



GIUNTA REGIONALE DEL LAZIO

\*\*\*\*\*

ESTRAITTO DAL PROCEEDO VERBALE DELLA SEDUTA DEL 06/02/2007

\*\*\*\*\*

ADDI' 06/02/2007 NELLA SEDE DELLA REGIONE LAZIO, VIA  
CRISTOFORO COLOMBO 212 ROMA, SI E' RIUNITA LA GIUNTA REGIONALE COSI'  
COMPOSTA:

MARRAZZO	Pietro	Presidente	MANDARELLI	Alessandra	Assessore
		Vice			
BOMPII	Massimo	Presidente	MICHELANGELO	Mario	"
ASTORRE	Bruno	Assessore	NIERI	Luigi	"
BATTAGLIA	Augusto	"	FANUCCI	Raffaele	"
BRACHETTI	Regino	"	RODANO	Giulia	"
CIANI	Fabio	"	FIRALDI	Alessandra	"
COSTA	Silvia	"	VALENTINI	Daniela	"
DE ANGLIIS	Francesco	"	ZARATTI	Filiberto	"
DI STEFANO	Marco	"			

ASSIEME IL SEGRETARIO: Domenico Antonio CUZZUPI

\*\*\*\*\* OMISSIS

ASSENTI: ASTORRE - BRACHETTI - NIERI - RODANO - VALENTINI -  
ZARATTI

DELIBERAZIONE N. 43

Oggetto:

Comune di Settefrati (Fr). Piano Regolatore Generale adottato  
con deliberazione del Consiglio Comunale n. 17 del 2.03.1996.  
Approvazione.



49 - 6 FEB. 2007 *ll*

**Oggetto: Comune di Settefrati (Fr)**

Piano Regolatore Generale adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 17 del 2.08.1996.

Approvazione.

### La Giunta Regionale

#### Su proposta dell'Assessore all'Urbanistica

**Vista** la legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150 e s.m.i.;

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

**Vista** la legge regionale 5 settembre 1972, n. 8 e s.m.i.;

**Vista** la legge regionale 12 giugno 1975, n. 72 e s.m.i.;

**Visto** l'art. 16 della legge regionale 22 dicembre 1999, n. 38 e s.m.i., "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 Settefrati (Fr) non è dotato di strumentazione urbanistica;

**Vista** la deliberazione del Consiglio Comunale n. 17 del 2.08.1996 con la quale il Comune di Settefrati (Fr) ha adottato il Piano Regolatore Generale del proprio territorio;

**Preso atto** che a seguito della pubblicazione degli atti, avvenuta nelle forme di legge, è stata presentata una osservazione nei termini, in ordine alla quale l'Amministrazione Comunale ha formulato le proprie controdeduzioni con D.C.C. n. 31 del 21.12.1996;

**Considerato** che gli atti relativi al P.R.G. in questione, presentati all'Assessorato Urbanistica e Casa, per l'approvazione, sono stati da questo sottoposti all'esame dell'allora 1<sup>a</sup> Sottosezione del Comitato Tecnico Consultivo Regionale;

**Visto** il voto n. 11/4 reso nell'adunanza del 11.03.1998, che si allega alla presente delibera di cui costituisce parte integrante (**Allegato A**), con il quale il predetto Consesso ha espresso il parere che il P.R.G. di che trattasi sia meritevole di approvazione con le modifiche, sia nella zonizzazione che nelle N.T.A., contenute nel voto stesso, da introdursi d'ufficio ai sensi dell'art. 3 della legge 6 agosto 1967, n. 765;

**Vista** la lettera n. 3056 del 31.03.1998 con la quale l'Assessore regionale all'Urbanistica e Casa ha comunicato dette modifiche all'Amministrazione interessata invitandola a formulare al riguardo le proprie controdeduzioni ai sensi del citato art. 3 della L. 765/1967;

**Vista** la delibera consiliare n. 25 del 26.11.1998 con la quale il Comune di Settefrati (Fr) ha accolto integralmente le modifiche proposte con il succitato parere del C.T.C.R.;

