



GIUNTA REGIONALE DEL LAZIO

ESTRATTO DAL PROCESSO VERBALE DELLA SEDUTA DEL 21/04/2006

=====

ADDI' 21/04/2006 NELLA SEDE DELLA REGIONE LAZIO, VIA CRISTOFORO COLOMBO 212 ROMA, SI E' RIUNITA LA GIUNTA REGIONALE COSI' COMPOSTA:

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

ASSISTE IL SEGRETARIO: Domenico Antonio CUZZUPI

***** OMISSIS

ASSENTI: MARRAZZO - BONELLI - CIANI - DE ANGELIS RANUCCI -
TIBALDI

DELIBERAZIONE N. 224

Oggetto:

Comune di Morolo (Fr). Piano Regolatore Generale adottato con Deliberazione di Consiglio Comunale n.19 del 30.03.2001. Approvazione.





224 21 APR. 2006

llly

Oggetto: **Comune di Morolo (Fr)**
Piano Regolatore Generale
Adottato con Deliberazione di Consiglio Comunale n.19 del 30.03.2001
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.A.;

VISTA la Deliberazione di Consiglio Comunale n. 19 del 30.03.2001, esecutiva a norma di legge, con la quale il Comune di Morolo 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. 7 osservazioni nei termini e n. 1 fuori termine in merito alle quali l'amministrazione comunale ha formulato le proprie controdeduzioni con deliberazione consiliare n. 24 del 29.06.2001;

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. 81/05 reso nella seduta del 20.01.2005, allegato alla presente delibera di cui costituisce parte integrante quale **Allegato A**, ha ritenuto che il suddetto strumento urbanistico sia meritevole di approvazione con le modifiche da introdursi d'ufficio ai sensi dell'art. 3 della legge 6 agosto 1967, n. 765;

VISTA la nota n. 75428 del 12.05.2005, con la quale il Dipartimento Territorio - Direzione Regionale Territorio e Urbanistica, ha comunicato al comune di Morolo (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 D.C.C. n. 25 del 01.07.2005, con la quale il Comune di Morolo ha recepito integralmente le modifiche d'ufficio richieste con il succitato parere del C.R.p.T.;

VISTA la nota n. 5949 del 15.03.2001 con la quale il Dipartimento Ambiente e Protezione Civile - Area Conservazione e Qualità dell'Ambiente - Servizio Geologico Regionale ha espresso *parere favorevole ai sensi dell'art. 13 l.64/1974 e della D.G.R. 2649/1999 con il rispetto delle seguenti prescrizioni, limitazioni e restrizioni, che dovranno essere parte integrante dell'atto di approvazione dello Strumento Urbanistico:*

- 1) Sono da ritenersi inedificabili tutte le aree indicate come "Zone instabili o potenzialmente instabili" e "Zone alluvionabili e zone di espansione", nell'elaborato A.b.01.bis denominato "Carta dell'idoneità territoriale" a firma del Geol. A. Marcantelli.
- 2) Sono da ritenersi inedificabili tutte le aree con pendenza maggiore del 25%, indicate nella Tav. 3 denominato "Carta delle acclività" a firma del Geol. A. Marcantelli.

llly

224 71 APR. 2006 *lu*

3) Sono da ritenersi inedificabili tutte le aree a nord della ferrovia, indicate in CELESTE nell'allegato, a causa della presenza di pareti verticali generate dall'attività estrattiva e caratterizzate da elevata acclività.

4) Sono da ritenersi inedificabili tutte le aree poste a ridosso della strada pedemontana, indicate in ARANCIONE nell'allegato, a causa della concomitante presenza di una linea tettonica di importanza regionale costituita dal sovrascorrimento dei Monti Lepini sulla Valle del Sacco, di pareti verticali con frane di crollo, di aree caratterizzate da elevata acclività e dalla presenza di fenomeni di dissesto, evidenziati anche dallo stato di degrado dell'asfalto stradale. In ogni caso ed indipendentemente a quanto illustrato nell'allegato, a valle della strada sia considerata una fascia di inedificabilità di almeno 25 metri.

5) Nell'area del centro storico, che ricade nella fascia di cui al precedente punto 4, non sono consentite nuove edificazioni. Sono consentiti: interventi di manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo senza aumento di superficie e volume; interventi volti a mitigare la vulnerabilità degli edifici esistenti, compresa la demolizione e ricostruzione sullo stesso sito; piccoli ampliamenti degli edifici esistenti unicamente per motivate necessità di adeguamento igienico-sanitario.

6) Per le aree proposte come siti preferenziali per la realizzazione di rifugi, si esprime PARERE CONTRARIO, poiché sono aree di elevata delicatezza geologica e geomorfologica, trattandosi di zone carsiche di particolare pregio, peraltro da tutelare ai sensi della L.R. 1/09/1999 n. 20.

7) I previsti parcheggi sotterranei nell'area del Centro Storico dovranno essere assoggettati ad approfondimento delle conoscenze specifiche. In particolare, il parcheggio lato Supino evidenziato nel Dettaglio "b" dell'Elaborato P.03.02, da affiancare ad una struttura già esistente, non sembra presentare particolari problemi, mentre il parcheggio lato Sgurgola, con annessi ampliamento strada di penetrazione e realizzazione di accesso da monte mediante nuova viabilità, come evidenziato nel Dettaglio "a" dell'Elaborato P.03.02, presenta notevoli problematiche dal punto di vista geologico. Entrambe le strutture, inoltre, non sono state trattate negli elaborati progettuali, né in quelli geologici, pertanto si esprime PARERE CONTRARIO per il parcheggio lato Sgurgola, mentre per quello lato Supino si rimanda ad un Piano Attuativo.

8) Le zone R.U.C. evidenziate in VERDE in località Sette Fontane sono inedificabili a causa della forte pendenza e della presenza di acque non regimate.

9) Il tratto di strada evidenziato in VERDE nell'allegato, non dovrà essere realizzato per motivi di delicatezza geologica del territorio e per l'accentuata acclività.

10) Ogni intervento in tutto il territorio comunale, dovrà tenere in considerazione l'assetto geomorfologico del sito, dovrà essere preceduto in fase progettuale da uno studio geologico/geognostico atto a definirne la stratigrafia, le caratteristiche idrogeologiche, geomeccaniche, la stabilità dei pendii ante e post operam, in condizioni statiche e dinamiche.

11) Tutti gli interventi inerenti al PRG di edificazione diretta, di riqualificazione, o di nuova realizzazione, dovranno comportare la progettazione e realizzazione di un'adeguata rete di regimazione e smaltimento delle acque superficiali, con convogliamento verso la rete scolante naturale in punti di minimo morfologico, al fine di prevenire fenomeni di erosione o ristagno; particolare cura si dovrà avere nel dimensionamento e nella verifica alla luce dei punti di attraversamento dei corsi d'acqua, adottando per le verifiche un tempo di ritorno monosecolare.

12) Le fondazioni dovranno essere esclusivamente indirette a causa della presenza della falda e di terreni detritici. Eventuali deroghe a tale prescrizione, potranno essere accettate soltanto a seguito di specifica relazione geotecnica, redatta sulla base di dettagliate indagini geognostiche e geotecniche, che trattino in particolare la presenza della falda entro i primi 10 metri di profondità. Si dovrà altresì asportare lo strato detritico, dove possibile, procedendo quindi alla successiva bonifica del piano di posa delle fondazioni.

13) Considerando l'assetto e la giacitura dei litotipi affioranti, si dovranno realizzare strutture preferibilmente scatolari, al fine di prevenire eventuali spinte sismiche.



