



**GIUNTA REGIONALE DEL LAZIO**

.....

ESTRATTO DAL PROCESSO VERBALE DELLA SEDUTA DEL 18/10/2005

=====

ADDI' 18/10/2005 NELLA SEDE DELLA REGIONE LAZIO, VIA CRISTOFORO COLOMBO 212 ROMA, SI E' RIUNITA LA GIUNTA REGIONALE COSI' COMPOSTA:

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

ASSISTE IL SEGRETARIO: Domenico Antonio CUZZUPI

\*\*\*\*\* OMISSIS

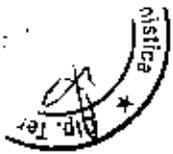
ASSENTI: Battaglia - Ranucci - Valentini

**DELIBERAZIONE 883**

Oggetto:

Comune di Villa Santa Lucia (Fr). Piano Regolatore Generale - Approvazione.





583 18 OTT. 2005

ley

Oggetto: **Comune di Villa Santa Lucia (Fr)**  
Piano Regolatore Generale  
Adottato con Deliberazione commissariale n. 1 del 22/5/2000.  
Approvazione



### LA GIUNTA REGIONALE

Su proposta dell'Assessore 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 L.R. 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 n. 1 del 6 settembre 2002 e s.m.i.;

#### **PREMESSO:**

**CHE** il Comune di Villa Santa Lucia (Fr) è dotato, ai sensi della legge n. 765/1967, di "Perimetrazione del Centro Edificato" approvata dal M.LL.PP. con atto n. 2974 del 19.06.1969;

**VISTA** la deliberazione commissariale n. 1 del 22/05/2000, esecutiva a norma di legge, con la quale il Comune di Villa Santa Lucia ha adottato, ai sensi della L. 1150/42, 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. 45 osservazioni nei termini in merito alle quali l'amministrazione comunale ha formulato le proprie controdeduzioni con deliberazione commissariale n. 2 del 19.10.2000;

**RILEVATO** che gli atti relativi al P.R.G. in questione, presentati al Dipartimento Territorio - Direzione Regionale Territorio e Urbanistica per l'approvazione, sono stati da questo 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. 12/3 reso nella seduta del 10/10/2002, 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 da introdursi d'ufficio ai sensi dell'art. 3 della legge 6 agosto 1967, n. 765;

**VISTA** la lettera n. 139584/03 del 14.10.2003, con la quale il Dipartimento Territorio - Direzione Regionale Territorio e Urbanistica, ha comunicato al comune di Villa Santa Lucia (Fr) 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 di C.C. n. 13 del 29/07/2004, con la quale il Comune di Villa Santa Lucia ha accettato integralmente le modifiche d'ufficio richieste con il succitato parere del C.R.p.T.;

**VISTA** la nota n.894 del 23/04/1996 con la quale l'Assessorato Utilizzo, Tutela e Valorizzazione delle Risorse Ambientali ha espresso *parere favorevole, ai soli fini dell'art.13 della Legge 2.2.74 n.64, sul Piano Regolatore Generale del comune di Villa Santa Lucia subordinatamente all'osservanza delle seguenti prescrizioni:*

- dovranno essere escluse da qualsiasi intervento edificatorio le aree considerate instabili ed evidenziate nella carta della stabilità e delle zone di rischio - G4 ed inoltre quelle colorate in rosso nella stessa carta G4 in quanto suscettibili di esondazione, indiziate di instabilità ed erosione accentuata o per eccessiva pendenza;
- tutti gli strumenti urbanistici attuativi (piani particolareggiati, piani di zona, lottizzazioni, ecc.) dovranno essere trasmessi a questo Settore, prima dell'adozione o approvazione da parte del Comune, per ottenere il prescritto parere ai sensi dell'art.13 della legge 64/74;
- qualsiasi intervento edificatorio previsto al di fuori dei piani attuativi dovrà essere supportato da una relazione, firmata da un professionista iscritto all'ordine, che valuti la compatibilità geomorfologica del territorio con le previsioni progettuali, o determini, sulla base di accurate indagini geognostiche e geotecniche, le caratteristiche dei terreni in funzione delle opere fondali.



883 18 OTT. 2005

lu

tale elaborato dovrà essere allegato alla relazione di cui all'art.17 della Legge 2.2.74 n.64 da presentarsi al Comune ed al Settore decentrato Opere e Lavori Pubblici della Regione Lazio a completamento della documentazione per l'osanna del progetto.

La realizzazione delle opere dovrà essere effettuata nel più assoluto rispetto delle norme tecniche vigenti per le costruzioni in zone sismiche ed in particolare dei seguenti decreti ministeriali e circolari applicative;

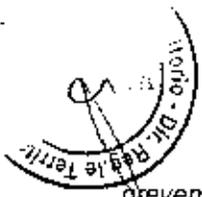
**VISTA** la nota n. 100043 fasc. 2499 del 7/4/2000, con la quale il Dipartimento Ambiente e protezione Civile – Area Conservazione Qualità dell'Ambiente – Servizio Geologico Regionale e Conservazione del Suolo ha confermato il proprio parere al PRG già espresso con la suddetta nota n. 894 del 23/04/1996 con l'obbligo di attenersi, oltre alle prescrizioni in esso contenute anche alle seguenti prescrizioni, da inserire nella relativa delibera comunale di adozione e/o di approvazione e nelle norme tecniche attuative:

1. devono essere rispettate le prescrizioni indicate nella relazione geologica allegata al PRG, a firma del dott. Geol. Luigi Rossi;
2. in tutto il territorio comunale comprese le aree agricole, ogni intervento edificatorio dovrà essere preceduto da una indagine geologica e geotecnica espressamente realizzata e atta a definire sui reali luoghi di imposta, le caratteristiche geomeccaniche dei terreni, la presenza e lo stato di conservazione di eventuali cavità, la stabilità dei terreni e a verificare l'esatta posizione ed escursione della falda;
3. gli sbancamenti e i movimenti terra dovranno essere ridotti al necessario evitando ricarichi non protetti e di alto spessore prevedendo altresì l'asportazione preventiva dei terreni vegetali nei tratti sottoposti sia a sbancamento che a ricarico e che dovranno essere successivamente reimpiegati per la naturalizzazione degli interventi;
4. L'area sia munita di un idoneo sistema di raccolta e smaltimento delle acque piovane, dimensionato opportunamente in riferimento alle superfici impermeabili da realizzarsi ed al regime pluviometrico dell'area, collegato con i sistemi idraulici già presenti nel territorio al fine di evitare fenomeni di erosione superficiale ed eventuali impaludamenti sia nell'area di interesse che a valle della stessa;
5. Dovranno essere necessariamente rispettate le linee di deflusso superficiale delle acque, prevedendo la riattivazione delle stesse in caso di intercettazione nel corso dei lavori ed evitando ogni intervento di tombamento e/o riduzione dell'alveo, così come dovranno essere opportunamente drenate e regolamentate eventuali venute d'acqua messe a giorno dai lavori;
6. ogni intervento edificatorio dovrà essere preceduto da una indagine geologica e geotecnica atta a definire sui reali luoghi di imposta, le caratteristiche geomeccaniche dei terreni, la presenza e lo stato di conservazione di eventuali cavità, la stabilità dei terreni e a verificare l'esatta posizione ed escursione della falda;
7. le fondazioni dei fabbricati dovranno intestarsi ed essere debitamente incastrate nei livelli integri e non alterati dei materiali presenti con l'obbligo di interessare il medesimo litotipo evitando i contatti laterali tra terreni aventi comportamenti differenziati nei confronti delle sollecitazioni sismiche;
8. in ogni caso le fondazioni dei nuovi fabbricati non dovranno interferire con quelle dei fabbricati adiacenti;
9. nella realizzazioni delle fondazioni è necessario che i vari elementi quali pali, plinti o trave rovesce siano collegati fra di loro mediante strutture che irrigidiscano l'insieme;
10. in quest'ultimo caso ogni opera dovrà essere preceduta da indagini geologiche dettagliate atte a verificare la stabilità di eventuali scavi e sbancamenti e degli edifici e delle strade comunque lambiti e/o coinvolti dai lavori;
11. la realizzazione delle opere potrà avvenire solo a condizione che non sia urbano nel mondo più assoluto l'equilibrio esistente dei terreni e l'assetto idrogeologico;

