



GIUNTA REGIONALE DEL LAZIO

.....

ESTRATTO DAL PROCESSO VERBALE DELLA SEDUTA DEL 25/10/2005

=====

ADDI' 25/10/2005 NELLA SEDE DELLA REGIONE LAZIO, VIA CRISTOFORO COLOMBO 212 ROMA, SI E' RIUNITA LA GIUNTA REGIONALE COSI' COMPOSTA:

MARRAZZO	Piero	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 SEGRETARIO: Domenico Antonio CUZZUPI

***** OMISSIS

ASSENTI: Pompili - Brachetti - Valentini

DELIBERAZIONE 895

Oggetto:

Comune di Castrocielo (Fr) Piano Regolatore Generale.
Deliberazione consiliare n. 27 del 21.9.99. Approvazione.





895 25 OTT. 2005

ley

Oggetto: Comune di Castrocielo (Fr)
Piano Regolatore Generale, Deliberazione consiliare n.27 del 21.9.99.
Approvazione

La Giunta Regionale

Su proposta dell'Assessore Urbanistica

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

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

Vista la legge regionale 5 settembre 1972, n. 8 recante "Norme per l'esercizio delle funzioni di competenza della Regione Lazio in materia di urbanistica e di assetto del territorio";

Vista la legge regionale 12.06.1975, n.72;

Visto l'art. 16 della legge regionale 22.12.1999, n.38 recante "Norme sul governo del Territorio";

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

PREMESSO:

Che il Comune di Castrocielo (Fr) è attualmente sprovvisto di strumento urbanistico generale in quanto il Piano Regolatore Generale approvato con DGR n.7520 del 23.12.82, è stato successivamente annullato in sede giudiziaria;

Visto che il Comune di Castrocielo (Fr) con deliberazione consiliare n. 68 del 9/12/1996, previa acquisizione di tutti i pareri prescritti da legge, ha adottato il proprio PRG e lo ha trasmesso alla Regione per l'approvazione di competenza;

Che a seguito della pubblicazione degli atti, avvenuta nelle forme di legge, sono state presentate n.20 osservazioni in merito alle quali l'amministrazione Comunale ha formulato le proprie controdeduzioni con deliberazione consiliare n. 26 del 21.06.97;

Che con deliberazione n.1267 del 15.3.99 la Giunta Regionale ha ritenuto non meritevole di approvazione il PRG e lo ha restituito all'Amministrazione Comunale ai sensi dell'art.1 della L.765/67 affinché provvedesse all'adeguamento a quanto indicato nel voto n.402/1, espresso dalla 3° Sottosezione del CTCR ed allegato alla stessa DGR di restituzione del Piano;

Che il citato voto, ritenendo tuttavia corretta l'impostazione del Piano, anticipava la possibilità di far salvi i pareri già espressi sullo strumento urbanistico da parte delle diverse Amministrazioni di competenza (L.1089/39, L.64/74, LR 1/86);

Vista la deliberazione consiliare n.27 del 21.9.1999 con la quale il Comune Castrocielo (Fr) ha riadottato il proprio PRG apportando le modificazioni in base a quanto indicato nel





895 25 OTT. 2005 *lu*

voto n.402/1, espresso dalla 3° Sottosezione del CTCR ed allegato alla stessa DGR di restituzione del Piano;

Preso atto che a seguito della pubblicazione degli atti, avvenuta nelle forme di legge, sono state presentate n.5 osservazioni in merito alle quali l'amministrazione Comunale ha formulato le proprie controdeduzioni con deliberazione consiliare n.37 del 16.12.99;

Che con la citata deliberazione n.37/1999 la stessa Amministrazione ha deliberato di riconfermare le controdeduzioni formulate con la deliberazione consiliare n.26/97 relative alle n.20 osservazioni presentate al PRG adottato con la citata deliberazione consiliare n. 68/96 in quanto risultano ancora pertinenti al nuovo PRG adeguato e modificato;

Rilevato che gli atti relativi al PRG in questione, sono stati sottoposti all'esame dell'allora Comitato Tecnico Consultivo Regionale - 1°sezione per l'emanazione del parere di competenze ai sensi dell'art.16 della legge regionale 31.12.1999, n.38 e che tale Organo consultivo della Regione, con voto n.471/3 reso nella seduta del 20.12.2001, 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 riportate, da introdursi d'ufficio ai sensi dell'art.3 della legge 6 agosto 1967, n.765;

Vista la nota n.164144 del 12.12.2003 con la quale la Direzione Regionale Territorio ed Urbanistica ha trasmesso all'Amministrazione comunale di Castrocielo (Fr) le modifiche proposte dall'allora Comitato Tecnico Consultivo Regionale 1°sezione invitandola a formulare al riguardo le proprie controdeduzioni ai sensi del citato articolo 3 della citata legge 765/67;

Vista la delibera consiliare n.24 del 30.12.2003 con la quale il Comune di Castrocielo (Fr) ha accettato le modifiche d'ufficio richieste con il succitato parere del C.T.C.R. ad eccezione della modifica alle NTA relativa all'art. 60 parametri urbanistici, in quanto quest'ultima oltre a non sembrare di lieve entità incide negativamente sulla originaria impostazione del piano, alternandone la capacità insediativa e di sviluppo ;

Atteso che a seguito della trasmissione da parte del Comune di Castrocielo della citata delibera Consiliare n.24/2003 è stata predisposta dall'Area competente, una ulteriore istruttoria integrativa da sottoporre all'esame del C.R.p.T.;

Visto il voto n.84/3 del 10 febbraio 2005 con il quale il Comitato Regionale per il Territorio ha espresso parere favorevole alla controdeduzione del comune al voto n.417/3, modificando i contenuti del Parere della Commissione relatrice relativamente all'abbassamento del lotto minimo a 1000 mq ed al ripristino dell'originaria previsione relativa alla dimensione del comparto attuativo minimo;

Vista la nota n.200/9/Sip del 16.03.01 con la quale l'ASL di Frosinone ha espresso parere igienico-sanitario favorevole con le seguenti condizioni:

- Che tra le aree soggette a recupero ambientale vengano ricomprese anche quelle attualmente sede di discariche dimesse di rifiuti solidi urbani;
- Che relativamente alla protezione delle sorgenti di interesse pubblico, sede di captazioni idriche esistenti, (art.86 delle norme tecniche) venga previsto e assicurato quanto riportato nel D.G.R. n.5817 del 14.11.99 ossia: "...per le captazioni esistenti...non potranno essere rilasciate nuove concessioni edilizie, né potranno essere intraprese nuove attività da parte di soggetti pubblici o privati, all'interno del raggio minimo di metri 200 dalla captazione, se dette





895 5 7 2005

del

concessioni edilizie od attività siano in contrasto con quanto prescritto dall'art.21 del D.L.vo n.152/99...";

Vista la nota n. 19463 del 05.09.2001 con la quale il Dipartimento Ambiente e Protezione Civile ha espresso parere favorevole ai soli fini dell'art.13 della legge 64/74, alla formulazione del Piano Regolatore del Comune di Castrocielo (Fr), a condizione che siano rispettate le seguenti prescrizioni:

- Nell'area delimitata in rosso nell'Allegato 1 è vietato l'insediamento e l'attività dei centri di pericolo indicati dell'art.21 del Decreto Legislativo 152/99 modificato dal Decreto Legislativo 258/00. Particolare attenzione dovrà essere posta nello smaltimento delle acque reflue provenienti dalle abitazioni ubicate nei pressi del pozzo 2 indicato nell'allegato;
- siano delimitate le aree di salvaguardia dell'impianto di captazione di Capodacqua nei tempi e nelle modalità previste dalla DGR 5817/99;
- i parametri geotecnici rilevati nel corso dell'indagine preliminare siano confermati ed integrati tramite dettagliate indagini geognostiche e/o prospezioni integrative da esperirsi preventivamente alla stesura dei progetti esecutivi e/o in corso d'opera. Tali indagini vanno effettuate al di sotto di ogni singola opera d'arte.
- Il piano di posa, onde evitare fenomeni di cedimenti differenziali, sia scelto ad una quota tale che, necessariamente e in ogni punto della fondazione, il trasferimento dei carichi trasmessi dagli edifici avvenga totalmente su di un terreno omogeneo sia da un punto di vista litologico sia geotecnico. A tal fine si prescrive che al momento della posa in opera delle fondazioni, sia presente un geologo che accerti l'omogeneità del terreno di fondazione;
- In nessun caso sia utilizzato il terreno di riporto come piano di posa delle fondazioni;
- Siano adottate opere di sostegno provvisoria, all'atto dello scavo, per profondità superiori ai mt. 1.5 dal p.c.;
- Nelle zone soggette a vincolo idrogeologico, lo smaltimento dei reflui provenienti dalle civili abitazioni deve avvenire senza immissione degli stessi nel terreno (Delibera del Ministero Lavori Pubblici del 04/02/1977 Allegato 5 punto 2.4);
- Dovranno essere realizzate tutte le opere di smaltimento delle acque piovane per evitare l'innesco di fenomeni di infiltrazione diffusa e di erosione reale, che possano compromettere le condizioni di stabilità del pendio;
- Il materiale terroso o lapideo asportato in fase di scavo, dovrà essere sistemato sul posto, mentre quello esuberante dovrà essere trasportato in discarica autorizzata;
- La realizzazione delle opere avvenga solo a condizione che non sia turbato nel modo più assoluto l'equilibrio esistente dei terreni e l'assetto idrogeologico;
- 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 ed in particolare:
 - Legge 2.2.1974 n.64;
 - D.M. Min LL.PP. 11.3.1988 "Norme tecniche riguardante le indagini sui terreni e sulle rocce, la stabilità dei pendii naturali e delle scarpate, i criteri generali e le prescrizioni per la progettazione, l'esecuzione ed il collaudo delle opere di sostegno delle terre e delle opere di fondazione";
 - Circ. Regione Lazio del 29.10.1980 n.3317;
 - Circ. Regionale Lazio del 23.11.1982 n.769;
 - DGR n.2649 del 18.05.1999;
 - Circ. Min. LL.PP. del 24.9.1988 n.30488 riguardante le Istruzioni alle norme tecniche di cui al D.M. LL.PP. del 11.3.1988;
 - D.M. LL.PP. 16.1.1996 "Norme tecniche relative ai criteri generali per la verifica di sicurezza delle costruzioni e dei carichi e dei sovraccarichi";
 - D.M. LL.PP. 16.1.1996 "Norme tecniche per la costruzioni in zone sismiche";
 - Circ. Min. LL.PP. del 10.4.1997 n.65/AA.GG. riguardante le Istruzione alle norme tecniche di cui al D.M. 16.1.1996.

Vista la nota n.16149/u/ff del 16.12.2002 con la quale il Dipartimento Economico e Occupazionale - Direzione Regionale Agricoltura - ha espresso parere favorevole alla suddetta di PRG del Comune di Castrocielo (Fr), a condizione che:





895 25 OTT. 2005

Dez

1. la Giunta Regionale provvederà alla definitiva approvazione del Piano Regolatore Generale di cui trattasi al conseguimento, da parte del Comune di Castrocielo, delle autorizzazioni di:
 - a. mutamento di destinazione d'uso ai sensi dell'art.12 della L. n°1766 del 16.06.27 ed art.41 del R.D. del 26.02.28 n.332, nonché del 3° comma dell'art.2 della L.R. n°1 del 03.01.86, per i fondi di demanio civico riportati in premessa e interessati sia dalla zona omogenea "F", sottozona "F2" - ATTREZZATURE ED IMPIANTI DI INTERESSE TERRITORIALE, e a sanatoria, sia dove già insistono opere di pubblica utilità;
 - b. alienazione ai sensi dell'art.12 della L. n°1766 del 16.06.27 ed art.39 del R.D. del 26.02.28 n.332, nonché del 3° comma dell'art.2 della L.R. n°1 del 03.01.86 o artt. 5 e 6 L.R. n°1 del 03.01.86, per i fondi di demanio civico riportati in premessa e interessati dalla zona omogenea "B" sottozona "B1" - urbanizzato consolidato di completamento - zone B", zona omogenea "U" sottozona "U4 - ZONE RURALI COMPROMESSE DA EDIFICAZIONE AGGREGATA, zona omogenea "C" sottozona "C1" - NUOVA EDIFICAZIONE SEMIESTENSIVA - 100 AB/HA, zona omogenea "C" - NUOVA EDIFICAZIONE ESTENSIVA 30 AB/HA;
2. il Comune di Castrocielo, conformemente a quanto previsto dalla L.R. n.57 del 17.12.96, ottenga la prevista approvazione regionale del Piano delle Alienazioni, per quei fondi su cui risultano effettuate costruzioni non debitamente assentite dall'ente titolare, prima dell'intervenuta approvazione del Piano Regolatore Generale di cui trattasi.
3. vengano declassate a ZONA AGRICOLA "E" le aree di demanio civico interessate dalle previsioni di carattere edificatorio di PRG, qualora il Settore Tecnico della Direzione Regionale Territorio e Urbanistica, non ritenga le compromissioni delle aree di uso civico necessarie ai fini di un ordinato sviluppo urbanistico del Comune;



Vista la determinazione n.1489 del 4.11.2002 con la quale il Dipartimento Economico ed Occupazionale - Direzione Regionale Agricoltura ha autorizzato il Comune di Castrocielo (Fr):

- A. al mutamento di destinazione d'uso di terreni di demanio collettivo identificati al catasto del medesimo Comune al Fg.2, part.553-579, Fg.4, part.143-145-161-162-163, Fg.5, part.17-18-23-62-145-167-168-169-173-185-189-190-191-194-201, Fg.6, part.158, Fg.16, part.16, Fg.10 part.118-178, Fg.11, part.432, Fg.24, part.269, Fg.27, part.95, per una sup. di mq. 12.990,38, con destinazione sede stradale ed attrezzature pubbliche; Fg.12, part.80 e parte delle part.5-12-15-16-17-81, per una sup. di mq.87.172, con destinazione sottozona F2; Fg.18, part.10 per una sup. di mq.9180, con destinazione A4 - progetto di recupero;
- B. alla alienazione di terreni di demanio civico, con esclusione di quelli che ricadono nell'applicazione della L.R. 57/96, identificati al catasto del medesimo comune al Fg.5, part.203 per una sup. di mq. 1990, con destinazione B1; Fg.10, part.42/p-151/p-152/p-123-133-157-187-225-231-239-241-243-245-263/p-264/p. per una sup. di mq.18221, con destinazione U4; Fg.11, part. 95-96-426-432, per una sup. di mq.28613, con destinazione C1-C2;

Visto il parere n.9521/13252 del 3/04/2002 con il quale l'Autorità di Bacino dei Fiumi Liri - Garigliano ha richiesto all' Amministrazione comunale di recepire nel proprio PRG le seguenti prescrizioni:

- A. di individuare fasce di "verde di collegamento" delle valenze ambientali (collegamento, che si ribadisce, può risultare l'elemento di ricucitura delle potenzialità locali, rimarcando e ricucendo le aree di riqualificazione già individuate del piano), che costituiscano delle "zone tampone ambientali" di contrapposizione agli assi infrastrutturali e di fruizione corretta delle risorse da parte della popolazione, come da esempio:
 - parchi fluviali o zone verdi integrate lungo i corsi d'acqua abbinati alla definizione di un programma generale di valorizzazione al quale devono ricondursi i singoli progetti di recupero e riqualificazione, previsti all'art.79 delle N.T.A.;
 - un collegamento di verde attrezzato tra il corso d'acqua Le Forme di Aquino ed il fosso Mastro con il ricongiungimento della zona agricola E3 e la zona F4;



896 25 OTT. 2005

lly

- D un collegamento tra la zona archeologica, l'antica zona del lago ed il fiume;
- B. di stralciare il previsto ampliamento della zona industriale D1.