224 - 1 APR. 2006 *lu*

14) Il coefficiente di fondazione ϵ per ogni tipo di edificio dovrà essere non inferiore ad $\epsilon = 1,3$, ossia il maggiore tra quelli previsti dalla normativa vigente (D.M. 16/01/1996), precauzionale e più rispondente alle condizioni locali; si potrà derogare a tale prescrizione solo a seguito di specifica relazione geotecnica, supportata da idonee ed esaustive considerazioni geologiche.

15) Dovrà essere realizzata un'adeguata rete di regimazione e smaltimento delle acque superficiali, con allontanamento verso linee di deflusso naturale od artificiale.

16) Siano utilizzate specie compatibili dal punto di vista fitoclimatico e edafico.

17) Nelle aree destinate a verde pubblico siano privilegiati aspetti naturali della vegetazione, creando piccoli boschi e cenosi arbustive ed aree aperte in continuità ecologica e paesaggistica.

18) Si consiglia l'utilizzo del materiale di risulta dello scotico per ricoprire piste ed aree di cantiere con terreno vegetale, al fine di accelerare il recupero ambientale.

19) L'intervento previsto per la trasformazione della pista forestale in strada comunale, dovrà tenere conto dell'impatto a carico del castagneto e pertanto dovrà prevedere gli opportuni accorgimenti per arrecare il minimo danno alla formazione boscata, si consiglia inoltre di compensare la perdita degli esemplari arborei con piantumazione di specie fitoclimaticamente compatibili in aree prive di vegetazione.

Dovranno essere rispettate le norme nazionali e regionali per le costruzioni in zona sismica;

VISTA la nota n. 10952 del 15.07.2003, con la quale il Ministero per i Beni Culturali e Ambientali - Soprintendenza Archeologica per il Lazio ha espresso con parere di competenza la propria approvazione al P.R.G. presentato, fatte salve le disposizioni del D.L.vo 490/99;

VISTA la nota n. 6690/11/F del 11.12.2001, con la quale l'Assessorato Agricoltura - Dipartimento Sviluppo Agricolo e Mondo Rurale, ha espresso *parere favorevole* alla proposta di P.R.G. del Comune di Morolo (Fr), in quanto le previsioni urbanistiche interessano solo marginalmente i terreni di uso civico, ed a condizione che:

- il comune ottenga l'autorizzazione al mutamento di destinazione delle aree censite al N.C.T. di Morolo al Foglio n° 16 - part. 146, e Foglio M.U. - part. 284 - 364 - 256, destinate a servizi, prima della deliberazione della Giunta regionale del Lazio, di approvazione della presente proposta urbanistica;

VISTA la determina n. 0577 del 16.05.2002 con la quale il Dipartimento Regionale Sviluppo Agricolo e Mondo Rurale ha autorizzato il Comune di Morolo al mutamento di destinazione d'uso di terreno di demanio collettivo identificato al catasto del medesimo Comune al Fg. 16 part. 146, Fg. 23 part. 284 per una superficie di mq. 640, con destinazione "viabilità", Fg. 23 part. 364-1/2 per una superficie di mq. 105, con destinazione "parcheggio", Fg. 23 part. 256 per una superficie di mq. 660, con destinazione "verde pubblico".

Il terreno predetto, qualora cessi lo scopo per il quale è stato autorizzato il mutamento di destinazione d'uso, tornerà all'originaria destinazione.

L'area in questione, per la sua utilizzazione, resta soggetta a tutte le altre ulteriori eventuali autorizzazione o vincoli di legge ivi compresi quelli della legge 431/85;

VISTA la nota n. 46 del 11.01.2001 con la quale l'Azienda Sanitaria Locale Frosinone - Servizio Igiene, Alimenti e Nutrizione - Servizio Igiene Pubblica - Distretto B ha espresso *parere igienico-sanitario favorevole*, per quanto di competenza, a condizione che vengano rispettate tutte le norme tecniche di attuazione degli elaborati inviati alla stessa Asl.

Per quanto riguarda la zona di rispetto cimiteriale si precisa che essa è prevista di metri 200 dall'art. 338 del T.U.L.L.S. 1265/34 ed eventuali riduzioni dovranno essere autorizzate su motivata richiesta del Consiglio Comunale;

ATTESO che la Segreteria della Giunta Regionale del Lazio, a seguito della trasmissione della proposta di deliberazione riguardante l'approvazione del P.R.G. di che trattasi, con nota n. 158875 del 22.12.2005 ha formulato alcune osservazioni in merito alla proposta stessa;



224 21 APR. 2006

lu

VISTA la nota n. 478 del 23.01.2006 con la quale il Comune di Morolo (Fr), interessato al riguardo dalla Direzione Regionale Territorio e Urbanistica – Area 2B6, ha provveduto a chiarire puntualmente in merito alle osservazioni formulate dalla citata Segreteria della Giunta Regionale, precisando quanto segue:

• **Sul punto 1):**

Si tratta di un evidente errore che riguarda l'editing della Tav. P.03.01.01 nella fascia di sovrapposizione, testimoniata, tra l'altro, dalla circostanza da Voi rilevata che per il refuso del retino a doppia interlinea non c'è riscontro in legenda. Resta così chiarito che vanno considerate esatte le zonizzazioni di Tav. P.03.01.02;

• **Sul punto 2):**

Si chiarisce che le destinazioni di zona attribuite sia ai suoli a nord della ferrovia sia quelli a ridosso della Strada Pedemontana, (loc. S. Sebastiano e La Selva) sono finalizzate a consentire una congruenza con lo stato di fatto, ferma restando la inibitoria di qualunque "nuova costruzione". Quanto sopra è confermato dalla circostanza, anche questa da Voi ricordata, che il C.R.T. quando si è espresso per la riqualificazione della zona R.U.C. sita in località Sette Fontane a zona E1, lo ha fatto trattandosi di suoli del tutto liberi da costruzioni in un contesto agricolo.

RICLASSIFICAZIONE

• **Sul punto 3):**

Si assicura che l'apparente contraddizione, riferita alla numerazione dei mappali evidenziati nella nota, trova spiegazione nella circostanza che per la suddivisione in Fogli del territorio comunale, il Catasto, riferendosi al Centro Storico, ha nel tempo utilizzato indifferentemente la denominazione di Foglio 23 ovvero di Mappa Urbana;

VISTA la nota n. 25750 del 15.02.2006 con la quale la Direzione Regionale Territorio e Urbanistica – Area 2B6 ha recepito e fatto proprie le precisazioni di cui sopra espresse dal citato Comune;

Ritenuto di condividere e fare proprio il parere del Comitato Regionale per il Territorio reso con voto n. 81/05 reso nella seduta del 20.01.2005, che costituisce parte integrante della presente deliberazione quale **Allegato A**;

all'unanimità

DELIBERA

1. Di approvare il P.R.G. adottato dal Comune di Morolo (Fr) con D.C.C. n.19 del 30.03.2001, secondo le motivazioni, le modifiche e le prescrizioni contenute nel parere del Comitato Regionale per il Territorio reso con il voto n. 81/5 emesso nell'adunanza del 20.01.2005, 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. 19 del 30.03.2001:

- 1) R.01 Relazione;
- 2) NT.01 Norme Tecniche di Attuazione;

Analisi:

- 3) A.QR.01 Quadro di riferimento territoriale
- 4) A.a.01 Principali caratteri geomorfologici
- 5) A.b.01 Zone in via di dissesto idrogeologico

scala 1:50.000
scala 1:10.000
scala 1:10.000



224 21 APR. 2006

leg

- 6) A.b.01bis Carta della idoneità territoriale scala 1:10.000
7) A.c.01 Zone sottoposte a vincolo idrogeologico scala 1:10.000
8) A.c.02 Zone sottoposte a tutela paesistica scala 1:10.000
9) A.c.03 Estratto del Piano Territoriale Paesistico scala 1:25.000
10) A.d.01 Zone di interesse storico archeologico monumentale scala 1:10.000
11) A.e.01 Coperture del suolo: boschi, colture e struttura fondiaria scala 1:10.000
12) A.e.02.01 Aree gravate da usi civici scala 1:10.000
13) A.e.02.02 Aree di proprietà comunale scala 1:10.000
14) A.f.01 Aree di particolare importanza naturalistica scala 1:10.000
15) A.g.01 Armatura urbana, territorio, infrastrutture, insediamento scala 1:10.000
16) A.h.01 Caratteri agropedologici scala 1:10.000
17) A.I.01 Zone di A e B. Consistenze edilizie varie scale
18) A.II.01 Zone di A e B. Urbanizzazioni primarie e secondarie varie scale 1: 2.000
19) A.III.01 Beni da tutelare varie scale 1: 2.000

Progetto:

- 20) P.01.01 Caratteri generali di piano scala 1:10.000
21) P.02.01 Comprensori di riorganizzazione dell'insediamento rurale scala 1:10.000
22) P.03.01.01 Zonizzazione e destinazione d'uso del territorio (parte est); scala 1:5.000
23) P.03.01.02 Zonizzazione e destinazione d'uso del territorio (parte ovest) scala 1:5.000
24) P.03.02 Zonizzazione nel centro storico scale indicate
25) P.04.01 Zona di completamento: Casa Schiavi est. Planimetria di dettaglio. Ambito di intervento unitario scala 1:1.000
26) P.04.02 Zona di completamento: Casa Schiavi ovest. Planimetria di dettaglio. Ambito di intervento unitario scala 1:1.000
27) P.04.03 Zona di completamento: Cequotti. Planimetria di dettaglio. Ambito di intervento unitario scala 1:1.000
28) P.04.04 Zona di completamento: Colle Pizzuto. Planimetria di dettaglio. Ambito di intervento unitario scala 1:1.000
29) P.04.05 Zona di completamento: La Murata. Planimetria di dettaglio. Ambito di intervento unitario scala 1:1.000
30) P.04.06 Zona di completamento: Le Pozze nord (A e B). Planimetria di dettaglio. Ambito di intervento unitario scala 1:1.000
31) P.04.07 Zona di completamento: Le Pozze sud. Planimetria di dettaglio. Ambito di intervento unitario scala 1:1.000
32) P.04.08 Zona di completamento: Sette Fontane. Planimetria di dettaglio. Ambito di intervento unitario scala 1:1.000
33) P.04.09 Zona di completamento: Villa Romana. Planimetria di dettaglio. Ambito di intervento unitario scala 1:1.000
34) P.05.01 Zona "F SR" per impianti sportivi e ricreativi Le Sbarre. Planimetria di dettaglio. Ambiti di intervento unitario scala 1:2.000
35) P.05.02 Zona "F TP" per servizi territoriali polifunzionali Madonna del Piano. Planimetria di dettaglio. Ambiti di intervento unitario scala 1:2.000
36) VS.01 Verifica degli standards urbanistici D.l. 2/4/1968 n. 1444 scala 1:10.000

- e nel parere n. 5949 del 15.03.2001 del Dipartimento Ambiente e Protezione Civile con relativo allegato;
- e nella tavola n.3 denominata "Carta della acclività".

Il presente provvedimento sarà pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio

2006 - 2006



Allegato A.doc

IL VICE PRESIDENTE: F.to Massimo POMPIII
IL SEGRETARIO: F.to Domenico Antonio CUZZUPI





COMITATO REGIONALE PER IL TERRITORIO

Voto n. 81/5 del 20/01/2005

COMMISSIONE RELATRICE

Arch. Angelo Rubano
Ing. Pietro Samperi

Dirigente dell'Area
(Arch. Desirardino Cinardi)

Comune di MOROLO
Piano Regolatore Generale
adottato con delibera C.C. del 30 marzo 2001 n. 19
trasmesse alla Regione Lazio in data 17 luglio 2001 n. 16169

IL COMITATO

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

Premesso che il Piano Regolatore del Comune di Morolo (FR) è stato presentato, per esame e parere, alla Regione Lazio Dipartimento Urbanistica e Casa in data 17 luglio 2001 prot. n. 16169 unitamente alla seguente documentazione:

a) **Elenco atti amministrativi:**

1. Domanda del Sindaco in bollo, intesa ad ottenere l'approvazione del Piano Regolatore Generale;
2. Deliberazione consiliare n° 19 del 30.3.2001 relativa alla adozione del P.R.G., munita degli estremi di pubblicazione all'Albo Protocollo del Comune;
3. Deliberazione consiliare n° 24 del 29.6.2001 relativa all'esame delle osservazioni al Piano Regolatore Generale;
4. Avviso di deposito del P.R.G. nella Segreteria Comunale, munito dell'attestazione di avvenuta pubblicazione;
5. Certificato comprovante il regolare deposito del P.R.G.;
6. Certificato di avvenuta pubblicazione dell'Avviso di deposito all'Albo Comunale ed in luoghi pubblici e di pubblica frequenza;
7. Certificato di avvenuto deposito degli atti di P.R.G. in libera visione del pubblico, con indicazione delle osservazioni presentate;
8. N° 2 copie del bollettino Regionale n° 11 del 20.4.2001 sul quale è stato pubblicato l'avviso di deposito del P.R.G.;
9. Registro Protocollo delle osservazioni presentate;
10. Originali delle osservazioni presentate;
11. Relazione tecnica contenente le controdeduzioni alle osservazioni;

b) **Elenco elaborati tecnici**

RO: RELAZIONE

NT: NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

ANALISI

	scala
A.QR.01 Quadro di riferimento: Insezieramenti e infrastrutture	1:50.000
A.a.01 Principali caratteri geomorfologici	1:10.000





REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica
Comitato Regionale per il Territorio

A.b.01	Zone in via di dissesto idrogeologico	1:10.000
A.c.01	Zone sottoposte a vincolo idrogeologico	1:10.000
A.c.02	Zone sottoposte a tutela paesistica	1:10.000
A.c.03	Estratto del Piano Territoriale Paesistico	1:10.000
A.d.01	Zone di interesse storico archeologico monumentale	1:10.000
A.e.01	Copertura del suolo: boschi, colture e struttura fondiaria	1:10.000
A.e.02.01	Aree gravate da uso civico	1:10.000
A.e.02.02	Area di proprietà comunale	1:10.000
A.f.01	Aree di particolare importanza naturalistica	1:10.000
A.g.01	Armatura urbana, territorio, infrastrutture, insediamento	1:10.000
A.h.01	Caratteri agropedologici	1:10.000
A.l.01	Zone A e B. Consistenze edilizie	varie
A.ll.01	Zone A e B. Urbanizzazioni primarie e secondarie	varie
A.lli.01	Seni da tutelare	varie

PROGETTO:

		scala
P.01.01	Caratteri generali di piano	1:10.000
P.02.01	Comprensori di riorganizzazione dell'insediamento rurale	1:10.000
P.03.01.01	Zonizzazione del territorio (parte Est)	1:5.000
P.03.01.02	Zonizzazione del territorio (parte Ovest)	1:5.000
P.03.02	Zonizzazione nel Centro Storico	1:2.000
P.04.01	Zonizzazione Casa Schiavi (Est)	varie
P.04.02	Zonizzazione Casa Schiavi (Ovest)	varie
P.04.03	Zonizzazione Cerquotti	varie
P.04.04	Zonizzazione Colle Pizzuto	varie
P.04.05	Zonizzazione La Murata	varie
P.04.06	Zonizzazione Le Pozze (Nord: A, B)	varie
P.04.07	Zonizzazione Le Pozze (Sud)	varie
P.04.08	Zonizzazione Salto Fontano	varie
P.04.09	Zonizzazione Villa Romana	varie
P.05.01	Zonizzazione Le Sbarre	varie
P.05.02	Zonizzazione Madonna del Piano	varie

VERIFICA:

		scala
VS.01	Verifica degli standards urbanistici (D.L. 1444/68)	1:10.000

2- PRECEDENTI DELLA PIANIFICAZIONE COMUNALE

Il Comune di Morolo è sprovvisto sia di P.R.G. che di Programma di Fabbricazione.