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

**VISTA** la nota n. 1146 del 23/1/1998, con la quale il Ministero per i Beni Culturali e Ambientali – Soprintendenza Archeologica per il Lazio ha espresso parere di competenza con le seguenti norme e prescrizioni da inserire nel PRG:

-Area di Piumarola: si richiede l'esecuzione di sondaggi di scavo preventivi all'esecuzione di opere che prevedano scavi, movimenti terra o comunque modifiche dello stato dei luoghi, nell'area del centro abitato; per quanto riguarda le campagne circostanti questa Soprintendenza dovrà essere avvertita



883 18 011.2005 *ag*

preventivamente circa l'effettuazione di lavori che prevedano scavi, movimenti terra o comunque modifiche dello stato dei luoghi per permettere a personale di questo ufficio di presenziare alle opere e richiedere, qualora emergessero resti di interesse archeologico, tutte le opportune varianti e modifiche ai progetti delle opere in esecuzione.

-Area di Monte S. Angelo: effettuato un accurato sopralluogo sul posto ed accertato che le strutture di epoca romana presenti sono localizzate solo su parti del terreno di proprietà del Sig. Vacca (F.8 part. 101 e 102) si richiede che venga effettuato il posizionamento dei resti antichi in modo tale da poter essere inseriti nella cartografia del PRG. Si richiede, inoltre, l'invio a questo Ufficio dei progetti relativi a qualsiasi lavoro o modifica dello stato dei luoghi debba essere effettuato nell'area di cui trattasi (comprese le opere di piantumazione) per il preventivo parere di competenza di questa Soprintendenza. Nei suddetti progetti dovranno essere accuratamente indicate le aree interessate delle strutture antiche e quelle su cui s'intende intervenire. Se necessario sarà prescritta l'esecuzione di sondaggi di scavo preventivi;

**VISTA** la nota n. 91910/D3/06 del 30/06/2005, con la quale il Dipartimento Economico e Occupazionale – Direzione Regionale Agricoltura – Area F – Servizio 1, ha espresso parere favorevole alla proposta di PRG in argomento affinché essa possa proseguire il suo iter amministrativo di approvazione, in quanto le previste zonizzazioni di natura edificatoria di carattere residenziale, turistica, commerciale, artigianale, industriale o per servizi, non interessano terreni appartenenti al demanio civico a condizione che venga inserito, nelle NTA del Piano urbanistico, il seguente articolo:

**AREE DI DEMANIO E PRIVATE GRAVATE DA USI CIVICI**

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

- a) "le terre assegnate, in liquidazione dei diritti di uso civico e di altri diritti promiscui, in proprietà esclusiva alla generalità dei cittadini residenti nel territorio di un Comune o di una Frazione anche se imputate alla titolarità di detti Enti;
- b) "le terre possedute da Comuni o Frazioni soggette all'esercizio degli usi civici e comunque oggetto di dominio collettivo delle popolazioni"
- c) "Le terre possedute a qualunque titolo da Università ed Associazioni agrarie comunque denominate";
- d) "Le terre pervenute agli Enti di cui alle precedenti lettere a seguito di scioglimento di promiscuità, permuta con altre terre civiche, conciliazioni regolate dalla legge 10.06.1927 n. 1766, scioglimento di Associazioni agrarie, acquisito ai sensi dell'art. 22 della citata legge 1766/27";
- e) "Le terre pervenute agli Enti medesimi da operazioni e provvedimenti di liquidazione o estinzione di usi civici comunque avvenute";
- f) "Le terre private gravate da usi civici a favore della popolazione locale per i quali non sia intervenuta la liquidazione ai sensi della legge 1766/27";

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

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

"Qualora, sempre ai fini di un ordinato sviluppo edificatorio, la previsione di destinazione ad uso edificatorio di natura residenziale, turistica, commerciale, artigianale o industriale, riguardi terreni di demanio collettivo, non edificato, sia esso gestito direttamente dal Comune o in possesso di occupatori, esse potranno essere oggetto di Concessione Edilizia, a seguito della loro alienazione che dovrà avvenire nei modi e termini di cui agli articolo 8 della Legge regionale n° 6 del 27/01/2005"

"Per i terreni di demanio collettivo che risultano edificati, in possesso di occupatori, si applicano le stesse norme di cui all'art. 8 della citata L.R. 6/2005.

"Non possono essere comunque alienati i terreni di proprietà collettiva di uso civico ricadenti in aree sottoposti a vincoli imposti sulla base di leggi statali e regionali a tutela dei parchi e delle aree protette nazionali, regionali e provinciali, dei monumenti naturali, dei siti di importanza comunitaria e delle zone a protezione speciale".

"Per i terreni, invece, di natura privata gravati da diritti civici, le norme contenute nel presente piano, si applicano ad avvenuta liquidazione degli usi civici in conformità delle disposizioni di cui all'art. 7 della Legge n°. 1766 del 16.06.1927, ovvero art. 4 dalla Legge regionale n° 6 del 27/01/2005".



883 18 OTT. 2005

*De*

**"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".**

**RITENUTO** di condividere e fare proprio il predetto voto del C.R.p.T. n. 12/3 del 10/10/2002, che costituisce parte integrante della presente deliberazione quale **Allegato A**;

**ALL'UNANIMITA'**

**DELIBERA**

1. Di approvare il P.R.G. adottato dal Comune di Villa Santa Lucia (Fr) con deliberazione di commissariale n. 1 del 22/05/2000, secondo le motivazioni e le modifiche contenute nel parere del Comitato Regionale per il Territorio reso con il voto n. 12/3 emesso nell'adunanza del 10/10/2002, che costituisce parte integrante della presente deliberazione quale **Allegato A**, ed in conformità alle prescrizioni ed alle condizioni di cui ai pareri in premessa riportati;
2. Le osservazioni sono decise in conformità a quanto specificato nell' **Allegato A**;
3. Il progetto è vistato dal Dirigente dell'Area 2B.6 Urbanistica e beni ambientali sud della Direzione Regionale Territorio e Urbanistica nell'**Allegato A**, nei seguenti elaborati allegati alla delibera di adozione n. 1 del 22/5/2000:

- Relazione generale

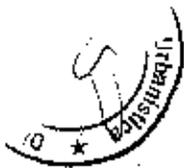
- Norme Tecniche di Attuazione

- Tav. 1 Posizione geografica e aggregazione sovracomunale per la gestione del territorio
- Tav. 2 Sistema infrastrutturale del Cassinate ed attività produttive e servizi
- Tav. 3 Carta altimetrica
- Tav. 4 Carta della copertura del suolo
- Tav. 5 Carta del vincolo idrogeologico e delle zone franose
- Tav. 6 Localizzazione dei servizi e attività terziarie
- Tav. 7 Distribuzione della popolazione e organizzazione residenziale
- Tav. 8 Carta delle proprietà comunali e superfici del demanio civico
- Tav. 9 Viabilità e vincoli di rispetto
- Tav. 10 Aree interessate da strumenti di pianificazione sovracomunale
- Tav. 11 Zonizzazione delle aree di espansione
- Tav. 12 Zonizzazione delle aree di espansione
- Tav. 13 Zonizzazione delle aree di espansione. Zona di Casilino-Pittoni Fogli catastali 10-11-12-13
- Tav. 13/a Superfici - Volumi - Abitanti  
Individuazione sub-comparti zone B - C - PEEP  
Zona di Casilino-Pittoni fogli catastali 10-11-12-13
- Tav. 14 Zonizzazione delle aree di espansione. Capoluogo Fogli catastali 5 e 7
- Tav. 14/a Superfici - Volumi - Abitanti  
Individuazione sub-comparti zone B - C - PEEP  
Capoluogo Fogli catastali 5 e 7
- Tav. 15 Zonizzazione delle aree di espansione. Zona di Piumarola Fogli catastali 16-17-18
- Tav. 15/a Superfici - Volumi - Abitanti  
Individuazione sub-comparti zone B - C - PEEP  
Zona di Piumarola Fogli catastali 16-17-18

nelle seguenti tavole riportanti le modifiche d'ufficio apportate dal C.R.p.T. con voto 12/3 del 31/12/1999:

- Tav. 12 Zonizzazione delle aree di espansione
- Tav. 13 Zonizzazione delle aree di espansione. Zona di Casilino-Pittoni Fogli catastali 10-11-12-13
- Tav. 14 Zonizzazione delle aree di espansione. Capoluogo Fogli catastali 5 e 7
- Tav. 14/a Superfici - Volumi - Abitanti  
Individuazione sub-comparti zone B - C - PEEP  
Capoluogo Fogli catastali 5 e 7
- Tav. 15 Zonizzazione delle aree di espansione. Zona di Piumarola Fogli catastali 16-17-18
- Tav. 15/a Superfici - Volumi - Abitanti  
Individuazione sub-comparti zone B - C - PEEP  
Zona di Piumarola Fogli catastali 16-17-18





883 18 OTT. 2005

*lu*

e nella tavola G4 Carta della stabilità e delle Aree di rischio, di cui al parere n.894 del 23.04.1996  
Assessorato Utilizzo Tutela e Valorizzazioni Risorse Ambientali.

Il presente provvedimento sarà pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio



Allegato A - Voto Villa  
Santa Lucia (Fr)

IL PRESIDENTE: F.to Pietro MARRAZZO  
IL SEGRETARIO: F.to Domenico Antonio CUZZUPI

26 OTT. 2005





REG. alla DELIB. N. 883  
DEL 18 OTT. 2005

## REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO  
Direzione Regionale Territorio e Urbanistica  
Area Copianificazione Territoriale e Ambientale -  
Verifica Pianificazione Sovracomunale



15 SET. 2005  
Roma, .....

ALLEGATO A

Comitato Tecnico Consultivo Regionale  
1° Sezione  
Adunanza del 10.10.2002  
Voto n. 12/3

  
Dirigente dell'Area  
(Arch. Bernardino Cinaldi)

Oggetto: Comune di Villa Santa Lucia (FR)  
Piano Regolatore Generale  
Deliberazione Commissariale n. 1 del 22.5.2000

### LA SEZIONE

Vista la nota n. 6925 del 19.12.2000, assunta a protocollo il 20.12.2000 con il n. 9955/A, con la quale il Comune di Villa Santa Lucia ha inoltrato gli atti ed elaborati relativi all'oggetto;

Vista la relazione istruttoria predisposta in data 18.04.2002;

Udita la Commissione Relatrice;

Gli elaborati tecnici di cui è composto il Piano Regolatore Generale sono:

Relazione

Norme Tecniche di Attuazione

- Tav. 1 Posizione geografica ed aggregazione sovracomunale per la gestione del territorio - sc. 1/250.000 e 1/100.000
- Tav. 2 Sistema infrastrutturale del Cassinate ed attività produttive - sc. 1/100.000
- Tav. 3 Carta altimetrica -sc. 1/10.000
- Tav. 4 Copertura della copertura del suolo - sc. 1/10.000
- Tav. 5 Carta del vincolo idrogeologico e delle zone franose - sc. 1/ 2.000
- Tav. 6 Localizzazione delle attività terziarie e dei servizi - sc. 1/ 2.000
- Tav. 7 Distribuzione della popolazione e organizzazione residenziale - sc. 1/ 2.000
- Tav. 8 Carta delle proprietà comunali e superfici del demanio civico - sc. 1/ 1.000
- Tav. 9 Viabilità e vincoli - sc. 1/ 10.000
- Tav. 10 Aree interessate da interventi di pianificazione - sc. 1/ 10.000



# REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO  
Direzione Regionale Territorio e Urbanistica  
Area Copianificazione Territoriale e Ambientale -  
Verifica Pianificazione Sovracomunale

Roma, .....

- Tav. 11 Tavola generale di Piano - sc. 1/10.000
- Tav. 12 Tavola generale di Piano - sc. 1/ 5.000
- Tav. 13 Zonizzazione delle aree di espansione – Zona Casilina Pittoni - sc. 1/2000
- Tav. 14 Zonizzazione delle aree di espansione – Zona Capoluogo – sc. 1/2000
- Tav. 15 Zonizzazione delle aree di espansione – Zona Piumarola – sc. 1/2000
- Tav. 13/A Individuazione Sub-comparti zona B-C-PEEP – Zona Casilina Pittoni
- Tav. 14/A Individuazione Sub-comparti zone B-C-PEEP – Zona Capoluogo
- Tav. 15/A Individuazione Sub-comparti zona B-C-PEEP – Zona Piumarola

## PREMESSO

Il Comune di Villa Santa Lucia ricade nell'ambito del PTP n. 14, approvato con LR 24/98, successivamente modificata, e nell'ambito del Bacino del Liri-Garigliano; è altresì interessato dalla localizzazione del Nucleo Industriale Cassino-Portecorvo del Consorzio ASI di Frosinone;

E' dotato, ai sensi della L.765/67, di perimetrazione del centro edificato, approvata dal M.LL.PP. con atto n. 2974 del 19.6.1969;

E' attualmente sprovvisto di strumento urbanistico generale in quanto le due precedenti proposte di PRG sono state restituite all'A.C. dalla Giunta Regionale, ai sensi dell'art. 1 della L. 765/67, rispettivamente con le Deliberazioni n. 9748 del 14.12.1993 e n. 2903 del 1.6.1999;

L'A.C. ha quindi riformulato la propria proposta urbanistica secondo le indicazioni fornite dalla Regione nelle citate DGR e, con deliberazione commissariale n. 1 del 22.5.2000, ha adottato il Piano Regolatore Generale in esame;