**Vista** la nota n. 51180 del 19.02.1999 con la quale la Segreteria della Giunta Regionale ha restituito lo schema di delibera di approvazione del Piano unitamente a tutti gli atti ad esso allegati per carenza ed irregolarità documentale;

**Considerato** che l'Amministrazione Comunale, interessata al riguardo, avendo provveduto con notevole lasso di tempo a regolarizzare quanto richiesto dalla citata Segreteria della Giunta Regionale, si è ritenuto necessario effettuare una verifica circa la compatibilità della proposta strumentazione urbanistica rispetto alle sopravvenute leggi regionali, mediante una relazione istruttoria da sottoporre nuovamente all'esame dell'attuale Comitato Regionale per il Territorio;



49 - 6 FEB. 2007 *Uly*

*1. 010*  
**Visto** il voto n. 97/10 reso nella seduta del 15.09.2005, con il quale il citato C.R.p.T. nel confermare quanto già precedentemente espresso con il citato voto del C.T.C.R. n. 11/4 del 11.08.1998, ha apportato ulteriori modifiche e prescrizioni da introdursi d'ufficio ai sensi del richiamato art. 3 della L. 765/1967;

**Vista** la nota n. 6268 del 13.01.2006 con la quale lo stesso Comitato Regionale per il Territorio ha trasmesso all'Amministrazione comunale di Settefrati (Fr) le modifiche proposte con il suddetto voto n. 97/10 invitandola a formulare al riguardo le proprie controdeduzioni ai sensi del citato articolo 3 della citata legge 765/67;

**Vista** la delibera consiliare n. 16 del 3.06.2006 con la quale il Comune di Settefrati (Fr) ha accolto integralmente le modifiche proposte con il succitato parere del C.R.p.T.;

**Vista** la nota n. 3822 del 25.06.1996 con la quale l'Assessorato Utilizzo, Tutela e Valorizzazione delle Risorse Ambientali – Settore 72 ha espresso *parere favorevole, ai fini dell'art. 13 della Legge 2.2.74 n. 64 alle previsioni del Piano Regolatore Generale del Comune di Settefrati a condizione che:*

- *Sia esclusa da qualsiasi intervento edificatorio l'area colorata in rosso nella tavola B3 zonizzazione "Pietrafitta" in quanto gravante nell'area di influenza di un profondo fosso;*
- *Non sia modificata dal suo assetto naturale l'area colorata in rosso nella tavola B2-zonizzazione "capoluogo" per eccessiva acclività e presenza di importante compluvio;*
- *Le edificazioni nelle zone E1 –E2 –E3 – E4- siano accompagnate da una relazione geomorfologica-geotecnica che evidenzi sia la migliore ubicazione dell'edificio in conformità della situazione morfologica e geologica dei luoghi in prospettiva sismica e sia le caratteristiche fisico-meccaniche dei terreni di fondazione secondo quanto previsto dall'art. 17 della L. 64/74;*
- *I piani attuativi acquisiscano ulteriore parere ai sensi dell'art. 13 della L. 64/74;*

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

- *Decreto Ministeriale LL.PP. 11.3.1988 (Supplemento ordinario alla Gazzetta Ufficiale n. 127 del 1.6.88) "Norme tecniche riguardanti 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" e Circolare LL.PP. 24.9.88 n. 30488 "Istruzioni riguardanti le indagini sui terreni e sulle rocce.....";*
- *Decreto Ministeriale LL.PP. 16.1.96 (G.U. 5.2.1996 n. 29) "Norme tecniche relative ai criteri generali per la verifica di sicurezza delle costruzioni e dei carichi e dei sovraccarichi"*
- *Decreto Ministeriale LL.PP. 16.1.1996 (G.U. 5.2.96 n. 29) "Norme tecniche relative alle costruzioni sismiche".;*