Nel 1968 fu commissionata la redazione di un Programma di Fabbricazione nelle cui more di formazione entra in vigore una nuova legislazione (LR. 72/74) che di fatto rende impraticabile il perfezionamento dell'iter dello stesso.

Nel 1978 si perviene alla prima formale adozione di un P.R.G., respinto dalla Regione Lazio con voto n°107/77 del competente Comitato in data 9.11.84

Nel 1992 vengono adottati gli elaborati della seconda redazione del P.R.G. che, ha l'esito negativo del C.T.C.R. nella seduta del 17.05.1996.

Nel 1997 l'A.C. procede alla formale adozione di una terza edizione degli elaborati tecnici. Valutato non meritevole di approvazione con DGR n°1074 del 30.03.1998.

L'A.C. a questo punto, decide di procedere alla redazione ex novo degli elaborati costituenti la attuale proposta di PRG

3. DATI GENERALI DEL COMUNE

Il Comune di Morolo, provincia di FROSINONE è compreso nell'ambito n° 11 del PTP regionale di cui alla L.R. n. 24/98.



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica
Comitato Regionale per il Territorio

Il territorio fa parte della XIII C.M. e della A.S.L. FR; confina con i Comuni di Gorga, Ferentino, Sgurgola, Supino, e presenta, come desunto dalla relazione del P.R.G., i seguenti parametri:

Estensione del territorio Comunale		Ha	2.648
Popolazione residente 1997		abitanti	3.100
nel Capoluogo n°	860	abitanti	
nelle frazioni n°	900	abitanti	
nei nuclei spontanei n°	320	abitanti	
nella zona agricola n°	1.020	abitanti	
Censimento 1951	3453 abitanti		
Censimento 1961	2950 abitanti		
Censimento 1971	2680 abitanti		
Censimento 1981	2858 abitanti		
Censimento 1991	2994 abitanti		
Censimento 2001	3090 abitanti		

Composizione familiare 1991

Ab/fam. I

Incrementi e Variazione della Popolazione

1951-71	- 22	%
1971-81	- 8	%
1981-91	+ 5	%

Patrimonio edilizio (dato 1991):

Abitazioni occupate	n. 1102	stanze	n° 3443
Abitazioni non occup.	N. 1502	stanze	n° 1926
Indice di affollamento	ab/stanza 0.87		

In dettaglio il territorio comunale presenta i seguenti caratteri strutturali e storici.

Il territorio ha una morfologia variamente caratterizzata estendendosi, da est a ovest, dal corso del fiume Sacco fino a comprendere le cime dei monti Alto (mt 1400 c.) e Ermo (mt. 1300) nel complesso dei Monti Lepini.

Il nucleo storico ha mantenuto la riconoscibilità degli insediamenti di origine medioevale non essendo coinvolto dalla edificazione recente se non con interventi sporadici ed è posto lungo la direttrice pedemontana - caratterizzata da una notevole visione panoramica - che lo unisce in direzione nord al centro storico di Sgurgola e a sud con quello di Supino ed è sormontato dai ruderi della Rocca Colonna (X sec c.);.

La consistente dotazione infrastrutturale è rappresentata dalla presenza a fondo valle del tracciato ferroviario della TAV e da quello della Roma Cassino con le stazioni ferroviarie di Morolo e Ferentino - Supino; inoltre la presenza della Autostrada A1 con a nord il casello di Anagni e a sud quello di Frosinone. Inoltre è in fase di attuazione il progetto per la realizzazione dello svincolo di Ferentino che servirà direttamente il territorio comunale di



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio

Morolo, lungo questo sistema a scala vasta trova collocazione l'insediamento industriale interessato dal Piano ASI. A scala intercomunale i tracciati viari di livello provinciale garantiscono un livello sufficiente di interconnessione con e tra i centri della valle. Lungo questi tracciati, ed in particolare lungo la "Morolense", e la strada di collegamento tra il centro storico e la zona "Madonna del Piano", si è addensata l'edificazione recente con la prevalenza di tipologie a villino a carattere rado.

Il patrimonio edilizio complessivo censito all'Ottobre del 1991 (dati ISTAT), risulta pari a 1604 abitazioni, per 5372 stanze, delle quali tuttavia solo 1102 abitazioni, (per 3443 stanze), risultano stabilmente occupate dalla popolazione residente, le rimanenti 502 abitazioni, (per 1929 stanze), sono in parte abbandonate per le cattive condizioni statiche ed igieniche funzionali, ed in parte destinate ad uso saltuario o stagionale che riguarda anche l'originaria popolazione temporaneamente assente.

4. ESAME DEL PRG E DESCRIZIONE DEL PROGETTO

Il PRG del comune, come desunto dalla relazione che lo illustra, pone la redazione sulla base degli elementi acquisiti dalle istruttorie regionale, ossia:

"previsione di incremento vani nel decennio per la residenza non superiore a 810;

divieto di operare demolizioni e ricostruzioni all'interno del Centro Storico;

- a) individuazione delle zone B con stretto riferimento alle condizioni fissate dal D.L. 1444/68;*
- b) determinazione tempestiva di un regime urbanistico idoneo per garantire una utilizzazione ambientalmente compatibile delle fasce laterali al fosso S. Angelo e la loro valorizzazione;*
- c) particolare attenzione nell'operare un corretto dimensionamento delle aree destinate ad insediamenti produttivi;*
- d) limiti di altezza per l'edilizia di uso residenziale da realizzare nel territorio agricolo e comunque non superiore a mt. 7,50."*

Dalla stessa relazione si evince, che gli obiettivi da perseguire sono:

- I - Collocare la redazione del P.R.G. all'interno di un più generale quadro di riferimento comprensoriale cogliendo gli elementi di raccordo territoriale evidenziabili sia in base alle relazioni di tipo infrastrutturale, sia rispetto ai rapporti d'uso con i servizi di livello sovracomunale. Il tutto al fine di pervenire ad una più adeguata valutazione delle specificità del territorio amministrato e ridefinire gli obiettivi dello sviluppo socioeconomico.*
- II - Impostare il nuovo P.R.G. dando priorità alla riqualificazione del territorio già urbanizzato e preservando quello fin qui non compromesso dai processi insediativi. A tal fine, per l'individuazione degli aggregati edilizi, sarà assunto come riferimento di massima lo stato risultante dall'ultima ricognizione del censimento.*
- III - La riqualificazione urbanistica degli ambiti che verranno così individuati dovrà utilizzare le complessive potenzialità edificatorie per integrarne la consistenza residenziale e procedere contestualmente alla dotazione dei servizi previsti dalle normative vigenti e di quelli che l'Amministrazione Comunale riterrà opportuni.*
- IV - Curare una stesura delle Norme Tecniche di Attuazione tale da agevolare gli elementi di adeguamento e miglioramento delle condizioni di fruibilità del patrimonio edilizio esistente ed incentivare progressivamente forme di*



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio

coordinamento tra privati per assicurare un più elevato standard qualitativo ai processi di trasformazione edilizia ed urbanistica.