A seguito della pubblicazione del Piano sono state presentate all'A.C. n. 45 osservazioni sulle quali l'A.C. si è espresso con la deliberazione commissariale n. 2 del 19.10.2000;

Relativamente ai vincoli ricadenti nel territorio comunale, il Comune ha provveduto ad acquisire, ai sensi dell'art. 13 della Legge n° 64/74, da parte dell'Assessorato Regionale Utilizzo, Tutela e Valorizzazione delle Risorse Ambientali - Servizio geologico, il parere n. 100043-fasc.2499 del 6.4.2000, favorevole con alcune prescrizioni, tra le quali quella di escludere da ogni intervento edificatorio le aree considerate instabili ed evidenziate nella carta della stabilità e delle aree di rischio – G4 ed inoltre quelle colorate in rosso nella stessa carta G4;

Non risultano ancora pervenuti i pareri dell'Autorità di Bacino Liri-Garigliano e quello relativo agli Usi civici ai sensi della L. 1/86;



## REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO  
Direzione Regionale Territorio e Urbanistica  
*Area Copianificazione Territoriale e Ambientale -  
Verifica Pianificazione Sovracomunale*

Roma, .....

### CONSIDERATO

Dalla relazione allegata al Piano si desumono i seguenti dati:

Il territorio comunale (17.71 Km<sup>2</sup>) è orograficamente caratterizzato dai seguenti ambiti:

- montano, in parte boscato;
- collinare, in parte boscato ed in parte coltivato ad ulivo e vite;
- di pianura.

Il centro abitato, sorto negli anni della realizzazione della abbazia di Montecassino, conserva ancora segni leggibili della sua origine nella frazione di Piumarola e nella contrada sopra il centro storico;

Il fascio infrastrutturale di rilevanza nazionale: SS Casilina, FF.SS RM-NA, A1, TAV, che taglia trasversalmente, da est ad ovest, il territorio comunale, ha di fatto causato l'insediamento spontaneo sul territorio di numerose unità produttive, legate principalmente alla industria della carta ed agli stabilimenti Fiat di Piedimonte San Germano;

In dipendenza della rete infrastrutturale primaria si sono di fatto sviluppate sia la viabilità comunale di connessione con i comuni vicini sia la rete di viabilità rurale, di supporto al consistente insediamento sparso, tipico della valle e già rilevato come fenomeno specifico da Roberto Almagià negli anni '50;

Il territorio è soggetto ai seguenti vincoli:

Legge 431/85, art. 1 lettera c (corsi d'acqua), lettera g (zone boscate e soggette a rimboschimento);

R.D. 3267/1923 - idrogeologico e forestale

Usi civici

L. 64 del 2.2.74 - zona sismica

Dai dati degli ultimi censimenti si rilevano le seguenti variazioni della popolazione:

1981	ab. 2185
1991	2386
1994	2578
1996	2618

Il continuativo incremento di popolazione residente, registrato negli ultimi anni, è in gran parte dovuto al forte richiamo costituito dalla molteplicità delle funzioni produttive e terziarie (soprattutto l'Università) insediate a Cassino, che dista dal comune di Villa Santa Lucia solo 7 Km;



## REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO  
Direzione Regionale Territorio e Urbanistica  
*Area Copianificazione Territoriale e Ambientale -  
Verifica Pianificazione Sovracomunale*

Roma, .....

Gran parte della popolazione, il 48%, è insediata nel capoluogo, il 27% nelle frazioni, la restante parte, il 25%, vive in case sparse nel territorio vallivo;

L'analisi della struttura della popolazione per età mette in rilievo il peso preponderante della fascia compresa tra i 15 ed i 44 anni;

Il complesso di 810 abitazioni risulta occupato da 810 famiglie, ma è da rilevare che di esse 202 sono antecedenti al 1945 ed altre 197 sono antecedenti al 1960; ne deriva una necessità di adeguamento igienico-funzionale per circa il 40% del patrimonio complessivo;

Quanto al fenomeno dell'abusivismo edilizio, ed alle procedure fissate dalle leggi 47/85 e 724/94, nonché dalle leggi regionali in materia (LR 28/80, 27/83 e 76/85), non si rilevano sul territorio nuclei abusivi, essendosi per la maggior parte verificati solo fenomeni di abusivismo parziali, per adeguamenti igienici o di necessità;

I principali obiettivi posti a base del Piano sono:

- dotare il territorio comunale di una disciplina urbanistico-edilizia;
- salvaguardare i nuclei con valore storico ambientale;
- individuare e razionalizzare le zone di completamento;
- individuare, nel capoluogo e nelle frazioni di Piumarola e Pittoni, nuove aree di espansione residenziali e produttive che, integrando i vecchi centri di insediamento, valorizzino e rafforzino le connessioni tra la struttura urbana e quella territoriale;
- adeguare la rete infrastrutturale esistente;
- mantenere ed incentivare l'attività agricola anche attraverso la possibilità di attività di supporto (agriturismo);
- prevedere nei tre nuclei abitati una dotazione soddisfacente di aree a servizi;

Il dimensionamento del Piano è stato effettuato sulla base degli incrementi di popolazione registrati negli ultimi anni; si è dunque previsto per il prossimo decennio un incremento di popolazione pari a 750 unità, parametro che rispetta quanto previsto a proposito dalla LR 72/75;

### RITENUTO

Le analisi demografiche e territoriali poste alla base della elaborazione del Piano possono ritenersi accettabili per quanto attiene alla valutazione dell'incremento della popolazione e dunque del fabbisogno edilizio previsto, mentre non sufficientemente approfondite e motivate per quanto attiene alla localizzazione ed alla quantificazione delle nuove zone produttive, in aggiunta a quelle ricadenti all'interno dell'agglomerato ASI, ancora inutilizzate;



**REGIONE LAZIO**

**DIPARTIMENTO TERRITORIO**  
Direzione Regionale Territorio e Urbanistica  
*Area Copianificazione Territoriale e Ambientale -*  
*Verifica Pianificazione Sovracomunale*

Roma, .....

Poiché però il Piano risulta nel complesso correttamente impostato, lo si ritiene meritevole di approvazione con l'introduzione di alcune modifiche alla zonizzazione ed alle NTA, che senza incidere sui criteri Informatori del Piano stesso, possano rendere compatibili le sue previsioni con le norme di legge vigenti, in particolare con le leggi regionali 72/75 e 24/98, ed inoltre esplicitare alcuni dispositivi normativi impropriamente formulati o suscettibili di dubbia interpretazione;

Tali modifiche vengono di seguito riportate:

sostituire la dizione 'PEEP' con 'EEP' ovunque compaia nelle tavole di azionamento e nel testo delle NTA, in quanto la localizzazione delle aree da inserire nell'eventuale Piano di Edilizia Economica e Popolare è atto successivo che l'A.C. potrà assumere nelle forme e nei modi di legge;

nelle legende degli elaborati grafici:

- per la zona B (recupero) sostituire il riferimento all'art. 34 con '34bis';
- per la zona D industriale ASI sostituire il riferimento all'art. 39 con l'art. 40;
- per la zona F2 e le zone 'PEEP' stralciare il riferimento al 'comma 3' impropriamente riportato;
- per la zona V privato sostituire la dizione 'comma 2' con 'paragrafo 2';
- per la zona V pubblico sostituire la dizione 'comma 1' con 'paragrafo 1';
- per la zona attività sportive sostituire la dizione 'comma 3' con paragrafo 3';
- per la zona di rispetto dalla viabilità introdurre il riferimento all'art. 23;
- per la zona Verde privato con valore archeologico introdurre il riferimento all'art. 42;
- per la zona Depuratore introdurre il riferimento all'art. 25;
- per la zona Area cimiteriale introdurre il riferimento all'art. 30, paragrafo 6);
- cancellare le dizioni 'limite di zona soggette al rispetto del vincolo cimiteriale' ed i relativi simboli grafici che non trovano rispondenza negli elaborati di Piano;

nella Zonizzazione:

in tutte le Tavole interessate provvedere a graficizzare il limite delle fasce di rispetto del rio Vernile, del rio Pioppeto e del rio Fontanelle (corsi d'acqua pubblici) ad una profondità di 150ml dagli argini, secondo le indicazioni grafiche di massima riportate in tinta sulla Tav. 12, specificando che nelle aree ricadenti nelle fasce di rispetto dei corsi d'acqua pubblici gli interventi assentibili sono unicamente quelli compatibili con le norme di tutela previste nel PTP, così come specificato nella proposta di modifica all'art. 22 della NTA;

nella Tav. 13 :



## REGIONE LAZIO

### DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica  
*Area Copianificazione Territoriale e Ambientale -  
Verifica Pianificazione Sovracomunale*

Roma, .....

- 1) A - Classificare a zona agricola E2 le aree contornate in tinta ed individuate con il n. 1A (18.3 ha), non giustificate quanto al dimensionamento e al fabbisogno, in presenza di vaste aree, tuttora libere da edificazione, all'interno dell'Agglomerato ASI, e peraltro significativamente interessate dalla fascia di rispetto del corso d'acqua pubblico Rio Fontanelle (solo in parte graficizzato nelle Tavole di Piano); in sede di controdeduzione l'A.C. provvederà ad individuare le aree di pertinenza delle attività che risultino legittimamente insediate, sempre nel rispetto di quanto specificato nella proposta di modifica all'art. 22 delle NTA e a riformulare conseguentemente gli articoli delle NTA relativi alle destinazioni ammesse;  
B - Per le aree contornate in tinta ed individuate con i n. 1B (10.7 ha) e 1C (13.1ha), significativamente interessate dalla fascia di rispetto del corso d'acqua pubblico Rio Fontanelle (solo in parte graficizzato nelle Tavole di PRG), si intendono confermate le specifiche destinazioni proposte dall'A.C. solo se, prima della conclusione del procedimento di approvazione del PRG, in sede di adozione del PTPR interverrà una disciplina normativa diversa da quella attualmente vigente (art. 7 della LR 24/98); in caso contrario dette aree saranno da intendersi classificate a zona E2;

2) classificare a zona agricola E2 le aree contornate in tinta ed individuate con il 2, interamente ricadenti nella fascia di rispetto del corso d'acqua pubblico Rio Fontanelle e non ancora interessate da alcun fenomeno edilizio;

3) classificare a viabilità e zona C3 l'area interessata dalla previsione viaria indicata in tinta con il n. 3, stralciata dall'A.C. a seguito dell'accoglimento di un'osservazione;

nelle Tav. 14 e 14/A:

1) rettificare, in conformità a quanto proposto dall'A.C. in sede di accoglimento di una osservazione, il perimetro dell'ambito di espansione 1C4 secondo quanto indicato con i n. 1 e 1A e riclassificare conseguentemente le aree interne e esterne all'ambito di intervento preventivo rispettivamente a zona C4 o V pubblico, per ovviare a successivi dubbi interpretativi circa gli esatti confini di zona,

2), stralciare, a seguito dell'accoglimento di alcune osservazioni da parte dell'A.C., il tratto di previsione viaria indicato in tinta con il n. 2 e riclassificare l'area secondo le destinazioni attribuite alle aree di pertinenza dei fabbricati alla cui tutela le osservazioni presentate dai privati interessati erano finalizzate; riperimetrare conseguentemente sulla Tav. 14/A gli ambiti 4C4 e 2C1 da sottoporre ad intervento preventivo;

3) modificare per la zona 3C3, a seguito dell'accoglimento di alcune osservazioni da parte dell'A.C., il perimetro dell'ambito da sottoporre a PL, secondo quanto indicato con il n.



## REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO  
Direzione Regionale Territorio e Urbanistica  
*Area Copianificazione Territoriale e Ambientale -  
Verifica Pianificazione Sovracomunale*

Roma, .....

3) sulla Tav. 14/A, al fine di consentire che il tracciato stradale di accesso e distribuzione al P.L. possa essere definitivamente individuato in sede di pianificazione preventiva;

nelle Tav. 15 e 15/A:

1) stralciare e riclassificare a zona agricola E2 e V pubblico la previsione viaria indicata in tinta con il n. 1 sulla tav. 15, in quanto trattasi di nuova infrastruttura, ricadente nella fascia di rispetto del corso d'acqua pubblico Rio Pioppeto, soggetto alle norme di tutela del PTP n. 14, e ripetitiva di altra connessione viaria già esistente a breve distanza;

2) classificare a zona B, secondo quanto proposto dall'A.C. in sede di accoglimento di una osservazione, l'area contornata in tinta ed individuata con il n. 2;

3) classificare, a seguito dell'accoglimento di alcune osservazioni da parte dell'A.C., l'area contornata in tinta ed individuata con il n. 3a e le due aree contornate in tinta ed individuate con i n. 3b rispettivamente a zona B e zone C4; ripermetrare conseguentemente i confini come indicato con il n. 3A sulla Tav. 15/A l'ambito 1C4 da sottoporre ad intervento preventivo;

nelle Norme Tecniche di attuazione:

all'art. 4:

- alla voce 2) Sf = Superficie fondiaria stralciare la dizione da 'ed è comprensiva' fino al termine del periodo con ' in quanto errata nei contenuti;
- alla voce 4) S2 = Superficie per urbanizzazione secondaria stralciare alla voce d) la dizione 'commerciali' e alla voce e) la dizione 'collettive' in quanto tali strutture non attengono a servizi pubblici;

all'art. 5:

- alla voce 2) Sc = Superficie coperta sostituire la dizione 'utili' con 'al lordo delle murature';
- alla voce 4) H = Altezza del fabbricato correggere la dizione '40' con '4';
- alla voce 5) V = Volume del fabbricato cancellare la dizione da 'dal piano di' fino al termine del periodo e sostituirlo con 'come al punto precedente';

all'art. 6:

al paragrafo 2):

- al 2° comma stralciare la dizione 'e 2)' in quanto relativo ad intervento non ammesso dal DM 1444/68;
- al 3° comma aggiungere la seguente dizione: 'nel rispetto di quanto previsto dal D.Lgl. 285 del 30.4.1992 (Codice della strada) e successive modifiche';
- al paragrafo 3) aggiungere al titolo la dizione 'o di zona';
- al 2° comma inserire la dizione 'tra fabbricati' in quanto omessa;



## REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO  
Direzione Regionale Territorio e Urbanistica  
*Area Copianificazione Territoriale e Ambientale -  
Verifica Pianificazione Sovracommunale*

Roma, .....

