfologica ed ambientale del territorio comunale ed ha fatto emergere l'assoluta necessità che tali osservazioni e



prescrizioni debbano costituire la base su cui formulare lo studio e le proposte di pianificazione.

L'opportunità che tali indagini vengano recepite prima dell'adozione è stata recentemente ribadita anche dalla circolare di questo Assessorato all'Urbanistica n. 772 del 21.3.2003.

A conferma della delicata situazione geomorfologica del territorio comunale di Villa Latina si sottolinea che con Deliberazione della Giunta Regionale 1.8.2003 n. 766 di riclassificazione sismica del Territorio della Regione Lazio, il territorio del Comune di Villa Latina è passato dalla categoria sismica n. 2 dei D.M. LL.PP. 1984 alla categoria 1 (quella della più alta pericolosità). Il passaggio di categoria, corrispondente alla classificazione S12 del DM 24.1.1986, fa scaturire automaticamente una diversa disciplina delle altezze degli edifici e delle distanze da osservare tra essi (punti C2 -C3 - C4 del DM n. 60 del 24.1.1986 ed ordinanza della Protezione Civile n. 3274/2003).

Con nota n. 171906 del 11.11.2003 fu trasmessa al Comitato Regionale per il Territorio, la prima Relazione Istruttoria relativa allo strumento urbanistico indicato in oggetto.

A seguito di un riesame della pratica, riesame effettuato in sede di Commissione Relatrice, è stata formulata una proposta innovativa rispetto a quella espressa nella Relazione Istruttoria del 11.11.2003.

Il contenuto di tale proposta, frutto di un ulteriore studio ed approfondimento del Piano, tende a consentire un parziale e limitato intervento sul territorio comunale rinviando l'approvazione dell'intero processo di pianificazione ad un successivo progetto che l'Amministrazione comunale dovrà redigere ed adottare in tempi immediatamente successivi.

La scelta operata dalla Commissione Relatrice è stata quella di proporre l'attuazione degli interventi previsti nelle zone omogenee "A" e "B" di P.R.G., sulla base dei contenuti delle relative Norme Tecniche ed a condizione della sussistenza degli standard di legge, rinviando tutti gli altri interventi previsti dal Progetto ad uno studio e ad una proposta successiva, da elaborarsi tenendo conto sia delle osservazioni formulate dagli Organi di Controllo del territorio regionale (art. 13/74, uso civico) ed interregionale (Autorità di Bacino dei Fiumi Liri e Garigliano), che da quelle precedentemente espresse.



E' utile e necessario precisare che gli interventi previsti nella zona omogenea "A" dovranno essere limitati a lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Eventuali piani di recupero che contemplino demolizioni e ricostruzioni con possibile aumento dei volumi dovranno essere sottoposti prima della loro attuazione alle verifiche geologiche e strutturali delle Amministrazioni delegate a tali controlli.

Per quanto attiene gli interventi in zone classificate "B" dal P.R.G. adottato, se ne consente l'attuazione alle condizioni e nei limiti previsti nella norma attuativa di progetto. Si ritiene comunque necessario che l'incremento di cubatura per interventi di risanamento igienico sanitario, previsto al 25%, sia ridotto al 10%. Nel processo attuativo dovranno necessariamente essere escluse tutte le aree osservate e ritenute non idonee dai pareri espressi dall'Organo della Regione Lazio e dall'Autorità di Bacino.

Dovranno essere inoltre esclusi tutti gli interventi che ricadono nella fascia di rispetto del torrente Mollarino.

Sia gli interventi in zona "A" che quelli in zona "B" dovranno essere realizzati in piena attuazione delle prescrizioni riportate nei pareri degli Organi di Controllo e delle considerazioni sopra riportate.

L'orientamento di consentire l'attuazione delle previsioni nelle zone omogenee "A" e "B" tiene conto della limitata incidenza degli interventi realizzabili nei confronti del contesto generale del territorio comunale.

In applicazione delle precedenti prescrizioni, il rimanente territorio comunale viene classificato zona "E" agricola con la disciplina di cui alla legge regionale n. 38/99.

Per quanto attiene il successivo progetto generale di pianificazione, che l'Amministrazione Comunale dovrà riproporre in tempi brevi, si ritiene utile indicare alcuni elementi indispensabili per una redazione di un idoneo atto tecnico:

- Approfondito studio del territorio comunale ai fini di una accurata proposta zonizzativa.
- Attenta revisione della parte rimanente del testo delle Norme Tecniche di Attuazione con l'inclusione della normativa delle zone agricole elaborata secondo i contenuti della recente legge regionale n. 8 del 17.3.2003.
- Predisposizione della documentazione di P.R.G. sulla base delle indicazioni della legge regionale n. 72/75.



REGIONE LAZIO

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

Le modalità per la predisposizione degli atti tecnici ed amministrativi sono comunque con chiarezza indicati al documento reperibile sul sito regionale (<http://www.regione.lazio.it>) alla voce modulistica – piani regolatori e varianti generali.

Si ritengono comunque richiamati e confermati tutti i contenuti riportati al proposito nelle considerazioni riportate.

Per quanto attiene le osservazioni presentate al progetto di P.R.G. e controdedotte con deliberazione consiliare n. 7 del 24.7.2001, si ritiene di concordare con quanto espresso dall'Amministrazione comunale circa l'osservazione n. 13 (Pacitti Giuseppina) mentre per le rimanenti osservazioni non vi è luogo a provvedere in quanto si riferiscono ad un territorio che con il presente provvedimento viene riclassificato zona agricola e per il quale l'Amministrazione dovrà procedere ad un nuovo progetto.

Tutto ciò premesso e considerato, il "Comitato Regionale per il Territorio" è del

PARERE

Che al progetto di Piano Regolatore Generale del comune di Villa Latina (FR) adottato con deliberazione Consiliare n. 1 del 8.1.2001 possa essere espresso parere favorevole limitatamente a quanto riportato nelle precedenti considerazioni.

Vengono pertanto stralciate dal presente parere favorevole, ai sensi di quanto previsto dall'art. 3 della L. 765/67, e per le motivazioni precedentemente citate, tutte le previsioni che non siano incluse nelle zone omogenee "A" e "B". Per le previsioni stralciate, classificate con il presente provvedimento zona "E" agricola, l'Amministrazione Comunale dovrà in tempi brevi riproporre un nuovo studio progettuale elaborato sulla base delle osservazioni e considerazioni precedentemente esposte.

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)