- V- Prefigurare opportune modalità, anche ricorrendo a forme di perequazione immobiliare, per assicurare il concorso dei privati al più generale processo di risanamento del territorio e di riqualificazione degli agglomerati urbanizzati.
- VI - Ai fini di una pronta operatività degli indirizzi di piano sarà necessario perseguire l'obiettivo, (anche in ragione della contenuta dimensione dei processi di trasformazione ipotizzati), di ridurre al minimo il ricorso agli strumenti della pianificazione di dettaglio. Si definiranno pertanto condizioni normative idonee a favorire in massimo grado l'attuazione del P.R.G. attraverso l'istituto della Concessione Edilizia diretta anche quando si rendesse necessario il corredo di opportune forme di convenzionamento.
- VII- Acquisite le predette condizioni tecniche sul piano urbanistico, è opportuno mettere a punto un modello di uso economico delle risorse ambientali e culturali tale che, sulla base di talune polarità di tipo infrastrutturale (snodo T.A. V., casello A1, Stazione FF.SS. , ecc.) e ad integrazione delle attività già consolidate, il territorio comunale passa caratterizzarsi come sede di servizi per il turismo e il tempo libero finalizzati ad una offerta che sappia guardare anche oltre l'utenza comprensoriale.

Tali dati possono essere sintetizzati nella proposta di zonizzazione del PRG che prevede (in mc/ab attribuendo 80+20 mc ad ogni abitante):

	ZO	Superficie Totale	Volume Esistente	Abitanti Attuali	Superficie Libera	INDICI		Volume Progetto mc	H Max M	Lotto Minimo Mq	Incrim. Abitanti N°	Modalità Attuative
						PROPOSTI						
						I _{FS}	I _{FF}					
RESIDENZIAL	NA	Mq	Mc	N°	Mq							
	A	158.200	325.300	860	1221100	-	-	-	-	-	-	PPE
	RU.R	650.000	-	1220	-	-	-	ristrutturazione	-	-	-	diretta
	RU.C	71.908	-	-	-	0,28	0,63	45.400	7,50	-	528	Comparto
	TOTALE	880.108		2080							528	
PRO	D	315.000	232.200	-	-	-	2,00	366.300	7,00	-	-	PPE
	FSI	150.000	-	-	-	0,10	-	15.000	8,00	-	-	PPE
	TOTALE	465.000	232.000					381.300				
SER.PRIV.	RU.C	63.730	-	-	-	-	0,40	25.200	-	-	-	Comparto
	F.SR	214.620	-	-	-	0,20	-	43.000	7,50	-	-	Diretta
	F.TP	196.620	-	-	-	0,35	-	59.000	10,00	-	-	Comparto
	TOTALE	474.970						127.200				
AGR	E1	-	-	-	-	0,015/ 0,02		-	7,50	10.000	-	Diretta



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio

E2	-	-	-	-	0.010	-	7.50	-	-	Diretta
E3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

ST Superficie Territoriale; IFT Indice fabbricabilità territoriale; SF Superficie Fondiaria;

IFF Indice Fabbricabilità Fondiaria

Le aree da destinare a servizi (Standard di cui al D.M. 1444/68) sono riassunte come segue:

1 - Standards Urbanistici

	mq	Mq/ab
Scuole	17.540	4.52
Attività Pubbliche	14.565	3.76
Verde Pubblico	53.815	13.89
Parcheggi	17.720	4.57
TOTALI	103.640	26.75

2 - Comprensoriali

	Mq/ab
Istruzione	-
Sanitarie	-
Attrezzatura	55.50
Parchi	15.50
TOTALI	71.00

1+2 totale mq/ab 97,75

Il territorio comunale è ricompreso nel PTP ambito territoriale 11, Frosinone, sistema 11/B, e ripartito nelle aree n. 47, 48, 49 individuate nell'art. 23 - Disciplina dei sistemi territoriali di interesse paesistico, della D.G.R. 30.07.99, n. 4482 - Approvazione del testo coordinato delle norme tecniche di attuazione del PTP ambito territoriale n. 11, Frosinone.

Tale aree risultano corrispondenti ai seguenti articoli:

area n. 47: art. 20 (Silvo pastorali di 1° grado);

area n. 48: art. 19 (area culminante dei Lepini);

area n. 49: art. 22 (specifica)

Peraltro, parte del territorio è sottoposto alle modalità di tutela individuate dal D.Lgs n. 490/99 ed a quelle individuate negli artt. Dal 5 al 16 della citata DGR n. 4482/99.

In particolare, sono sottoposti alla disciplina di cui all'art. 5, sulla base del Repertorio regionale dei corsi d'acqua iscritti negli elenchi di cui al R.D. 11.12.1933 n. 1775, i seguenti corsi d'acqua:

Fiume Sacco;

Fosso di Sant'Angelo;

Fosso di Valle Civita;

Fosso del Buon Macellaio.

Relativamente al fosso Sant'Angelo, si fa presente che la Delibera di Giunta n. 211 del 10.08.2002, stabilisce che "lo stesso, è fortemente edificato ed a seguito di vari interventi nel tempo ha assunto le caratteristiche di un canale pertanto ai sensi dell'art 23 della LR 24/98, fermo restando il vincolo paesaggistico, si valuta la richiesta del Comune quale precisazione delle



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio

caratteristiche delle aree sottoposte a vincolo ai fini della redazione del PTPR. Al riguardo si riconosce alle suddette aree, comprese nel tratto dall'inizio della canalizzazione fino allo sbocco fiume Sacco, un valore paesaggistico non rilevante e, quindi, la compatibilità con un grado di trasformabilità nel quale, fermo restando la salvaguardia dei 50 mt adiacenti il corso d'acqua, possono essere previsti interventi di trasformazione. In tal modo saranno indicate nel progetto di PTPR."

In riferimento 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; 76/85) risultano agli atti la relazione a firma del sindaco sulla situazione dell'abusivismo del 10/12/2003 con la quale si evidenzia che" ... non esistono veri e propri nuclei abusivi ma generalmente si tratta di piccoli abusi sparsi nel territorio e difficilmente perimetrabili ..."

5- VALUTAZIONE TECNICA DEL PRG

5.1. DEMOGRAFIA E PREVISIONE DI SVILUPPO

Il PRG in esame è stato redatto, nel complesso, nel rispetto della legge 17/8/1942 n° 1150 e successive modificazioni e integrazioni e secondo i criteri fissati dalla LR 12/6/75 n° 72.

Le analisi demografiche e territoriali poste alla base della elaborazione possono ritenersi attendibili e accettabili, anche in considerazione delle indicazioni a scala più ampia regionale (QRT, PTC) nonché coerenti con i piani settoriali (PRT, Piano parchi, ecc.) e sovracomunali (ASI,CM), in relazione alle possibilità di incremento della popolazione e di sviluppo del territorio legate alla economia locale.