**Vista** la nota n. 5181 del 13.12.2000 con la quale l'Assessorato per le Politiche dell'Agricoltura - Dipartimento Sviluppo Agricolo e Mondo Rurale – Area F - Servizio 1 - ha espresso *parere favorevole alla proposta di Piano Regolatore Generale del Comune di Settefrati (Fr) riguardante i terreni riportati nelle tavole di zonizzazione del piano, a condizione che:*


1. *sia sostituito d'ufficio l'art. 46 delle N.T.A. con il seguente articolo:*

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

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



49 - 6 FEB. 2007. *W*

- 
- a) "le terre assegnate, in liquidazione di diritti di uso civico e di altre diritti promiscui, in proprietà esclusiva alla generalità dei cittadini residenti nel territorio del Comune o di una Frazione anche se imputate alla totalità dei suddetti Enti";
  - b) "le terre possedute da Comuni o Frazioni soggette all'esercizio degli usi civici e comunque oggetto di dominio collettivo delle popolazioni";
  - c) "le terre possedute a qualunque titolo da università e associazioni agricole comunque nominate";
  - d) "le terre pervenute agli Enti di cui alle precedenti lettere a seguito di scioglimento di promiscuità, permuta con altre terre civiche, conciliazioni regolate dalla legge 10.06.1927, n.1766, scioglimento di associazioni agrarie, acquisto ai sensi dell'art.32 della stessa legge 1766/27";
  - e) "le terre pervenute agli Enti medesimi da operazioni e provvedimenti di liquidazione o estinzione di usi civici comunque avvenute";
  - f) "le terre private gravate da usi civici a favore della popolazione locale per i quali non sia intervenuta la liquidazione ai sensi della citata legge 1766/27";

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

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

"Qualora, sempre ai fini di un ordinato sviluppo edificatorio, la previsione di destinazione ad uso edificatorio di natura residenziale, turistica, commerciale, artigianale o industriale, riguardi terreni di demanio collettivo, non edificato, sia esso gestito direttamente dal Comune o in possesso di occupatori, esse potranno essere oggetto di Concessione Edilizia, a seguito della loro alienazione che dovrà avvenire nei modi e termini di cui agli articoli 5, 6 e 7 della Legge regionale n°1 del 03/01/1986".

"Per i terreni di demanio collettivo che risultano edificati, in possesso di occupatori, si applicano le norme di cui all'art.8 della citata L.R. 1/86, e successive modificazioni ed integrazioni".

"Per i terreni, invece, di natura privata gravati da usi civici, le norme contenute nel presente piano, qualora la previsione urbanistica di carattere edificatorio si rende necessaria poiché legata ad un ordinato sviluppo urbanistico del territorio, si applicano ad avvenuta liquidazione degli usi civici in conformità delle disposizioni di cui all'art.7 della Legge n° 1766 del 16.06.1927, ovvero art.4 della Legge regionale n° 1 del 03.01.1986".

"Gli strumenti urbanistici attuativi delle proposte contenute nel P.R.G., che dovessero interessare dei fondi sui quali sono state attivate procedure di legittimazione o di liquidazione dell'uso per renderli edificabili, dovranno essere interessati dalle prescrizioni contenute nel P.T.P. di competenza".

2. vengano stralciate le aree di demanio civico interessate dalla zona omogenea "F", sottozona "F1" - Attrezzature Comuni - di Piano Regolatore Generale, con conseguente declassamento a ZONA AGRICOLA "E" delle aree censite al Catasto in conservazione del Comune di Settefrati al Foglio 15 part.IIa 152;



49 - 6 FEB. 2007. *lu*

*49* Vista la nota n. 5609 del 23.03.2006 con la quale L'Autorità di Bacino dei Fiumi Liri Garigliano e Volturno ha espresso parere favorevole, per i soli aspetti di sua competenza, con la prescrizione del rispetto delle seguenti osservazioni e indicazioni:

**Aspetti geologici**

*Gli studi condotti da quest'Autorità di Bacino, in merito al rischio da frana, hanno evidenziato che i versanti dei rilievi montuosi, impostati in successioni carbonatiche e terrigene, situati nel territorio comunale di Settefrati sono localmente interessati da fenomenologie franose del tipo crollo, debris-flow, scorrimento rotazionale e frane complesse, aventi differente stato di attività. Dette aree sono state oggetto di perimetrazione e classificazione negli strumenti di pianificazione redatti dalla scrivente Autorità di Bacino.*

*Dal confronto tra gli elaborati del PRG trasmessi con quelli relativi al Piano Straordinario-Rischio da frana [PS-Rf] (D.L. 180/98, L. 267/98 e L. 226/99), sono emerse alcune lievi interferenze tra la zonizzazione proposta e le perimetrazioni del citato PS-Rf.*

*In particolare si fa rilevare che la zona omogenea E2-semirurale posta nei pressi di località Cantara e la zona omogenea B1-residenziale di completamento posta nei pressi di località Pietrafitta-Costarella sono collocate immediatamente a monte delle nicchie di due frane quiescenti, perimetrate come Area di attenzione.*

*Gli ulteriori studi eseguiti per la redazione del Progetto di Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico-Rischio da frana [PsAI-Rf], in corso di approvazione, hanno sostanzialmente confermato la presenza delle fenomenologie franose riconosciute e perimetrate nel PS-Rf, seppur con alcune differenze di sagoma e forma, ed hanno consentito di individuare, alla scala 1:25.000 della pianificazione di bacino, altre fenomenologie franose ed elementi geologici e morfologici indicatori di franosità potenziale (creep, fossi in erosione, scarpate, conoidi e falde detritiche), tutti perimetrati nel citato PsAI-Rf.*

*In relazione al suddetto PsAI-Rf si evidenziano qui di seguito le interferenze tra la zonizzazione proposta ed i settori di territorio perimetrati a rischio o attenzione:*

*a. ricadono in Area a rischio molto elevato-R4:*

- parte delle zone omogenee A1-di valore monumentale, B1, E2, F1-zona per attrezzature comuni ed F4-zona per attrezzature tecniche distribuita del capoluogo;*
- la zona omogenea E2 di Case Tellini;*

*b. ricadono in Area di alta attenzione-A4 parte delle zone omogenee D-industriale ed artigianale e G4-a verde privato, nonché parte della viabilità di progetto connessa a queste aree, in località Caselle-Cappella;*

*c. ricadono in Area a rischio medio-R2:*

- parte della zona omogenea B1 in località Mastrocicco,*
- parte delle zone omogenee B1 in località Pietrafitta,*
- parte delle zone omogenee E2 in località Banchiere e Case Lota,*
- le zone omogenee F3-zona sportiva ed E2 ubicate nei pressi di località Cappella;*

*d. la zona omogenea E2 presso la località Cantara e parte di una zona omogenea B1 in località Pietrafitta, sono collocate immediatamente a monte di Aree a rischio medio-R2;*

*e. parte delle zone A1, B2-residenziale di completamento, B1, F5-verde pubblico del capoluogo risultano perimetrate come Aree a rischio moderato-R1.*

*Inoltre, lo studio geologico (datato aprile 1994) allegato al PRG, nella tavola B "Carta della stabilità dei versanti e del vincolo idrogeologico", individua alcune estese aree classificate come "Aree potenzialmente instabili" ed "Aree a media stabilità", per le quali propone prescrizioni d'uso ed indagini specifiche.*

*La zonizzazione proposta dal PRG in esame interferisce, anche con le suddette "Aree potenzialmente instabili" ed "Aree a media stabilità", che in generale non coincidono con*



49 - 6 FEB. 2007. *du*

*PSIU*  
\*  
le zone perimetrare nei citati piani (PS-Rf e PsAI-Rf), essendo state individuate con metodologie e per finalità sostanzialmente differenti da quelle dei piani suddetti.