Attraverso la normativa si richiede:

- C. di incentivare, nelle **zone produttive esistenti**, interventi tendenti alla mitigazione d'impatto e alla compatibilità ambientale delle attività delle strutture attraverso:
 - il risanamento o comunque l'adeguamento igienico sanitario dell'intero comparto mediante revisione dei prelievi, di collettori fognari, dei depuratori in ottemperanza alle disposizioni e leggi vigenti;
 - l'inserimento di fasce verdi lungo il perimetro dell'area, con siepi di vegetazione autoctona, con altezze congrue atte a mascherare il sito;
 - la riqualificazione delle parti scoperte di pertinenza del comparto, sotto il profilo del disegno architettonico, degli elementi di arredo e delle essenze vegetali, a costituire un sistema connettivo tra vuoto e costruito;
- D. di garantire, nelle **zone produttive di progetto**, la qualità degli interventi, al fine di assicurare il rispetto delle risorse esistenti, attraverso le seguenti prescrizioni:
 - conservazione dei caratteri naturalistici, paesistici ed agricoli dell'ambito d'intervento, mantenendo all'interno una distanza di rispetto dal perimetro dell'area non inferiore a mt 10, tale fascia di rispetto va destinata a verde di schermatura e di mitigazione impatto;
 - qualità ambientale ed architettonica delle opere a farsi, intesa come razionalizzazione e qualificazione dei caratteri morfologico-spaziali e delle loro relazioni fisiche e funzionali con il contesto ambientale;
 - sistemazione ambientale delle aree di pertinenza delle attività produttive e degli spazi scoperti, che devono avere laddove possibile una pavimentazione permeabile;
 - adeguamento alle disposizioni delle leggi vigenti, in particolare del D.Lgs 152/99, in materia di prelievi, scarichi e depuratori; per cui i progetti devono contenere indicazioni: sul ciclo tecnologico delle materie prime e seconde impiegate, sui prodotti finiti, sui rifiuti prodotti e relative modalità di stoccaggio aziendale, ivi comprese le quantità corrispondenti; sulle quantità ed origine degli approvvigionamenti di acque utilizzate nei cicli produttivi e relativi utilizzi; sulla quantità e qualità delle acque scaricate dai vari reparti aziendali e del complesso; sulla tipologia degli impianti di depurazione e sulla rete fognante interna e sul recapito finale dello scarico; sulla quantità e qualità dei fanghi prodotti e sulle modalità di stoccaggio interno; sulle eventuali emissioni in atmosfera e loro caratteristiche;
- E. di definire, per le **aree di recupero ambientale** da prevedere lungo i corsi d'acqua (v. punto a1), linee di indirizzo specifico per i singoli interventi al fine di garantire l'omogeneità e l'integrazione.

Con riguardo, infine, a quelle sottozone omogenee individuate dal nuovo PRG come H1 - Rivalutazione di aree soggette a degrado paesistico: Cave - Aree dismesse (c.f.r. art.78 delle N.T.A.) si fa presente che i progetti per nuove attività estrattive, nonché, quelli di completamento di tali attività e recupero del sito, ai sensi della direttiva del 15/03/2000 (G.U. n.184 del 08.08.2000) sono da sottoporre a parere di compatibilità della scrivente Autorità di Bacino;

Vista la nota n.4145 del 02/09/2003 con la quale L'Autorità di Bacino dei Fiumi Liri - Garigliano e Volturno in risposta alla nota n. 86437 del 13.06.2003 della Direzione Regionale Territorio e Urbanistica della Regione Lazio ha espresso parere favorevole all'approvazione definitiva del PRG in oggetto, confermando le destinazioni urbanistiche anche per quelle aree individuate nello stralcio cartografico 1:10.000 allegato alla nota n.4483 del 31/07/02, purchè la necessaria coerenza tra pianificazione di bacino e pianificazione comunale, sia verificata prima della realizzazione degli interventi in esse ammessi dalle NTA, attraverso uno studio idrogeologico di dettaglio esteso all'intero ambito morfologico significativo;

Ritenuto di condividere e fare proprio il parere dell'allora Comitato Tecnico Consultivo Regionale - 1ª sezione n.471/3 del 20.12.2001 (Allegato A) e successivo voto del C.R.p.T. n.84/3 del 10.02.2005 (Allegato B), che costituiscono parte integrante della presente deliberazione;





895 *leg*

DELIBERA

Di approvare la variante al P.R.G. adottata dal Comune di Castrocielo (Fr) con delibera del Consiglio Comunale n. 27 del 21.9.99 secondo le modifiche contenute nel parere dell'allora Comitato Tecnico Consultivo Regionale - 1° sezione n.471/3 del 20.12.2001 (**Allegato A**) e successivo voto del C.R.p.T. n.84/3 del 10.02.2005 (**Allegato B**), che costituiscono parte integrante della presente deliberazione in conformità alle prescrizioni ed alle condizioni di cui ai pareri in premessa riportati;

1. Le osservazioni sono decise in conformità a quanto riportato nell'**Allegato A**;
2. Il progetto è vistato dal dirigente dell'Area Urbanistica e Beni Ambientali sud 2B.6, negli Allegati A e B, nel parere n. 19463 del 5.09.2001 comprensivo di allegato del Dipartimento Ambiente e Protezione Civile e nei seguenti elaborati allegati alla delibera consiliare n.27 del 21.9.99:

1	USI CIVICI		
2	USI CIVICI	Elab.A0.1	Sc.1/5000
3	USI CIVICI	Elab.A0.2	Sc.1/5000
4	INQUADRAMENTO TERRITORIALE	Elab.A0.3	Sc.1/5000
5	CENSIMENTO DEI VINCOLI 431/85 REVISIONE TAVOLE E1 DEL PTP	Elab.A.1	Sc.1/50000
6	VINCOLO IDROGEOLOGICO	Elab.A.2	Sc.1/10000
7	PIANO PAESISTICO - TAV. E1	Elab.A.3	Sc.1/10000
8	PIANO PAESISTICO - TAV. E3	Elab.A4.1	Sc.1/25000
9	USO DEL SUOLO	Elab.A4.2	Sc.1/25000
10	USO DEL SUOLO	Elab.A5.1	Sc.1/5000
11	USO DEL SUOLO	Elab.A5.2	Sc.1/5000
12	BENI STORICI E VALORI AMBIENTALI	Elab.A5.3	Sc.1/5000
13	STRUTTURA FUNZIONALE: infrastrutture servizi e produttivo	Elab.A6	Sc.1/10000
14	INDIVIDUAZIONE DELLE ZONE OMOGENEE ESISTENTI E DELLE AREE URBANIZZATE ESISTENTI	Elab.A7	Sc.1/10000
		Elab.A8	Sc.1/10000
15	ANALISI DELLA STRUTTURA FONDIARIA		
16	PIANO AZZONAMENTO	Elab.A9	Sc.1/10000
17	PIANO AZZONAMENTO	Elab.P1	Sc.1/10000
18	PIANO AZZONAMENTO	Elab.P2.1	Sc.1/5000
19	PIANO AZZONAMENTO	Elab.P2.2	Sc.1/5000
20	COMPARTI ATTUATIVI DEL CENTRO STORICO-SOTTOZONE A1/A2	Elab.P2.3	Sc.1/5000
21	RELAZIONE TECNICA	Elab.P3	Sc.1/2000
22	NORME TECNICHE	Elab.R	
		Elab.N.T.A.	

E nelle tavole P2.1 e P2.3 contenenti le modifiche d'ufficio apportate dal C.T.C.R.

Il presente provvedimento sarà pubblicato sul Bollettino ufficiale della Regione Lazio



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

3 NOV. 2005





REGIONE LAZIO

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

Roma, 28 OTT. 2003

ALLEG. alla DELIB. N. 895 *llr*
DEL 25 OTT. 2003

Comitato Tecnico Consultivo Regionale
1° Sezione
Adunanza del 20.12.2001
Voto n.471/3

ALLEGATO A

OGGETTO: Comune di Castrocielo (FR)
Piano Regolatore Generale
Deliberazione consiliare n. 27 del 21.9.99

Dirigente dell'Area
(Arch. Bernardino Cinardi)

LA SEZIONE

Vista la nota n. 8958 del 21.12.99 con la quale l'A.C. di Castrocielo ha inviato gli atti ed elaborati relativi al proprio PRG;

Accertata la regolarità formale di quanto trasmesso,

Vista la relazione istruttoria all'uopo predisposta in data 14.3.2001;

Udita la Commissione Relatrice;

PREMESSO

Il Comune di Castrocielo ricade nell'ambito del PTP n. 14, approvato con LR n. 24/98, successivamente modificata;

E' attualmente sprovvisto di strumento urbanistico generale in quanto il Piano Regolatore Generale approvato con DGR n. 7520 del 23.11.82 è stato successivamente annullato in sede giudiziaria;

Con deliberazione consiliare n. 68 del 9.12.96, l'A.C., previa acquisizione di tutti i pareri prescritti da legge, ha adottato il proprio PRG e lo ha trasmesso alla Regione per l'approvazione di competenza;





REGIONE LAZIO

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

Roma,

A seguito della pubblicazione del Piano sono state presentate n. 20 osservazioni cui l'A.C. ha controdedotto con la deliberazione consiliare n. 26 del 21.6.97;

La Giunta Regionale con la deliberazione n. 1267 del 15.3.99 ha ritenuto non meritevole di approvazione il PRG e lo ha restituito all'A.C. ai sensi dell'art. 1 della L.765/67 affinché provvedesse all'adeguamento a quanto indicato nel voto n. 402/1, espresso dalla 3° Sottosezione del CTCR ed allegato alla stessa DGR di restituzione del Piano;