all'art. 8 al 4° comma aggiungere la seguente dizione 'b) piani di recupero di cui alla L.457/78 e successive modifiche';

all'art. 12, voce h) al 10° rigo aggiungere la dizione 'non' omessa;

all'art. 13 al 3° comma stralciare la dizione 'ad eccezione delle zone agricole' relativa ad aspetti non previsti dalle leggi vigenti;

all'art. 14:

- al 1° comma stralciare le dizioni 'tav. 21' e 'tav. 17' in quanto trattasi di riferimenti errati;
- al 2° comma stralciare la dizione 'ed al 10.000' e l'ultimo periodo a seguito dell'accoglimento di una osservazione;

all'art. 20, 1° comma

- alla voce a) stralciare la dizione 'come previsto dall'art. 31 comma 4 delle presenti norme' in quanto trattasi di riferimento errato;
- alla voce b) stralciare la dizione 'come previste dall'art. 35 delle presenti norme' in quanto trattasi di riferimento errato;

all'art. 22:

- al 3° comma stralciare la dizione 'di ml. 50' e sostituirla con 'e' in quanto il rio Fontanelle è corso d'acqua pubblica per il quale è previsto da legge una fascia di rispetto della profondità di ml. 150';
- aggiungere il seguente comma: 'Nelle aree vincolate ai sensi del D. Lgl. 490/99 gli interventi ammissibili sono unicamente quelli previsti dall'art. 8 delle NTA del PTP n. 14 (Testo Coordinato approvato con DGR n. 4485 del 30.7.99);

all'art. 23:

- al 1° comma sostituire al riferimento di legge riportato la dizione 'dal D. Lgl. 285 del 30.4.1992' e s.m.';
- stralciare il 2° comma in quanto relativo a materia puntualmente definita dalle norme di legge vigenti;

all'art. 25 sostituire la dizione 'ml.200' con 'mf.100', a seguito dell'accoglimento di una osservazione:

all'art. 27 sostituire l'intero articolato con il seguente: 'Nell'ambito degli strumenti attuativi del PRG le aree destinate ad attrezzature e servizi pubblici o aperti al pubblico sono scelte preferendo quelle che assicurano la progettazione di edifici e spazi privi di barriere architettoniche.



## REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO  
Direzione Regionale Territorio e Urbanistica  
Area Copianificazione Territoriale e Ambientale -  
Verifica Pianificazione Sovracomunale

Roma, .....

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

all'art. 29:

- 1° comma sostituire la dizione '20 - 21' con '11 - 15/A';
- stralciare il 2° comma in quanto contiene denominazioni di sottozone urbanistiche diverse da quelle contenute negli altri elaborati di PRG e negli stessi successivi articoli;

all'art. 30:

- stralciare dal titolo la dizione 'e privati' in quanto trattasi di zone computate ai fini della dotazione degli standard minimi di legge;
- al 1° comma aggiungere la seguente dizione 'e alle condizioni espresse nel successivo paragrafo 2)';
- al paragrafo 1) Zone per l'istruzione N.M.E.O., al 2° comma aggiungere alla voce 'parcheggi = 1/6 mq/mq Su' la dizione: 'e comunque non in misura inferiore a quelli previsti dalla L.122/89 integrati con quelli previsti da specifiche leggi di settore';
- al paragrafo 2) Zone per attrezzature civili e religiose di interesse comune ed annonarie;
- al 1° e 2° comma stralciare le dizioni 'direzionali' e 'commerciali' non ammissibili in zone a servizi pubblici;
- al 2° comma dopo la dizione 'del servizio per' inserire la dizione 'un periodo non superiore a' e dopo la dizione 'rinnovabile,' la dizione 'al termine del quale', omesse;
- al 3° comma alla voce 'parcheggi 1/3 mq/mq Su' aggiungere la dizione 'e comunque in misura non inferiore a quelli previsti dalla L.122/89 integrati con quelli previsti per le diverse destinazioni da specifiche norme di legge';
- al paragrafo 3) Zone per attrezzature sportive e tempo libero, alla voce 'parcheggi 1/8 mq/mq Sf' aggiungere la dizione 'e comunque in misura non inferiore a quelli previsti dalla L.122/89 integrati con quelli previsti per le diverse destinazioni da specifiche norme di legge';
- al paragrafo 5) Zone per attrezzature sanitarie e ospedaliere, alla voce 'parcheggi 1/4 mq/mq Su' aggiungere la dizione: 'e comunque in misura non inferiore a quelli previsti dalla L.122/89 integrati con quelli previsti per le diverse destinazioni da specifiche norme di legge';
- al paragrafo 6) zone cimiteriali, stralciare il secondo periodo in quanto le aree ricadenti nella fascia di rispetto risultano normate al precedente art. 24;

all'art. 31, al 1° comma:

- stralciare le dizioni 'in esse' in quanto superflua; le dizioni 'pubblici di pubblico interesse o comunque' e 'mercati', in quanto trattasi di Zona per servizi privati;
- alla voce 'parcheggi' sostituire la dizione '1 mq/mq Su di cui 30% uso pubblico' con 'in misura non inferiore a quelli previsti dalla L.122/89 integrati con quelli previsti per le diverse destinazioni da specifiche norme di legge';



## REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO  
Direzione Regionale Territorio e Urbanistica  
*Area Copianificazione Territoriale e Ambientale -  
Verifica Pianificazione Sovracomunale*

Roma, .....

all'art.32.:

- al 4° comma stralciare la dizione da 'Zone a parco attrezzato' sino al termine del periodo in quanto riporta denominazioni di zone non previste dagli elaborati grafici;
- al paragrafo 1) al 3° comma sostituire le dizioni 'edificio' con 'il manufatto';
- al paragrafo 2) sostituire la dizione 'conversione' con 'conservazione' ed aggiungere. 'E' unicamente ammessa la realizzazione di piccoli manufatti per ricovero attrezzi ed affini nel rispetto dei seguenti parametri: Indice di utilizzazione territoriale = 0,02 mq/mq e Altezza massima H = 2.20 ml';
- al paragrafo 3) nel titolo stralciare la dizione da 'a parco naturale' sino al termine in quanto trattasi di zona non individuata sulle tavole di zonizzazione; sostituire la dizione 'comma' con 'paragrafo' ed aggiungere la seguente dizione 'nel rispetto comunque di tutto quanto previsto per le zone boscate' dalle norme del PTP;

all'art. 33:

- al 4° comma sostituire la dizione da 'sino all'adozione' a 'legge 457 del 1978' con 'per interventi preventivi: PP o PR ex lege 457/78; prima della predisposizione di tali Piani sono unicamente consentiti gli interventi previsti dall'art. 31 della L.457/78 s.m.';
- stralciare le voci g), h), i) e l) non genericamente ammissibili in zona A o non conformi ai sensi delle leggi vigenti;
- stralciare il 7° comma in quanto relativo a materia oggetto della modifica al precedente 4° comma;
- stralciare l'ultimo periodo dell'articolo in quanto relativo a materia oggetto della modifica al precedente 4° comma;

all'art. 34:

- al 4 comma sostituire la dizione 'Nelle aree dotate' fino a 'If = 1,2 mc/mq' con 'In caso di intervento diretto si applica l'indice di fabbricazione If = 1,2 mc/mq; nei casi in cui venga proposto uno strumento di attuazione di iniziativa privata esteso all'intero ambito di zona si applicheranno la densità e l'indice di seguito indicati';
- inserire prima dell'ultimo comma la seguente dizione: 'Ferma restando la quantità complessiva di aree a servizi, la suddivisione tipologica di cui ai precedenti punti è da intendersi puramente indicativa';

all'art. 34 bis, sostituire il secondo periodo con il seguente: 'Queste zone si attuano attraverso interventi preventivi estesi agli interi ambiti individuati nelle tavole di azionamento, nel rispetto delle cubature esistenti';

all'art. 35:

- al 7° comma sostituire la dizione 'a/o parte di area' con 'individuata nelle tavole di azionamento';



## REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO  
Direzione Regionale Territorio e Urbanistica  
Area Copianificazione Territoriale e Ambientale -  
Verifica Pianificazione Sovracomunale

Roma, .....

all'8 comma riformulare la dizione da 'pro quote' al termine del periodo nel seguente modo: 'gratuitamente le aree per l'urbanizzazione primaria e a monetizzare la quota di aree necessaria per l'urbanizzazione secondaria nella misura di 18mq/ab; sono altresì tenuti ad assumersi gli oneri e gli impegni previsti dall'art. 28 della L.1150/42'; stralciare conseguentemente i successivi commi sino al termine del periodo non puntualmente rispondenti alle leggi vigenti;

al paragrafo 1) C1 zona di espansione residenziale, riformulare il 1° e 2° comma nel seguente modo: ' Tali zone si attuano con intervento preventivo esteso all'intero ambito individuato nelle tavole di azionamento e nel rispetto delle prescrizioni e degli indici previsti per la zona C3';

al paragrafo 2) C2 espansione residenziale, al 1° comma stralciare il secondo periodo e sostituirlo con il seguente: 'I Piani attuativi dovranno essere estesi all'intero ambito individuato nelle tavole di azionamento e redatti nel rispetto degli indici e dei parametri di seguito indicati:';

sostituire il parametro 'dc = ml. 10' con 'dc = ml.6';

al paragrafo 3) C3 espansione residenziale:

al 1° comma aggiungere dopo la dizione 'piano di lottizzazione' la seguente dizione: 'esteso all'intero ambito individuato nelle tavole di azionamento';

al 2° comma stralciare conseguentemente la dizione da ' La lottizzazione e' a mq.4.000';

alla voce 'Superficie massima copribile' aggiungere la seguente dizione: 'compreso il cortico';

al paragrafo 4) C4 Espansione residenziale:

al 1° comma aggiungere dopo la dizione 'piano di lottizzazione' la seguente dizione: 'esteso all'intero ambito individuato nelle tavole di azionamento';

al 2° comma stralciare conseguentemente la dizione da ' La lottizzazione e' a mq.4.000';

sostituire il parametro 'Dc = ml. 10' con 'Dc = ml.6';

al paragrafo PEEP sostituire tale dizione con EEP, in quanto alla localizzazione dell'eventuale Piano ex lege 167/62 l'A.C. dovrà successivamente provvedere nei modi e forme di legge; inserire inoltre la seguente dizione: 'Le aree di EEP dovranno essere attuate attraverso interventi preventivi estesi agli interi ambiti individuati sulle tavole di azionamento, nel rispetto dei seguenti indici e parametri:';

il parametro 'Dc = ml. 5' viene sostituito con 'Dc = ml 6';

Relativamente alle zone di espansione residenziale l'A.C., in sede di controdeduzione, provvederà alla individuazione degli ambiti per i quali, stante le urbanizzazioni esistenti, si potrà comunque consentire l'intervento diretto;

all'art. 36

anteporre al titolo la dizione 'D5';

al 2° comma stralciare la dizione 'oltre le residenze singole e collettive';



## REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO  
Direzione Regionale Territorio e Urbanistica  
*Area Copianificazione Territoriale e Ambientale -  
Verifica Pianificazione Sovracomunale*

Roma, .....

- all'ultimo periodo aggiungere la seguente dizione: "in misura non inferiore a quelle previste per le diverse destinazioni dalle specifiche norme di leggi ed integrate con gli spazi a parcheggi previsti dalla L. 122/89. Potrà essere altresì prevista, per ciascuna delle attività turistico-commerciali insediate, una unità residenziale per il personale di custodia o della direzione;

all'art. 37:

- inserire nel titolo dopo le dizioni 'esistenti' e 'di progetto' le dizioni 'D1' e 'D2';
- al 2° comma anteporre la dizione 'Zona D1';
- al 3° comma:
- stralciare il primo periodo in quanto finalizzato a consentire la localizzazione di attività diverse da quelle tipiche per una zona artigianale;
- al secondo periodo, prima della dizione 'Nelle aree di progetto' inserire la dizione 'Zona D2' e sostituire il riferimento alla 'Tav. 14' con 'Tav 13';
- sostituire al parametro indice di copertura il valore '1/4' con '1/2', a seguito dell'accoglimento di alcune osservazioni;

all'art. 38 inserire nel titolo dopo le dizioni 'esistenti' e 'di progetto' le dizioni 'D3' e 'D4';

- al 3° comma dopo la dizione 'intervento preventivo' inserire la dizione 'esteso all'intero ambito individuato nelle tavole di azionamento';
- alla voce c) sostituire la dizione '1 mq/mq Su di cui 30% per uso pubblico ai margini della Sf' con la seguente: 'in misura non inferiore a quelli previsti dalla L. 122/89 integrati con quelli previsti per le diverse destinazioni dalle specifiche norme di legge';

all'art. 39:

- al 1° comma stralciare la dizione da 'per gli ampliamenti' fino al termine del periodo;
- all'8° comma inserire all'inizio la seguente dizione 'In caso di intervento preventivo esteso all'intero ambito di zona individuato nelle tavole di zonizzazione';

all'art. 41:

- al 2° comma sostituire la dizione 'demolire e ricostruire' con 'ristrutturazione edilizia'; al termine del periodo aggiungere 'purché per attività connesse e/o compatibili con la destinazione agricola della zona';
- al paragrafo 1) E1 Zona agricola a prevalente carattere boschivo, al 3° comma sostituire le dizioni 'demolizione e ricostruzione' e "e per le stesse destinazioni" rispettivamente con 'ristrutturazione edilizia' e 'purché per attività connesse e/o compatibili con la destinazione agricola della zona';
- aggiungere il seguente comma: 'Nelle aree boscate o di rimboscimento, vincolate ai sensi del D. Lgt. 490/99, gli interventi ammissibili sono unicamente quelli previsti dall'art. 11 delle NTA del PTP n. 14 (Testo Coordinato approvato con DGR n. 4485 del 30.7.99);



## REGIONE LAZIO

### DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica  
Area Copianificazione Territoriale e Ambientale -  
Verifica Pianificazione Sovracomunale

Roma, .....