La stima infatti del fabbisogno edilizio può ritenersi accettabile come segue :

- 340 stanze per la sostituzione del patrimonio edilizio esistente antecedente al 1960.
- 90 stanze per la mobilità interna indotta dai processi di recupero.
- 140 stanze per compensare fenomeni di terziarizzazione.
- 920 stanze per fabbisogno futuro

Rispetto ai limiti fissati dalla LR 12/6/75 n° 72 quindi, il piano prevedendo in totale un incremento pari al 17 % della popolazione residente (n° ab. 528), quindi minore del 30%, si può considerare accettabile la previsione di nuove stanze rispetto alle necessità degli abitanti, con l'attribuzione del parametro di 80 mc/ab. , destinato a residenza, oltre a 20 mc/ab. per destinazioni ad attività complementari connesse con la residenza stessa.

5.2 URBANISTICA E ZONIZZAZIONE

5.2.1. ZONE RESIDENZIALI

Il PRG individua le zone residenziali in 2 categorie:

- **Zona "A"**, per il valore storico-culturale e ambientale della sua edilizia e del suo tessuto urbanistico. La zona è completata da una fascia di rispetto al fine di salvaguardare la intellegibilità della sua vista d'insieme e la sua qualità paesaggistica.

- **Zona "R"**, per la riqualificazione delle condizioni urbanistiche e ambientali del territorio già impegnato da processi di urbanizzazione.

Tale zonizzazione è stata articolata in due distinte sottozone:



RU.R - Riquilificazione Urbanistica per Ristrutturazione

Per tali zone si pone l'obiettivo primario di operare un recupero urbanistico incentivando un generalizzato processo di ricomposizione della qualità formale dell'insieme urbano e di recupero funzionale delle singole unità edilizie, mediante una tantum concessa per il completamento o l'adeguamento igienico sanitario. In tali zone rientrano anche parte dell'edificazione spontaneamente..

Sono ammessi, altresì, interventi di ristrutturazione urbanistica riguardanti uno o più edifici aventi complessivamente una consistenza minima di almeno mc. 150 con un "bonus" integrativo nei casi in cui i richiedenti si impegnino ad arretrare di almeno 10 ml il prospetto sul fronte stradale destinando al pubblico uso una fascia di almeno sei metri.

RU.C - Riquilificazione Urbanistica per Completamento

Si tratta di microambiti territoriali caratterizzati da una condizione di "perduta ruralità", che, per il fatto di essere contigui a zone già urbanizzate e per non essere stati ancora investiti da processi di edificazione, costituiscono oggi la più immediata riserva di suoli per la espansione fisica dell'aggregato edilizio, appositamente perimetrati come "ambiti di intervento unitario" all'interno dei quali è prevista la realizzazione di edilizia residenziale, terziaria e produttiva, variamente combinata, da attuare in conformità delle specifiche previsioni contenute negli elaborati di dettaglio. L'Indice Medio proposto è di 0,60 mc/mq;

Più in dettaglio, gli indici proposti per i singoli comparti sono i seguenti:

CASA SCHIAVI est	0,70 mc/ma
CASA SCHIAVI ovest	0,77 mc/mq
CERQUOTTI	0,43 mc/mq
COLLE PIZZUTO	0,52 mc/mq
LA MURATA	0,45 mc/mq
LE POZZE nord (1°comp.)	0,44 mc/mq
LE POZZE nord (2°comp.)	0,84 mc/mq
LE POZZE sud	0,47 mc/mq
SETTEFONTANE	0,91 mc/mq
VILLA ROMANA	0,25 mc/ma

5.2.2 ZONE PRODUTTIVE D

Tale zona è destinata all'insediamento di imprese attive nel settore dell'artigianato di produzione e dei relativi servizi. Nel P.R.G. è stata localizzata una zona compresa tra i tracciati delle linee ferroviarie Roma -Napoli e quello della T.A.V. Si potrà dare attuazione agli interventi solo dopo l'approvazione di un P.di. L.

Altre attività, statisticamente afferenti al settore artigianale ma caratterizzate nella produzione di beni e servizi nel campo della tradizione e della cultura gastronomica troveranno possibilità d'insediamento all'interno delle zone di riquilificazione urbanistica ovvero della zona "F TP".

5.2.3 ZONE AGRICOLE E

Sono le zone destinate a mantenere o recuperare il potenziale produttivo delle coltivazioni in atto anche ai fini della salvaguardia delle caratteristiche paesaggistiche e ambientali.

Si articolano nelle seguenti sottozone:



E1 – agricole di recupero paesaggistico

Per la quale, oltre al recupero del patrimonio edilizio esistente è previsto che le nuove costruzioni potranno essere consentite nei seguenti limiti:

a) per soddisfare le necessità della residenza un indice massimo di fabbricabilità fondiaria pari a 0,015 mc./mq, da utilizzarsi su di un lotto minimo di mq 10.000;

b) per la realizzazione di servizi necessari alla conduzione agricola utilizzando un indice di fabbricabilità fondiaria pari a mc./mq, 0,02 fino ad un massimo di mq 30 di superficie lorda per un'altezza di mt 2,70 alla gronda;

inoltre, tale zona è stata suddivisa in tre "Comprensori di riorganizzazione dell'insediamento" all'interno dei quali, nell'intento di incoraggiare l'addensamento delle capacità edificatorie intorno ai nuclei edilizi esistenti o programmati, è data facoltà di accorpate per una unica iniziativa edilizia le potenzialità edificatorie di appezzamenti di terreno, anche discontinui, purché ricadenti nel medesimo Comprensorio.

- E2 – agricole di tutela conservativa

In questa classificazione sono stati considerati i suoli che, posti tra la strada Morolense - La Torre ed il fiume Sacco, nel loro insieme presentano ancora l'immagine di un territorio ampio e libero da intrusioni edilizie.

L'indice di fabbricabilità fondiaria attribuito a tale zona è pari a 0,01 mc/mq e le costruzioni potranno essere autorizzate con le stesse caratteristiche architettoniche e all'interno dei medesimi parametri dettati per la zona E1.

Anche per le zone E2 sono stati individuati due "Comprensori di riorganizzazione dell'insediamento" all'interno dei quali è data facoltà di accorpate per una unica iniziativa edilizia le potenzialità edificatorie di appezzamenti di terreno, anche discontinui, purché ricadenti nel medesimo Comprensorio.

- E3 – agricole di tutela agro silvo pastorali

All'interno di questa zona sono state perimetrare, le aree ricadenti nel territorio a monte della strada pedemontana prevalentemente coperte da boschi con lacerti di prato-pascolo e qualche appezzamento ad oliveto nelle porzioni di territorio più prossime ai siti abitati.

è fatto divieto di realizzare nuove cubature residenziali con la sola eccezione di nuovi interventi di integrazione edilizia - a favore di abitazioni legittimamente esistenti alla data di adozione del Piano e al solo fine di consentire il risanamento e l'adeguamento igienico funzionale.

Si prevedono anche limitati interventi per rendere possibile l'uso della risorsa agrituristica ed escursionistica presente nel versante montano e sulle piane d'altura.

5.2.4 SERVIZI E VERDE PUBBLICO E PRIVATO

Zone "F" – servizi, per le quali si prevede la possibilità di localizzare le attività (pubbliche o private) di livello generale destinate ad assicurare i servizi al cittadino e più complessivamente per il territorio. Nella generalità esse sono finalizzate al raggiungimento di livelli qualitativi più elevati per la vita quotidiana e per le attività produttive in genere ma anche per rendere possibile l'affermazione di un uso turistico del territorio fondato sul recupero e sulla valorizzazione delle risorse culturali, storiche e ambientali presenti.

Zone "V" - verde pubblico e privato, individuano una dotazione di spazi qualificati e volti a soddisfare sia le esigenze dei cittadini che della tutela dei beni ambientali, archeologici e storico paesaggistici presenti sul territorio.