Gli adeguamenti richiesti dalla Giunta Regionale erano preordinati a garantire una maggiore salvaguardia del territorio comunale ed a contenere le previsioni di Piano nei limiti fissati dalla LR 72/75 ed erano dunque relativi sia alle previsioni zonizzative che alle Norme Tecniche di Attuazione;

Il voto 402/1 sopra citato, ritenendo tuttavia corretta l'impostazione del Piano, anticipava la possibilità di far salvi i pareri già espressi sullo strumento urbanistico da parte delle diverse Amministrazioni di competenza (L.1089/39, L.64/74, LR 1/86);

Con Deliberazione Consiliare n. 27 del 21.9.99 l'A.C. ha dunque riadottato il PRG;

A seguito della pubblicazione del Piano sono state presentate n.5 osservazioni cui l'A.C. ha controdedotto con la deliberazione consiliare n. 37 del 16.12.99;

Con tale deliberazione l'A.C. ha altresì deliberato di riconfermare le controdeduzioni di cui alla deliberazione consiliare n. 26/97 relative alle n. 20 osservazioni presentate al PRG adottato con la deliberazione consiliare n. 68/96 (e restituito dalla Regione all'A.C. con la DGR n. 1267 del 15.3.99 perché provvedesse alla sua rielaborazione) per quanto risultanti ancora pertinenti al PRG adeguato e modificato;

CONSIDERATO

Il territorio comunale di Castrocielo, situato nella parte meridionale della regione, attraversato dalla S.S. Casilina, dalla A2, e dalle linee ferroviarie Roma-Napoli e TAV, è in parte compreso nella XV Zona Montana (DPGR 397/00) e ricade nel bacino idrografico del Liri-Garigliano; è altresì interessato dal corso d'acqua Forme di Aquino, iscritto nell'elenco delle acque pubbliche e di una certa rilevanza paesaggistico-ambientale;

Il territorio è fortemente antropizzato e segnato negativamente proprio dall'attraversamento delle precitate grandi reti infrastrutturali; conservano invece una certa qualità ambientale le parti di territorio interessate, alle quote più alte, da aree boscate, da macchie (S. Liberatore e Sterparelle) e filari di alto fusto; elemento singolare è la zona del "Lago", esito del prosciugamento di un antico



REGIONE LAZIO

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

Roma,

lago che serviva di difesa dell'antico abitato di Aquinum, il cui fondo pianeggiante è oggi destinato a coltura di ortaggi e seminativo e le cui pendici scoscese sono in gran parte coperte da fitta vegetazione d'alto fusto;

Sparsi sul territorio si trovano importanti reperti archeologici a testimonianza e/o supporto della ricostruzione storica delle diverse fasi di utilizzazione e antropizzazione del territorio;

Dal punto di vista socio-economico il Comune gravita sul centro di Cassino e si caratterizza per la buona tenuta delle attività agricole; fa parte del Consorzio ASI di Frosinone ma non è sede di localizzazione di insediamenti produttivi consortili;

La presenza del casello autostradale, elemento di raccordo tra la viabilità statale e quella di livello locale ed intercomunale, si pone quale elemento di opportunità di sviluppo dell'area per la potenziale localizzazione di diversificate unità produttive sul territorio comunale;

La popolazione residente, pari a 2913 abitanti nel 1971, ha registrato un notevole incremento negli ultimi 20 anni, toccando le 3790 unità nel 1993;

Per quanto riguarda il movimento interno della popolazione si è registrato un continuo incremento della popolazione nel centro urbano e nei nuclei e il corrispondente esodo dalle case sparse;

Quanto all'indice di occupazione (famiglie/abitazioni), dai dati del censimento del '91, si ricava un indice pari a 1 (1325 famiglie per 1325 abitazioni); si rileva però che circa il 12% delle abitazioni è tuttora privo di servizi igienici a norma;

Il dimensionamento del PRG è stato dunque calcolato in base a:

- incremento demografico pari al 12% = 450
- potenzialità di sviluppo turistico valutato all'8% = 303
- bisogno di recupero del patrimonio edilizio = 527

Si raggiunge così un fabbisogno abitativo pari a 1280 unità, che tuttavia, per rispettare il limite fissato dalla LR 72/75, viene mantenuto in 1120 unità;

I vincoli che interessano il territorio comunale sono:

- vincoli ex lege 1089/39:
 - aree e beni vincolati con DM 10.8.61, 6.10.72, 10.3.75;
 - beni diversi (ville, chiese, santuari, palazzi, ecc.) rilevati nelle tavole di PRG e sottoposti a specifica normativa;
- vincolo idrogeologico (15% del territorio comunale)
- usi civici
- beni di cui al punto c) dell'art. 1 della L. 431/85: corso d'acqua pubblico 'Le Forme di Aquino'



REGIONE LAZIO

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

Roma,

- beni di cui al punto g) dell'art. 1 della L. 431/85: boschi;

In sede di confronto tra le indicazioni e prescrizioni di tutela del PTP n. 14 ed i rilievi effettuati sul territorio gli estensori del PRG:

- hanno rilevato l'errata individuazione sulle tavole di PTP di un tratto del corso d'acqua pubblico Le Forme di Aquino; hanno dunque provveduto a localizzare correttamente tale corso d'acqua e la relativa fascia di rispetto al fine di definire univocamente le aree sulle quali sono cogenti le norme di tutela previste dalle NTA del PTP;
- hanno verificato l'esatta localizzazione e configurazione delle aree coperte da boschi e come tali da assoggettare alle disposizioni di tutela del PTP ed hanno provveduto ad allestire specifico elaborato;
- hanno individuato le aree gravate da usi civici;

Lo smaltimento delle acque è risolto tramite specifica convenzione con il Comune di Aquino nel cui territorio è in attività un impianto di depurazione;

RITENUTO

Gli obiettivi che il Piano si pone sono:

- la rilettura e la reinterpretazione di quanto sinora avvenuto sul territorio, nei centri urbani, nelle conurbazioni commerciali e semi-agricole, ed in zona agricola, così da guidare ed incentivare quel processo di riqualificazione necessario ad assicurare un più alto standard di qualità della vita ed il potenziale apprezzamento delle valenze ambientali e turistiche che il territorio presenta; a base dell'auspicato processo di riqualificazione viene posta l'individuazione di specifiche regole insediative volte a riconoscere il valore, l'identità ed il linguaggio di ciascun ambito affinché, unitamente al riuso dell'esistente, e quindi agli interventi sui tessuti consolidati, si attuino interventi "anche di aggiuntive aliquote insediative e di servizi"- preordinate a completare, ridefinire e ricucire le diverse preesistenze. Sono stati altresì individuati e sottoposti a specifica normativa i nuclei abusivi, al fine di incoraggiare gli interventi di recupero dell'edificato esistente (anche attraverso la concessione di minimi incentivi di cubatura) ed assicurare il reperimento delle aree a servizi;
- la riqualificazione generalizzata del centro storico attraverso il recupero della funzione residenziale e l'inserimento di attività di servizio e culturali preordinate a recuperare il ruolo simbolico del nucleo storico nei confronti del proprio territorio. Tale riqualificazione è perseguita attraverso l'individuazione della zona A1 - Insediamento storico di consistenza urbana - e di una zona circostante classificata A2 - Area di pertinenza dell'edificato storico, preordinata ad assicurare in sede di predisposizione dei Piani Attuativi non solo la necessaria dotazione di spazi a standard ma anche a mantenere le utilizzazioni agricole tuttora in atto;



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

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

Roma,

- assicurare, per le diverse destinazioni urbanistiche, la dotazione a standard fissata dal DM 1444/68, rimandando tuttavia, per le zone di nuovo impianto, la loro esatta localizzazione in sede di predisposizione dei Piani Attuativi;

Quanto alla individuazione dei corsi d'acqua pubblici da sottoporre a tutela ai sensi della L. 431/85 e della LR 24/98, è da rilevare che il decreto del 1909 include, tra i corsi d'acqua da ritenersi pubblici, al n. 125 il Fosso Forma di Aquino, dallo sbocco (nel Liri) a Castrocielo e al n. 126 il Fosso Capo d'Acqua - influente 125, dallo sbocco a Capo d'Acqua; è dunque solo relativamente a tali tratti che i due corsi d'acqua sono pubblici e come tali soggetti alla disciplina di tutela;

Dato atto che l'A.C., in sede di predisposizione del Piano in esame, ha tenuto conto dei rilievi espressi dalla Regione con la deliberazione di Giunta n. 1267 del 15.3.99 di restituzione per rielaborazione della precedente proposta urbanistica e che dunque il Piano risulta sostanzialmente correttamente impostato;