- al paragrafo 2) E2 Zona agricola a prevalente carattere..., stralciare la dizione da 'è concessa la demolizione' fino al termine del paragrafo, in quanto relativa a disposizione già prevista nelle norme generali della zona agricola;
- aggiungere il seguente comma: 'Nelle aree ricadenti nelle fasce di rispetto dei corsi d'acqua pubblici, vincolate ai sensi del D. Lgl. 490/99, gli interventi ammissibili sono unicamente quelli previsti dall'art. 8 delle NTA del PTP n. 14 (Testo Coordinato approvato con DGR n. 4485 del 30.7.99);
- al paragrafo 3) E3 Zona per attività agroturistiche:
- al 1° comma stralciare la dizione da 'e si dovranno' fino al termine del periodo;
- al 2° comma sostituire la dizione da 'saranno stabiliti' al termine del paragrafo con 'sono quelli previsti dalle norme delle zone urbanistiche E1 e E2 cui l'indicazione di zona E3 risulta sovrapposta nelle Tavole di zonizzazione';

Si rappresenta tuttavia che l'individuazione delle sottozone agricole e la disciplina contenuta nelle NTA e nelle stesse proposte di modifica sopra riportate debba ritenersi 'sospesa' in attesa che, sulla base dei criteri ed indirizzi dettati con Deliberazione n. 2503 del 12/12/2000 (BURL n. 7 del 10/3/2001) dalla Giunta Regionale per la definizione delle diverse aree produttive agricole, l'Amministrazione Comunale adempia ai sensi dell'art. 52 della citata LR n. 38/99 e s.m.;

all'art. 42 sostituire nel titolo la dizione 'Verde privato' con 'Area con' a seguito dell'accoglimento di una osservazione ed in considerazione del fatto che: a) nella tavola di azionamento lo specifico simbolo grafico di zona risulta sovrapposto alle destinazioni urbanistiche di Zone agricole E1 e E2, b) lo specifico testo normativo proposto non ha carattere esaustivo quanto alla definizione delle funzioni/attività compatibili, degli interventi ammissibili e degli indici e parametri edilizio-urbanistici da utilizzarsi; c) l'articolato, la cui proposta fa seguito ad una specifica nota della Soprintendenza Archeologica, la quale tuttavia non ha ritenuto di provvedere alla perimetrazione degli specifici ambiti di interesse, riguarda anche il centro abitato di Piumarola e dunque si sovrappone alle diverse destinazioni di zona previste dal Piano; stralciare conseguentemente le due ultime righe dell'articolo; variare conseguentemente la denominazione della zona sulle tavole e nelle NTA;

all'art. 44 stralciare l'ultimo periodo in quanto finalizzato a consentire la generica localizzazione di attività commerciali in zona agricola;

Relativamente alle osservazioni pervenute e controdedotte dall'A.C. con la deliberazione commissariale n. 2 del 19.10.2000 si ritiene che esse possano essere decise nel seguente modo:



## REGIONE LAZIO

### DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica  
Area Copianificazione Territoriale e Ambientale -  
Verifica Pianificazione Sovracomunale

Roma, .....

vengono accolte in conformità alle controdeduzioni comunali le osservazioni a firma di: Vicalvi Roberta 27); Pontone Mario 37) nel rispetto comunque di quanto previsto dal D. Lgs. 285/92 (nuovo Codice della Strada) e successive modifiche ed integrazioni;

vengono parzialmente accolte in conformità con le controdeduzioni comunali le osservazioni a firma di: Petraccone Vincenzo 15); Porcelli, Porcelli ed altri 17) nel senso di estendere la classificazione a zona artigianale sull'area di proprietà dei firmatari per una fascia di terreno della profondità di mt.15; Solla Luigi 21); Vacca Vincenzo 22) nel senso di confermare per l'area oggetto di osservazione le classificazioni a zona E1 e a zona E2, già previste nella Tav. n. 12 ed in conformità alla modifica d'ufficio introdotta all'art. 42; Tiseo Fabio 32) per quanto non in contrasto con le vigenti disposizioni del Codice della Strada;

vengono respinte in conformità con le controdeduzioni comunali le osservazioni a firma di: Di Vetta e Di Vetta 1); Risi Antonio 2); Sacco Antonella 9); D'Aguzzo Livio 10); Risi Assunta 11); Bracceschi Maria 12); Marsella Laura 13); Giorgio Mario 14); Vellone Silvio 16); Pelagalli Marino Stefano 18); Pelagalli Sandro 19); Minselli Maria Carmina 20); D'Aguzzo Clementina 23); Di Vetta Benedetto Mario 36); in quanto relative ad aspetti privatistici e non preordinate a fornire apporto collaborativo alla formazione del Piano; D'Aguzzo Antonio 29) e Ranalli Elisabetta 35) in quanto nelle fasce di rispetto stradale previste dal D. Lgs. 285/92 (nuovo Codice della Strada) e successive modifiche ed integrazioni sono unicamente possibili gli interventi previsti dallo stesso Codice;

vengono parzialmente accolte in difformità dalle controdeduzioni comunali le osservazioni a firma di: Vizzaccaro Erasmo 3) e Vizzaccaro Romano 5) nei limiti di cui alla proposta di modifica n. 2 alle Tav. 14; D'Aguzzo Gerarda 8) e D'Aguzzo Archimede 44) limitatamente a quanto espresso nella proposta di modifica finalizzata a cancellare la dizione PEEP dalle tavole di azzonamento e nel testo delle NTA; Soc. Reno de Medici SPA 6) e Vacca Marcello 28) nei limiti di cui alle proposte di modifica sopra riportate; Vizzaccaro Benedetto ed altri 31) limitatamente agli aspetti oggetto di proposte di modifica; Mastroluca e Risi 33) nel senso di ritenere accoglibile anche la soluzione proposta dai firmatari relativa all'invito alla piazza; Petraccone Maria 34) limitatamente agli aspetti oggetto di proposte di modifica; Panico Maria Teresa 38) limitatamente agli aspetti oggetto di proposte di modifica; Cavacece Silvana 39) nei limiti di cui alle proposte di modifica sopra riportate; Valentini Maria 40) e Di Ianne Gennarino Antonio 41) nei limiti di cui alle proposte di modifica sopra riportate; Simeone Antonio, Sindaco pro-tempore, 42) nei limiti di cui alle proposte di modifica sopra riportate; D'Aguzzo Archimede 43) nei limiti di cui alla proposta di modifica n. 3 alla Tav. 14/A; D'Aguzzo Luigi ed altri 45) nei limiti di cui alle proposte di modifica sopra riportate;

non danno luogo a provvedere le osservazioni a firma di: Meta, Pontoni ed altri 4), Soc. Pletroluongo Luigi s.r.l. 7); D'Aguzzo Orazio 24); Geremia Celestino 25); Sacco Franco 26); Pacitto Antonio 30) in quanto relative a materia oggetto di proposte di modifica;



## REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO  
Direzione Regionale Territorio e Urbanistica  
Area Copianificazione Territoriale e Ambientale -  
Verifica Pianificazione Sovracomunale

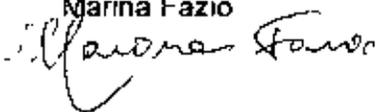
Roma, .....

Alla luce di tutto quanto sin qui espresso la Sezione è del

### PARERE

che il Piano Regolatore Generale adottato dal Comune di Villa Santa Lucia (FR) con la deliberazione commissariale n. 1 del 22.5.2000, sia meritevole di approvazione con le modifiche di cui ai precedenti punti da introdursi d'ufficio ai sensi dell'art.3 della L. 765/67;

che le osservazioni presentate debbano essere decise come sopra riportato;

F.TO IL SEGRETARIO DEL C.T.C.R.  
Marina Fazio  


F.TO IL PRESIDENTE DEL C.T.C.R.  
Dr. Arch. Antonio Bianco  