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

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

Si divide, relativamente ai servizi, nelle seguenti sottozone:

Zona "F SR" per impianti sportivi e ricreativi
Zona "F ST" per impianti sportivi territoriali
Zona "F TP" per servizi territoriali polifunzionali
Zona "F SI" per servizi e interscambio ferroviario

Si divide, relativamente al verde pubblico e privato, nelle seguenti sottozone:

Zona "V PA " per il verde pubblico attrezzato
Zona "V PRV" verde privato di valore storico paesaggistico

4.2.5 ZONE A SERVIZI PUBBLICI E VERDE PUBBLICO

Per le previsioni di aree da destinare a servizi ed attrezzature pubbliche, il PRG prevede:

mq 14.562 zone a servizi generali
mq 17.540 zone a servizi scolastici
mq 17.720 zone a parcheggi
mq 53.850 zone a servizi di interesse pubblico

oltre alla rete infrastrutturata.

In tal modo , risultando una dotazione di 26.75 mq/ab possono ritenersi soddisfatti gli obblighi di rispetto degli standards urbanistici di cui al DM 1444/68, senza considerare in questi le aree che il PRG prevede con possibilità di uso e gestione privata (aree di interesse pubblico).

Gli incrementi previsti nella rete stradale esistente sono ammissibili in quanto volte a ben collegare anche le nuove zone che il PRG destina alle varie attività.

5.3. PARERI

Il comune, ha provveduto ad acquisire i pareri degli enti preposti , che si intendono riassunti come segue:

Parere Legge Regionale n° 1 del 3-1-86, favorevole, rilasciato dall'Assessorato Agricoltura prot. 11.12.2001, acquisito agli atti con prot. 000333 del 07.01.2002 .

Parere Ministero BB.CC.AA. - Soprintendenza archeologica del Lazio n° n. 10952 del 15 luglio '03 di approvazione.

Parere Legge n° 64 del 2-2-74 art. 13, favorevole con prescrizioni, limitazioni e restrizioni prot.n.5949 Fasc.2756 del 15/03/01 rilasciato dal Dipartimento Ambiente e Protezione Civile Area Conservazione e Qualità dell'ambiente - Servizio Geologico Regionale e Conservazione del Suolo Favorevole

Il Parere Legge n° 183/89 Piano di Bacino Parere di compatibilità del piano con la pianificazione e la programmazione dell'Autorità di Bacino Fiume Liri, Garigliano, Volturno richiesto con nota n. 1024 del 20.02.2001, non risulta pervenuto.



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio

Parere Legge 833/78 art. 20, lettera f) Favorevole rilasciato dalla ASL Frosinone, Servizio Igiene, Alimenti e Nutrizione, Servizio Igiene Pubblica, Distretto B, n. 46 del 17/01/2001

In conseguenza dei pareri sopra espressi e tenuto conto della necessità di adeguare le previsioni di PRG a quanto sopra, si renderà necessario apportare modifiche zonizzative al progetto di PRG.

5.4. NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Il testo delle norme di attuazione, per la corretta utilizzazione del territorio comunale composto da n° 29 articoli, pur se predisposte in forma chiara e corretta, anche in relazione a quanto rappresentato nei precedenti punti ed ai pareri espressi dai vari enti, sono da integrare o modificare sia per un loro aggiornamento ai criteri e leggi sia per migliorare l'attuazione del PRG onde conseguire una maggiore salvaguardia del territorio.

6. CONSIDERAZIONI

Le zone di Riqualificazione Urbanistica individuate dal PRG, assimilabili alle Zone territoriali omogenee B), di cui al D.M. 02.04.1968 n. 1444, possono ritenersi accettabili in quanto risultano nel rispetto delle caratteristiche fissate dallo stesso e dotate di opere di urbanizzazione primaria, nonché parte di secondaria con indici che possono ritenersi congrui con l'edificato esistente

L'insieme delle aree previste ad espansione indicate come zone RUC appare ammissibile in quanto tenendo conto degli indici territoriali fissati, da attuarsi a mezzo comparto unitario, concorrono, assieme alla residua edificazione possibile nelle zone di completamento, a soddisfare il fabbisogno comunale di nuove abitazioni.

Tuttavia le indicazioni progettuali riportate nelle tavole della serie P.04., possono costituire unicamente indicazione programmatica per le successive attuazioni, non vincolante per la parte relativa alla edificazione, mentre costituiscono localizzazione vincolante per la parte relativa alle superfici da destinare a standard, alla viabilità ed ai parcheggi.

Inoltre, i microambiti RUC Colle Pizzuto, Casa Schiavi Est, Casa Schiavi Ovest, assimilabili agli "insediamenti residenziali estensivi" di cui all'art. 6 della legge regionale 17 marzo 2003, n. 8 - Modifiche alla legge regionale 22 dicembre 1999, n. 38, dovranno essere conformi ai parametri indicati nella stessa.

L'area classificata come RUC - microambito Sette Fontane - anch'essa oggetto, in parte, di parere negativo ex Legge n° 64 del 2-2-74 art. 13 la parte residua appare insufficiente per permettere interventi unitari e razionali.

Relativamente al Parcheggio e la viabilità individuate a nord del centro storico, oggetto del parere negativo ex Legge n° 64 del 2-2-74 art. 13, pur condividendo la necessità di rendere fruibile la Rocca anche attraverso un collegamento viario indispensabile per garantire la manutenzione della stessa e per permettere l'accesso ai mezzi di soccorso, gli stessi dovranno essere oggetto di opportune varianti con particolare attenzione agli aspetti geologici e paesistici.

Qualora il comune destini parte delle aree RUC ad edilizia economica e popolare, tale percentuale dovrà essere contenuta tra il 40 e il 70 % delle aree stesse, con piano



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

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

attuativo da deliberarsi successivamente alla approvazione regionale del PRG; la eventuale indicazione di destinazioni di zona per parte delle zone R UC ad edilizia economica e popolare non è da ritenersi vincolante.

Per le zone agricole, l'intera normativa di Piano può considerarsi applicabile, qualora più restrittiva e non in contrasto con la L. 38/1999,

Le aree individuate nella richiesta di declassamento del Fosso S. Angelo possono essere oggetto di successiva variante per gli adempimenti previsti dalla L.R. 24/98, art. 7, comma 11 e ricollocate eventualmente in Zona RUR laddove ricorrano le caratteristiche individuate per essa.

7- PROPOSTE DI MODIFICA

Discende dalle considerazioni , dai pareri degli enti e dai rilievi sopra riportati la necessità di dover provvedere ad alcune modifiche sia di carattere zonizzativo che normativo della proposta di PRG.

Tali modifiche da introdurre d'ufficio ai sensi dell'art. 3 della Legge 6-8-67 n° 765 nel testo delle N.T.A. e negli elaborati grafici sono intese come necessarie a garantire una maggiore salvaguardia del territorio, nonché al contenimento delle previsioni in rapporto ai criteri fissati con legge regionale n° 72/75 e n° 38/99, senza comportare sostanziali innovazioni tali cioè da mutare le caratteristiche essenziali del piano stesso ed i criteri di impostazione.

7.1 MODIFICHE ALLA ZONIZZAZIONE

A seguito e per le motivazioni di cui al precedente punto 6 della presente , l'area denominata Sette Fontane destinata dal PRG a Riqualficazione Urbanistica per completamento è riclassificata in Zona E1: agricola di recupero e regolata dal relativo art. 11 delle NTA.