Che tuttavia si è richiesto all'A.C. di provvedere a trasmettere il PRG agli Assessorati competenti in materia di usi civici e di vincolo sismico per la definitiva conferma dei pareri già rilasciati;

Che non risulta a tutt'oggi pervenuto il parere dell'Autorità di Bacino Liri-Garigliano;

Che al fine di ovviare ad alcune incongruenze e rendere la proposta di Piano compatibile con le norme di legge nel frattempo intervenute, si ritiene necessario apportare all'azzoneamento e al testo delle Norme Tecniche di Attuazione le modifiche di seguito indicate:

Azzonamento:

stralciare le zone U4 e riclassificarle a zona agricola E, secondo le specifiche sottozonizzazioni attribuite alle aree agricole confinanti, in quanto l'apparato normativo per essa proposto, che non prevede indici e parametri (il definisce infatti non pertinenti), consente l'utilizzazione delle aree per usi promiscui: agricolo, residenziale, servizi commerciali, artigianato e prevede altresì una dotazione minimale di servizi senza specificare le modalità attraverso le quali tale dotazione potrebbe di fatto essere raggiunta, anche in considerazione che in tale zona sono consentiti unicamente gli interventi edilizi di cui alla L. 457/78 e quelli di demolizione e ricostruzione, senza prevedere il ricorso ad interventi urbanistici preventivi;

Tav. P.2.1

- cancellare il retino quadrettato indicato in tinta con il n. 1 erroneamente sovrapposto ad alcune zone C ed U2;

- classificare a zona E3 le aree classificate a zona A2 in continuità con le zone limitrofe aventi le stesse caratteristiche, in quanto la classificazione a zona A2 non corrisponde di fatto a nessuna



REGIONE LAZIO

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

Roma,

destinazione specifica, consentendo l'utilizzazione delle aree ad uso agricolo, verde pubblico attrezzato, verde privato, servizi turistici e parcheggi; escludere conseguentemente dall'approvazione l'elaborato P3;

Tav. P.2.3

- mantenere lungo il tratto del Fosso Capo d'Acqua compreso tra la Via Casilina (zona Capo d'Acqua) ed il confine sud del territorio comunale, tratto per il quale non è ammissibile la riduzione della fascia di rispetto prevista dalla L 431/85 e dalla LR 24/98, una fascia di rispetto della profondità di 150 mt. e classificare le aree ricadenti in tale fascia a zona E3/H2, includendo le aree a nord nel perimetro dell'intervento VI e quelle a sud nel perimetro dell'intervento VII;

- stralciare la parte di zona D interessata dal vincolo archeologico, contornata in tinta ed individuata con il n. 2 e classificarla a zona E5, in conformità alla destinazione attribuita alle altre aree del territorio comunali soggette allo stesso vincolo;

Inoltre:

le denominazioni delle sottozone agricole riportate nelle legende delle tavole grafiche dovranno essere uniformate a quelle contenute nella NTA;

In sede di controdeduzioni l'A.C. dovrà altresì provvedere ad indicare, in modo diversificato dalla restante area, sede dell'infrastruttura ferroviaria vera e propria, la parte di 'zona di pertinenza delle FFSS, nelle quali si potrà consentire la realizzazione di edifici con i parametri della zona C2;

Norme Tecniche di Attuazione:

all'art. 4 cancellare la dizione da 'nonché quelli' fino al termine del periodo in quanto relativo ad interventi non ammissibili per edifici in contrasto con il PRG;

all'art. 6, voce n), stralciare il punto 4 in quanto non preordinato ad una ordinata e chiara attuazione delle previsioni di PRG;

all'art. 9:

- voce d):

- alla categoria RE.2, penultimo rigo, stralciare la dizione 'residenziale' e sostituirla con 'd'uso congruente con quella urbanistica', trattandosi di norma generale utilizzabile in tutte le zone urbanistiche ove non sia esplicitamente esclusa dalle norme specifiche;

- alla categoria R3 aggiungere dopo la dizione 'e delle superfici' la seguente: 'nel rispetto di ogni indice, parametro e rapporto previsto per le diverse zone dalle specifiche norme';

- voce e), categoria RU.2:

- dopo la dizione 'ricostruzione' inserire la dizione 'nel rispetto degli indici, parametri e rapporti previsti per le diverse zone dalle specifiche norme';



REGIONE LAZIO

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

Roma,

- stralciare la dizione 'di edifici distrutti per eventi naturali o bellici';

all'art. 12, 2° comma sostituire la dizione 'comunicazione' con 'concessione edilizia qualora riguardino modifiche tra destinazioni comprese in categorie diverse ed a autorizzazione qualora riguardino modifiche tra destinazioni comprese all'interno della stessa categoria';

all'art. 13:

- al 1° comma dopo la dizione 'si attua attraverso' inserire la seguente 'interventi edilizi diretti o';
- al 1° e 2° comma stralciare la dizione 'di dettaglio' superflua;
- stralciare il 3° comma in quanto relativo a materia puntualmente normata dalle leggi vigenti;

all'art. 15, stralciare il 5° comma in quanto relativo a materia puntualmente disciplinata dalla legislazione vigente;

all'art. 16, al 1° comma:

- stralciare la dizione 'di dettaglio';
- stralciare la voce d);

all'art. 17:

- stralciare il 2° comma in quanto relativo a materia puntualmente trattata nei successivi articoli;
- al 12° comma dopo la dizione 'complessiva va' inserire la dizione 'di norma';

art. 18:

stralciare l'intero articolo in quanto relativo a materia puntualmente definita nei successivi articoli; correggere conseguentemente la numerazione degli articoli seguenti;

all'art. 19 cancellare le dizioni "Applicazione della procedura di cui all'art. 51 della L. 22.10.1971 n. 865" e "e la procedura di cui all'art. 51 legge 22.10.1971 n. 865";

all'art. 20:

- al 1° comma, stralciare la dizione da 'in alternativa' sino al termine del periodo, a seguito dello stralcio dell'art. 18;
- al 2° comma sostituire le dizioni 'convenuti' con 'lottizzanti' e 'piano di attuazione del' con 'all'interno del';
- al 3° comma stralciare la dizione 'nonché' ed aggiungere al termine del periodo la seguente: 'o di quelle che siano necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi, i termini non superiori a dieci anni entro i quali deve essere ultimata l'esecuzione di tali opere e congrue garanzie finanziarie';
- stralciare il 7° comma in quanto relativo a materia già disciplinata dal precedente comma 3°;

art. 21:

stralciare l'intero articolo in quanto trattasi di norma discrezionale;



REGIONE LAZIO

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

Roma,

all'art. 22:

- nel titolo stralciare la dizione 'dei comparti';
- al 1° comma sostituire la dizione 'i comparti di attuazione' con 'I Piani attuativi' e stralciare la dizione da 'in base all'art. 1' fino alla voce h) compresa e sostituirla con 'nei casi previsti dall'art. 1 della LR 36/87 e successive modifiche';

all'art. 25 alla voce b) dopo la dizione 'minima assoluta' inserire la seguente 'di mt. 10';

all'art. 26 dopo la dizione 'minima di intervento' inserire la seguente 'e alla verifica della volumetria esistente';

all'art. 27:

- alla voce g) stralciare il secondo periodo in quanto non ammissibile;
- alla voce h) stralciare la dizione da "20% di quella" fino a 'elevabile a' non ammissibile;

all'art. 29 bis, 2° comma, alla voce a) sostituire la dizione da 'realizzate anteriormente' a 'e succ. agg.' con la seguente 'suscettibili di sanatoria ai sensi delle leggi 47/85 e 724/94';

all'art. 30 aggiungere il seguente comma: 'Tali aree vengono individuate quali zone di recupero del patrimonio edilizio esistente ai sensi dell'art. 27 della L. 457/78';

all'art. 31 stralciare l'intero 2° comma in quanto relativo a materia puntualmente normata per ciascuna delle sottozone A negli articoli successivi;

all'art. 32:

- al 1° comma:
 - sostituire la dizione 'destinazioni d'uso' con 'categorie di destinazioni d'uso ammesse';
 - alla voce c) stralciare la dizione 'pubblici esercizi - ricettività';
 - alla voce e) stralciare la dizione 'verde pubblico';
 - alla voce f) stralciare la dizione 'parcheggi' ed introdurre 'ricettività';

all'art. 34 stralciare la dizione 'salvo' e la dizione da 'che comportino' al termine del periodo e sostituirla rispettivamente con 'Nei' e 'prima dell'approvazione dei PP o PR sono unicamente consentiti interventi isolati mirati esclusivamente alla conservazione, al restauro e alla bonifica igienica di unità immobiliari';

all'art. 35, voce i) stralciare la dizione da 'salvo variazioni' a 'di esecuzione' in quanto le variazioni considerate costituirebbero variante al PRG da assumersi nelle forme e procedure di legge;

all'art. 36:



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

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

Roma,

- al 1° comma dopo la dizione 'loro interezza' inserire 'o a subambiti qualora l'A.C. individui gli ambiti da sottoporre a Piani di Recupero';
- stralciare il 2° comma;
- al paragrafo Interventi:
 - al punto 1) sostituire la dizione 'di sottozona' con 'della stessa categoria';
 - al punto 2):
 - aggiungere al 1° capoverso la dizione 'senza aumento di volumi';
 - stralciare il 2° ed il 3° capoverso in quanto in zona A non sono ammissibili aumenti di volume;
 - al punto 3 dopo la dizione 'tipo RE3' aggiungere la dizione 'senza aumento di volume e superficie';
- al paragrafo Destinazioni d'uso inserire dopo la dizione 'destinazione' la dizione 'd'uso' ed aggiungere il seguente comma: 'L'ammissibilità di destinazioni d'uso diverse da quelle in atto potrà essere valutata in sede di predisposizione dei piani attuativi';
- stralciare il paragrafo Parametri Urbanistici;

art. 37:

stralciare l'intero articolo a seguito della modifica introdotta alla zonizzazione; deve essere conseguentemente corretta la numerazione degli articoli successivi;

all'art. 38:

- stralciare il 2° comma in quanto relativo a materia già trattata nella norma generale della zona A;
- alla voce Interventi, al 3° capoverso sostituire la dizione '25%' con '10%' ed aggiungere "con il divieto di sopraelevazioni";
- stralciare i paragrafi Parametri urbanistici e Prescrizioni particolari;

all'art. 39, alla voce Parametri urbanistici sostituire la dizione 'unità edilizia' con 'lotto minimo';

all'art. 41 stralciare la voce c);

all'art. 42, al 1° comma sostituire la dizione 'destinazioni' con 'categorie' e stralciare le voci 'e) verde pubblico, verde privato;' e 'f) parcheggi';

all'art. 43, al paragrafo 'Prescrizioni particolari':

aggiungere alla dizione 'ml. 6.00' la dizione 'e distanze minime da pareti finestrate = ml. 10.00';
stralciare il penultimo capoverso;

all'art. 44:

- stralciare il 2° comma in quanto relativo a materia più puntualmente normata nei successivi commi;
- al paragrafo Interventi:
 - alla voce a) stralciare la dizione 'd)';



REGIONE LAZIO

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

Roma,

- alla voce b) dopo la dizione 'dopo l'approvazione dei piani attuativi' inserire la dizione 'Interventi sul patrimonio edilizio esistente di cui all'art. 9, punto d) delle presenti norme';
- al paragrafo Parametri urbanistici, alla voce Altezza massima stralciare i riferimenti ai comparti a e b non individuati sulle tavole di PRG e sostituirli con 'H max = 6.50';
- al paragrafo Prescrizioni particolari stralciare il 7° comma;

all'art. 45:

- al paragrafo Interventi alla voce a) stralciare la dizione 'd)', in quanto relativa ad interventi non ammissibili;
- al paragrafo Prescrizioni particolari:
 - al 1° comma stralciare la dizione da 'oppure con' fino al termine del periodo;
 - al 2° comma dopo la dizione 'pianificazione attuativa' inserire la dizione 'o del Codice della strada';
 - all'ultimo comma aggiungere la seguente dizione 'e distanze da pareti finestrate non inferiori a ml. 10';

all'art. 46:

- al 3° comma stralciare la dizione da 'Si procede' al termine del periodo in quanto relativo ad aspetto che potrà essere più correttamente valutato dall'A.C. in sede di pianificazione attuativa;
- al paragrafo Interventi, al punto 1):
 - al 1° capoverso stralciare la dizione 'd)';
 - al 2° capoverso stralciare la dizione 'con esplicito riferimento a volumi tecnici';
- al paragrafo Prescrizioni particolari, al 2° capoverso stralciare la dizione 'che siano già serviti da infrastrutturazione di piano regolatore ne' e la dizione da 'ovvero che' fino al termine del periodo;

all'art. 47, al paragrafo Interventi, al 2° capoverso stralciare la dizione 'con esplicito riferimento a volumi tecnici';

art. 48:

stralciare l'intero articolo a seguito delle proposte di modifica alla zonizzazione; variare conseguentemente la numerazione dei successivi articoli;

all'art. 50, al 1° comma:

- sostituire la dizione 'destinazioni d'uso' con le categorie di destinazioni d'uso ammesse';

all'art. 51 stralciare la dizione da 'integrati dalla legge' fino al termine del periodo in quanto contiene riferimenti a leggi superate da successive normative;

all'art. 52:

- nel titolo cancellare la dizione '100 ab/ha' in quanto relativo ad aspetto conseguente agli altri parametri previsti;



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

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

Roma,

- al paragrafo Prescrizioni particolari al 1° capoverso stralciare la dizione da 'per la definizione' con una' e la dizione 'non è prevista Smca';

all'art. 53:

- nel titolo cancellare la dizione '30 ab/ha';

all'art. 55:

- al 1° comma cancellare la dizione da 'al 10%' fino a 'come prescritto' e sostituirla con 'ai minimi prescritti per le diverse destinazioni';

- al termine dell'articolato aggiungere il 6° comma dell'art. 60, relativo a norma generale per le zone D produttive;

all'art. 57 stralciare le dizioni da 'integrati dalla' fino a 'ottobre 1974' e ' da 'applicazione della' e al termine del periodo, in quanto riferite a leggi superate da altre disposizioni legislative o non relative alle zone produttive;

all'art. 58:

- al paragrafo Interventi sostituire la dizione 'di zona' con 'sottoelencate';

- al paragrafo Destinazioni d'uso stralciare la dizione da 'La quota massima' al termine del periodo e sostituirla con 'E' ammessa, per ciascuna azienda insediata, la realizzazione di una unità abitativa per il custode o conduttore nel rispetto di quanto definito dall'art. 56';

- al paragrafo Prescrizioni particolari:

- stralciare il 5° comma e sostituirlo con il seguente: 'Potranno superare l'altezza massima consentita i volumi tecnici ed altri elementi tecnologici necessari allo svolgimento della particolare attività produttiva insediata';

- aggiungere il seguente capoverso: 'In sede di pianificazione attuativa dovranno essere previsti gli spazi per verde e servizi nella misura definita dall'art. 5 del DM 1444/68';

all'art. 59:

- al 1° comma stralciare la dizione 'esposizione e vendita di prodotti industriali' non attinente alla sottozona in oggetto;

- al paragrafo Interventi all'ultimo rigo sostituire la dizione 'di zona' con 'sottoelencate';

- al paragrafo Prescrizioni particolari:

- al 1° capoverso stralciare la dizione da 'oppure con' fino al termine del periodo;

- aggiungere la seguente dizione 'In sede di pianificazione attuativa dovranno essere previsti gli spazi per verde e servizi nella misura definita dall'art. 5 del DM 1444/68';

all'art. 60:

- al paragrafo Interventi stralciare la dizione 'di zona' e sostituirla con 'sottoelencate';



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

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

Roma,

- al paragrafo Destinazioni d'uso cancellare l'ultimo comma e sostituirlo con il seguente: 'E' ammessa per ciascuna azienda insediata la realizzazione di una unità abitativa per il custode o conduttore nel rispetto di quanto definito dall'art. 56';
- al paragrafo Parametri Urbanistici sostituire la dizione 'Lotto minimo: S_{fmin} = 1000mq' con 'Lotto minimo: S_{fmin} = 3000 mq';
- al paragrafo Prescrizioni particolari:
 - al 1° comma stralciare la dizione da 'oppure con un' fino al termine del periodo ed introdurre la seguente: 'In sede di pianificazione attuativa dovrà essere assicurata la dotazione di parcheggi prevista dalla L. 122/89 e di spazi a servizi e parcheggi nella misura definita dall'art. 5 del DM 1444/68';
 - stralciare il 6° comma ed aggiungerlo all'art. 55;

all'art. 62:

- stralciare il 2° comma, non ammissibile in quanto relativo a norma non sufficientemente definita nella localizzazione e con specifici parametri (superficie aziendale, volumetrie realizzabili, ecc.);
- al 11° comma sostituire la dizione 'anche se abbisognino di intelaiature stabilmente infisse al suolo' con 'nel rispetto delle leggi vigenti in materia.';

all'art. 63 stralciare le voci 'b) verde pubblico', 'c) parcheggi', 'g) ricreativa/sportiva' e la dizione 'artigianale' dalla voce e), in quanto trattasi di destinazioni non genericamente ammissibili in zona agricola;

all'art. 64:

- al paragrafo Interventi sostituire la dizione 'ed e)' con 'e d)';
- al paragrafo Parametri urbanistici aggiungere alla dizione '0.08mc/mq' la dizione 'di cui 0.03 mc/mq' e stralciare conseguentemente la dizione 'Indice' al successivo rigo;
- al paragrafo Prescrizioni particolari stralciare il 2° capoverso;

all'art. 65:

- al paragrafo Parametri urbanistici aggiungere alla dizione '0.05 mc/mq' la dizione 'di cui 0.03 mc/mq' e stralciare conseguentemente la dizione 'indice' al successivo rigo;

all'art. 66:

- stralciare i commi 2, 3 e 4;
- al paragrafo Parametri urbanistici aggiungere dopo la dizione 'If = 0.003' la seguente 'If = 0.001 mc/mq per le aree interessate dai vincoli di cui al Decreto legislativo 490/99';
- al paragrafo Prescrizioni particolari:
 - al 2° comma stralciare la dizione 'oppure a strutture effimere per lo svolgimento delle attività ammesse';



REGIONE LAZIO

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

Roma,

- stralciare i commi 3°, 5° e 6°; ed aggiungere il seguente: 'Nelle zone interessate dai vincoli di cui al Decreto legislativo 490/99 valgono i disposti del PTP n. 14 approvato con LR 24/98, successivamente modificata';

all'art. 67 sostituire nel titolo la dizione 'E4-r' con 'E4-ar' in uniformità agli altri elaborati di Piano;

all'art. 71 stralciare le dizioni 'di servizio pubblico' e 'verde privato attrezzato per il tempo libero, lo sport, il turismo';

all'art. 72 al paragrafo Prescrizioni particolari:

- inserire dopo la dizione 'Area a parcheggio' la dizione 'oltre a quella prevista dal DM 1444/68 per le attrezzature assimilabili ad insediamenti a carattere direzionale';

- sostituire alle dizioni '1mq ogni 10 mq' e '1mq ogni 5 mq' la dizione '1mq/10mc';

all'art. 73, al paragrafo Parametri urbanistici, alla voce F2-b' - Indice territoriale deve essere aggiunta la seguente dizione: 'Tale indice deve essere inteso come indice da applicare esclusivamente alle superfici delle aree di servizio';

all'art. 75:

- al paragrafo Interventi cancellare la dizione 'Opere di urbanizzazione secondaria';

- stralciare il paragrafo Destinazioni d'uso;

all'art. 76 al 1° comma stralciare la dizione 'privata o';

- al paragrafo Destinazioni d'uso stralciare la dizione 'Commerciale di supporto all'attività sportiva' e sostituirla con 'chioschi bar, di informazione, ecc.';

- al paragrafo Prescrizioni particolari stralciare il 2° capoverso e sostituirlo con il seguente: 'E' ammessa la realizzazione di chioschi per l'informazione o attività commerciali di supporto all'attività sportiva nella misura massima di 10 mq.';

all'art. 78:

- al titolo aggiungere la seguente dizione 'per la riutilizzazione a fini agricoli';

- al 4° comma stralciare la dizione 'di norma';

all'art. 79 al 5° comma aggiungere alla voce 5) la seguente dizione 'nel rispetto comunque delle norme di tutela previste dal PTP n. 14';

all'art. 80:

- sostituire il titolo con la denominazione di 'Zona ferroviaria';

- stralciare al 1° comma la dizione 'degli edifici e' e interamente i commi 2° e 3°;



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

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

Roma,

all'art. 81 sostituire nel titolo la dizione 'zona di pertinenza' con 'sede della viabilità autostradale' in uniformità alla denominazione usata per tali aree negli altri elaborati di Piano;

all'art. 86 aggiungere il seguente comma: 'Ogni intervento dovrà essere comunque realizzato nel rispetto delle norme vigenti e dopo aver acquisito i prescritti pareri';

all'art. 88, al 1° comma aggiungere dopo la dizione 'di sottozona' la dizione 'alla quale il rispetto archeologico si sovrappone';

Si richiama inoltre l'attenzione dell'A.C. sulla necessità di procedere, dopo la definitiva approvazione del Piano da parte della Giunta Regionale, all'adeguamento del Piano stesso alla intervenuta legge regionale n. 33/99;

Relativamente alle 5 osservazioni pervenute e controdedotte dall'A.C. con la deliberazione consiliare n. 37 del 16.12.99, si ritiene che esse possano essere decise nel seguente modo:

- vengono respinte in conformità con le controdeduzioni comunali le osservazioni a firma di: Viola e Giannetti 2), Martini Filomena 3), Di Carlo Mario 5);

- viene respinta in difformità dalle controdeduzioni comunali l'osservazione a firma di: Pensa Giorgio 4) in quanto a carattere privatistico e non preordinata a migliorare le previsioni del PRG;

- relativamente all'osservazione a firma di Grossi Antonio 1), che segnala alcune imprecisioni nell'individuazione delle aree soggette ad uso civico, si è provveduto ad inviare fotocopia della stessa all'Assessorato regionale competente, perché possa provvedere alle opportune verifiche in sede di conferma del proprio parere di merito già rilasciato sulla precedente proposta di PRG;

Relativamente alle 20 osservazioni presentate a seguito della pubblicazione del PRG adottato con la deliberazione consiliare n. 68/96, le cui controdeduzioni sono state formulate dall'A.C. con la deliberazione consiliare n.26 del 21.6.97 e riconfermate, per quanto ancora pertinenti al Piano adeguato e modificato, con la deliberazione consiliare n. 37 del 16.12.99, si ritiene che le stesse possano essere prese in considerazione quali osservazioni presentate fuori termine e che possano essere così decise:

- vengono respinte in conformità con le controdeduzioni comunali le osservazioni a firma di: Fraioli e Arcese 3), Viola e Giannetti 4), Martini e Bove 5), Zincone e De Antonis 7), Delli Colli Vincenzo 8), Germani Domenico 16), Di Carlo Mario 20);

- vengono respinte in difformità dalle controdeduzioni comunali le osservazioni a firma di: Del Gaudio Domenico e Giuseppe 1) in quanto relativa ad area comunque soggetta alla disciplina di tutela del corso d'acqua pubblico 'Le Forme di Aquino', Paluello Minio per Dott. Lancia 2), Paluello



REGIONE LAZIO

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

Roma,

Minio per Sig.ri Lancia 12), Nota Ceresi Celestino 13), D'Orazio Carlo 17); in quanto a carattere privatistico e non preordinate a migliorare le previsioni e le modalità di attuazione del Piano;

non danno luogo a provvedere in quanto non pertinenti alla proposta di PRG in esame le osservazioni a firma di: Delli Colli Vincenzo 8), Ufficio Tecnico Comunale 9), Biasielli e Calcagni 10), Zingrillo Franco per Rocco 11); Gazzellone Antonia 14), Mastronicola Pasquale 15), Simeone Elisabetta 18), Di Vossoli Roberto 19);

Tutto ciò premesso e considerato la Sezione è del

PARERE

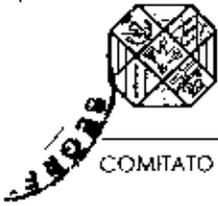
che il Piano Regolatore di Castrocielo (FR) adottato con deliberazione consiliare n. 27 del 21.9.1999, sia meritevole di approvazione con le modifiche sopra riportate da inserirsi d'ufficio ai sensi dell'art. 3 della L. 765/67;

che le osservazioni al Piano possano essere decise come sopra riportato.

F.TO IL SEGRETARIO DEL C.T.C.R.
Dr. Arch. Valter Michisanti

F.TO IL PRESIDENTE DEL C.T.C.R.
Dr. Arch. Massimo RIVERSI





Voto n. 84/3 del 10 febbraio 2005

ALLEGATO B

Commissione relatrice
Arch. Angelo Rubano
Arch. Antonello Sotgia

ALLEG. alla DELIB. N. 895 *lee*
DEL 25 OTT 2005

Dirigente dell'Area
(Arch. Bernardino Ciurdi)

Oggetto: Comune di Castrocielo (FR)
P.R.G. adottato con D.C.C. n. 27
del 21.09.99 - Controdeduzioni al
Voto n. 471/3 del 20.12.2001

IL COMITATO

Esaminati gli atti e gli elaborati tecnici e sentita la Commissione Relatrice.