Le aree individuate come "Siti preferenziali per la realizzazione di rifugi" rientrano nella normale attribuzione delle " Zone E3 : Di tutela agro-silvo pastorale" normate dall'art. 13 delle NTA

7.2 MODIFICHE ALLE N.T.A.

Sulla base di quanto esposto si ritiene di individuare le modifiche e/o integrazioni da apporare al testo proposto per le NTA in quanto meri errori di trascrizione, ovvero sulla base delle modifiche zonizzative, ovvero per semplificarne il testo al fine di fornire maggiore efficacia alle norme in sede di attuazione delle stesse.

- All' Art. 5, lettera d) dopo le parole "si tratta degli strumenti" è da aggiungere la parola "attuativi"
- All' Art. 7, comma 8, nona elencazione dopo le parole "... con materiale identico" è da aggiungere la dizione "evidenziando l'integrazione"
- All' Art. 8, comma 3, sostituire la dizione "per non più del 50% della volumetria esistente con un massimo di 450 mc" con "per non più del 30% e per un massimo di 180 mc, senza incremento delle unità immobiliari"



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio

- All' Art. 8, comma 4, sostituire la dizione "in misura non superiore al 20%" con la dizione "in misura non superiore al 15 %" ed aggiungere a fine periodo la seguente frase "I due incrementi non sono cumulabili"
- All' art. 9 sostituire al comma 4 la dizione "assoggettato al rilascio della della concessione edilizia assistita da convenzione secondo quanto previsto dall'art. 5, lettera c)" con "subordinato alla approvazione del Piano Attuativo secondo quanto previsto dall'art. 5 lettera d), ovvero da quanto previsto dall'art. 5 lettera e), delle presenti norme"
- dopo l'art. 9 aggiungere il seguente art.

"Nei casi in cui non è possibile l'attuazione dello strumento preventivo per i seguenti motivi:

- esistenza di alcune parti edificate;
- esistenza di elementi interni all'area in contrasto con la destinazione residenziale;
- eccessivo frazionamento fondiario;
- mancanza di accordo tra i proprietari delle aree,

previo accertamento da parte del Comune della esistenza nell'area, o in quelle limitrofe, della viabilità pubblica e di opere di urbanizzazione primaria (acqua, luce, fogne, ecc.), è possibile ricorrere all'attuazione diretta, mediante permesso di costruire, e previa redazione da parte del Comune di un "Piano Quadro di riferimento" (avente solo valore di ausilio tecnico) qualora i proprietari si impegnino alla cessione gratuita, di spazi da destinare a standard (parcheggi o verde di vicinato) pari a 18 mq ogni 100 mc di costruzione complete di opere finite a regola d'arte, oltre alle aree per viabilità, anche a mezzo comparto, formato da più soggetti).

Esso dovrà indicare la localizzazione delle aree che devono essere destinate a standard e delle infrastrutture pubbliche principali.

Tale attuazione sarà regolata da apposita convenzione prima del rilascio del permesso di costruire e le aree, complete di opere, dovranno essere cedute entro il periodo di validità del permesso di costruire stesso. "

- All'art. 10 comma 8, la dizione "presentazione del PRG" è sostituita con "adozione del PRG"
- All' art. 10 inserire il seguente comma "Qualora si rendesse necessaria la collocazione di unità immobiliari per custodi esse dovranno essere contenute in 100 mq anche su più piani"
- All'art. 11 inserire, dopo il comma 5, il seguente comma "per gli interventi di demolizione e ricostruzione è possibile il mantenimento della volumetria esistente legittimamente realizzata o legittimata a seguito di condono edilizio"
- All'art. 13 il comma 4 è staccato
- All'art. 14 comma 6 elencazione 1), b) alla dizione "percorso attrezzato" è da aggiungere "reso accessibile"
- L'art. 20 è sostituito dal seguente:
FASCE DI RISPETTO DEI CORSI D'ACQUA:
per gli interventi e le opere ricadenti nelle fasce di rispetto dei corsi d'acqua di cui alla DGR n. 211/2002 si applicano le disposizioni di cui alla L.R. n. 24/98, art. 7.

Infine al testo delle NTA si intendono aggiunto il seguente articolo:



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

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

ART. 30 – SUPERAMENTO BARRIERE ARCHITETTONICHE:

La progettazione e la realizzazione di opere relative all'esecuzione diretta del P.R.G. e degli strumenti urbanistici attuativi, sono eseguite in conformità della normativa vigente ed alle prescrizioni tecniche per l'accessibilità e il superamento delle barriere architettoniche [L. 118/71, L. 41/86, D.P.R. 503/96, L. 13/89, D.M. LL.PP. 236/89, L. 104/92].

8- OSSERVAZIONI AL PRG

Entro i termini di pubblicazione del PRG sono pervenute al comune sette osservazioni ; oltre i termini è stata presentata una osservazioni, per un totale di 8

Il Consiglio Comunale ha regolarmente controdedotto alle osservazioni presentate nei termini, nonché a quelle pervenute fuori termine.

Tali controdeduzioni non modificano sostanzialmente le previsioni del PRG e in alcune parti apportano solo correzioni grafiche o risultano di chiarimento.

In dettaglio le osservazioni presentate sono così sintetizzate:

- Osservazione n° 1 a firma di Schiavi Vincenzo e Giulio relativa allo spostamento del tracciato viario accolta;
- Osservazione n° 2 a firma di Fiaschetti Luigi, relativa alla perimetrazione della zona A ed altro, respinta;
- Osservazione n° 3 a firme di Monconi Ignazio relativa alla errata perimetrazione del confine comunale accolta;
- Osservazione n° 4 a firme di Mazzone Amaldo, relativa alla errata perimetrazione del confine comunale accolta;
- Osservazione n° 5 a firme di Fiaschetti Ugo, relativa alla riclassificazione da agricola a produttiva, respinta;
- Osservazione n° 6 a firme di De Castro Antonio e Pacitto Vincenzino modalità di attuazione del PRG, respinta;
- Osservazione n° 7 a firme di Schiavi Nazzeno, relativa all'individuazione e la collocazione della zona F ST " impianti sportivi territoriali", respinta;
- Osservazione n° 8 a firme di Agnese Pappa, relativa alla espansione della Zona RUC, respinta.

Esaminate le osservazioni, alla luce delle modifiche della presente, nonché delle possibili incidenze che esse producono sul progetto del PRG si ritiene di dover concordare con il Comune in merito.

8- PROPOSTA DI PARERE

In ragione di quanto sopra riportato, dai pareri dei vari enti nonché dalle considerazioni urbanistiche sviluppate, al fine di una maggiore salvaguardia del territorio nonché del rispetto dei limiti fissati con leggi nazionali e regionali, si può formulare il seguente parere:

1- Il PRG del Comune di, Morolo adottato con delibera consiliare n° 19 del 30/03/2001, sia meritevole di approvazione con le modifiche sopra riportate (punti 7.1 e 7.2) sia nella zonizzazione che nel testo delle NTA, introducibili d'ufficio ai sensi dell'art. 3 della Legge 6 Agosto 1967 n° 765.

2- Per le osservazioni presentate si possa concordare con le controdeduzioni del Comune.

3- Gli edifici riportati nelle tavole di PRG, ancorchè inclusi nella zonizzazione, non possono essere trasformati o subire interventi ove non si dimostri la legittimità della costruzione



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio

o la legittimazione ottenuta mediante condono edilizio definito ai sensi della legge 47/85 e successive variazioni e aggiunte, a pena della applicazione delle disposizioni sanzionatorie di cui al capo 1° delle citate leggi.

f.to Il vice Segretario del C.R.p.T.
(rag. Antonio Mannarà)

f.to Il Vice Presidente del C.R.p.T.
(arch. Antonino Bianco)