Premesso che con nota n. 5534 del 14/01/2004 il Comune di Castrocielo ha provveduto a trasmettere la Delibera del Consiglio comunale n. 24 del 31.12.2003 relativa all'oggetto.

Con Tale delibera l'amministrazione comunale ha provveduto ad adeguare i contenuti del PRG alle disposizioni del Voto n. 471/3 del 20.12.2001 con una eccezione.

Tale eccezione, come emerge dalla citata Delibera, riguarda le modifiche "relative all'art. 60. - Parametri urbanistici - , in quanto quest'ultima oltre a non sembrare di lieve entità, incide negativamente sulla originaria impostazione del piano, alternandone la capacità insediativa e di sviluppo"

Al proposito, al fine di fornire ulteriore chiarezza alla eccezione, si riporta il confronto tra i due testi:

TESTO PROPOSTO DAL COMUNE	TESTO EMENDATO CON VOTO CTCR 471/3 e 84/3
<p>Art. 60- Sottozona D3 - Commerciale - Artigianale.</p> <p>Tale sottozona comprende porzioni del territorio comunale libere ed altre parzialmente edificate per le quali si prevede la conferma e il rafforzamento della vocazione commerciale-artigianale. È destinata a queste attività, nonché a: grande distribuzione, esposizione e vendita di prodotti industriali, attrezzature di supporto alla trasformazione dei prodotti agricoli, infrastrutture pubbliche o private legate al trasporto</p> <p>Interventi</p> <ul style="list-style-type: none">- Nuove realizzazioni- Interventi sul patrimonio edilizio e urbanistico esistente di cui alla L.457178.	<p>Art. 60- Sottozona D3 - Commerciale - Artigianale.</p> <p>Tale sottozona comprende porzioni del territorio comunale libere ed altre parzialmente edificate per le quali si prevede la conferma e il rafforzamento della vocazione commerciale-artigianale. È destinata a queste attività, nonché a: grande distribuzione, esposizione e vendita di prodotti industriali, attrezzature di supporto alla trasformazione dei prodotti agricoli, infrastrutture pubbliche o private legate al trasporto</p> <p>Interventi</p> <ul style="list-style-type: none">- Nuove realizzazioni- Interventi sul patrimonio edilizio e urbanistico esistente di cui alla L.457178.

ARu





- Demolizioni
- Opere di urbanizzazione primaria
- Modifiche alle destinazioni d'uso dei fabbricati nell'ambito di quelle di zona.
- Opere di urbanizzazione secondaria.

Destinazioni d'uso:

- artigianale,
- servizi commerciali;
- esposizione vendita
- attrezzature private di uso pubblico;
- verde pubblico, verde privato;
- parcheggi;
- ricettività;
- Trasformazione dei prodotti agricoli;
- residenziale;(connesse all'attività produttiva)

La quota massima di volumetrie destinate a residenza o servizi connessi ammessa e' del 5%.

Parametri urbanistici:

- | | |
|--|----------------------------|
| - Indice territoriale: | $I_t = 1,00$ mc/mq |
| - Indice fondiario: | $I_f = 1,50$ mc/mq |
| - Lotto minimo: | $S_{\text{min}} = 1000$ mq |
| - Superficie coperta massima: | $S_{\text{max}} = 35\%$ |
| - Altezza massima: | $H_{\text{max}} = 7,50$ m |
| - Altezza massima per attività recettiva | 10,00 m |

Prescrizioni particolari:

- Comparto attuativo minimo: per la definizione dei piani attuativi si prevede la formazione di comparti coincidenti con una intera sottozona oppure con un comparto minimo, come definito nell'art.6 delle presenti norme, con $S_{\text{mca}} = 10.000$ mq

- Si prescrivono mq. 10 ogni 100 mq. di superficie del lotto, riservati a parcheggio, per la sosta degli autoveicoli e del personale;

- Si prescrivono mq. 5 ogni 100 mq. di superficie del lotto, riservati alle operazioni di movimentazione, carico e scarico di materie prime e lavorate;

- Il distacco minimo delle costruzioni dai fili stradali sarà di metri dieci mentre dai confini interni sarà pari all'altezza con un minimo di ml. 7,00.

- L'altezza sopraindicata non comprende

- Demolizioni
- Opere di urbanizzazione primaria
- Modifiche alle destinazioni d'uso dei fabbricati nell'ambito di quelle sottoelencate
- Opere di urbanizzazione secondaria.

Destinazioni d'uso:

- artigianale,
- servizi commerciali;
- esposizione vendita
- attrezzature private di uso pubblico;
- verde pubblico, verde privato;
- parcheggi;
- ricettività;
- Trasformazione dei prodotti agricoli;
- residenziale;(connesse all'attività produttiva)

È ammessa per ciascuna azienda insediata la realizzazione di una unità abitativa per il custode o conduttore nel rispetto di quanto definito dall'art. 56.

Parametri urbanistici:

- | | |
|--|----------------------------|
| - Indice territoriale: | $I_t = 1,00$ mc/mq |
| - Indice fondiario: | $I_f = 1,50$ mc/mq |
| - Lotto minimo: | $S_{\text{min}} = 1000$ mq |
| - Superficie coperta massima: | $S_{\text{max}} = 35\%$ |
| - Altezza massima: | $H_{\text{max}} = 7,50$ m |
| - Altezza massima per attività recettiva | 10,00 m |

Prescrizioni particolari:

- Comparto attuativo minimo: per la definizione dei piani attuativi si prevede la formazione di comparti coincidenti con una intera sottozona oppure con un comparto minimo, come definito nell'art.6 delle presenti norme, con $S_{\text{mca}} = 10.000$ mq. *In sede di Pianificazione attuativa dovrà essere assicurata la dotazione di parcheggi prevista dalla L. 122/89 e di spazi a servizi e parcheggi nella misura definita dall'art. 5 del DM 1444/68*

- Si prescrivono mq. 10 ogni 100 mq. di superficie del lotto, riservati a parcheggio, per la sosta degli autoveicoli e del personale;

- Si prescrivono mq. 5 ogni 100 mq. di superficie del lotto, riservati alle operazioni di movimentazione, carico e scarico di materie prime e lavorate;

- Il distacco minimo delle costruzioni dai fili stradali sarà di metri dieci mentre dai confini interni sarà



COMITATO REGIONALE PER IL TERRITORIO

sovrastutture, camini, serbatoi, silos ed attrezzature aeree varie, le quali potranno superare l'altezza massima, ma con una superficie coperta che non sia superiore ad un cinquantesimo dell'area totale del lotto come sopra computata.

- In relazione alle lavorazioni previste dovranno essere presentati al Comune elaborazioni tecniche comprovanti il rispetto delle norme relative all'inquinamento' dell'area da fumi e polveri che verranno valutati dall'Amministrazione Comunale stessa, sentito il parere dei competenti uffici.

- E' prescritto l'obbligo di mettere a dimora almeno una pianta di alto fusto ogni mq. 80 di superficie coperta di nuova costruzione. Dovranno essere rigorosamente conservate le alberature di alto e medio fusto esistenti, salvo che si riscontrino condizioni di degrado delle stesse nel qual caso andranno sostituite, nella misura di TRE nuovi esemplari per ognuno di quelli asportati, di analoghe essenze.

pari all'altezza con un minimo di ml. 7,00.

- L'altezza sopraindicata non comprende sovrastrutture, camini, serbatoi, silos ed attrezzature aeree varie, le quali potranno superare l'altezza massima, ma con una superficie coperta che non sia superiore ad un cinquantesimo dell'area totale del lotto come sopra computata.

- In relazione alle lavorazioni previste dovranno essere presentati al Comune elaborazioni tecniche comprovanti il rispetto delle norme relative all'inquinamento' dell'area da fumi e polveri che verranno valutati dall'Amministrazione Comunale stessa, sentito il parere dei competenti uffici.

- stralciare il comma ed aggiungerlo all'art. 55

Alla luce di quanto sopra ritenuto di modificare i contenuti del Parere della Commissione relatrice relativamente all'abbassamento del lotto minimo a 1000mq, ed al ripristino dell'originaria previsione relativa alla dimensione del comparto attuativo minimo, di 10.000 mq, esprime parere favorevole alla controdeduzione del comune al voto n. 417/3.

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)