Le prescrizioni proposte per tali aree dallo studio geologico, limitatamente alle aree perimetrate come R2 ed R1, risultano coerenti con le prescrizioni previste dalla normativa del PsAI-Rf;

Per tutto quanto innanzi si rappresenta che:

- nelle zone ricadenti in aree perimetrare del PS-Rf (v. Carta delle aree a rischio di frana molto elevato - scala 1:25.000), ai sensi dell'art. 9, co.2, della L. 226/99, dovranno essere applicate le Misure di Salvaguardia di tale piano sino all'approvazione del PsAI-Rf;
- le zone indicate ai precedenti punti (a.) e (b.), all'approvazione del PsAI-Rf, saranno sottoposte ai vincoli ed alle prescrizioni delle relative Norme di attuazione.

Aspetti idraulici ed urbanistico-ambientali

In merito a tali aspetti, si rileva una generale compatibilità del PRG in esame con gli indirizzi e gli obiettivi della pianificazione di bacino.

Nondimeno, al fine di rafforzare le azioni di tutela e valorizzazione delle risorse naturali presenti, si ritiene utile fornire a codesto Comune le seguenti indicazioni, di cui tener conto in fase di attuazione del piano:

- A. nelle fasce di rispetto dei corsi d'acqua, oltre a quanto già dettato dalle NTA occorre incentivare:
- la ricostituzione della vegetazione nelle aree denudate, confinanti con le fasce fluviali;
  - la conservazione e la gestione della vegetazione presente con l'esclusivo ricorso a criteri di selvicoltura naturalistica;
- B. nelle aree destinate a parcheggio pubblico sarà opportuno prevedere:
- la piantumazione di adeguate alberature di schermatura e mitigazione di impatto, oltre che lungo il perimetro del lotto, anche all'interno dell'area parcheggio nella suddivisione delle zone parking, al fine di attenuare l'impatto visivo ed offrire una apprezzabile protezione dei mezzi in sosta;
  - l'impiego di tecniche e materiali di pavimentazione che garantiscano la massima permeabilità del suolo ed un efficace drenaggio superficiale delle aree interessate.
- C. nelle zone di espansione si avrà cura di assicurare spazi liberi adeguati in rapporto con l'edificato;
- D. nelle zone agricole vanno sostenute la manutenzione e la conservazione delle sistemazioni agrarie tradizionali e mantenimento e potenziamento della biodiversità del paesaggio rurale;
- E. nelle zone produttive di progetto occorre garantire la qualità degli interventi attraverso:
- la conservazione dei caratteri naturalistici, paesistici ed agricoli dell'ambito d'intervento;
  - l'inserimento lungo il perimetro dell'area di una fascia di rispetto, da destinare precipuamente a verde di schermatura e di mitigazione impatto;
  - la sistemazione ambientale delle aree di pertinenza delle attività produttive e degli spazi scoperti, che devono avere, laddove possibile, pavimentazioni permeabili;
  - il rispetto delle leggi in materia di prelievi, depurazione e scarichi, in particolare del D.Lgs 152/99.

Infine si ricorda che ai sensi della direttiva del 15/03/2000 (G.U. n° 184 del 08/08/2000), sono da sottoporre al parere di compatibilità di questa Autorità di Bacino:

- a) i progetti delle nuove attività estrattive, nonché quelli di completamento di tali attività e recupero del sito,



49 - 6 FEB. 2007. lu



- b) i progetti di attraversamento di corsi d'acqua che, ai sensi dell'art. 1 della L. 365/2000, sono anche sottoposti al rispetto delle Misure di Salvaguardia del Piano Straordinario-Rischio idraulico [PS-Ri] (D.L. 180/98, L. 267/98 e L. 226/99);

Vista la nota n. 3828 del 6.12.2006 con la quale il Comune di Settefrati (Fr) ha rappresentato che:

- nelle zone ricadenti in aree perimetrale del PS-Rf (v. *Carta delle aree a rischio di frana molto elevato* - scala 1:25:000), ai sensi dell'art. 9, co. 2, della L. 226/99, saranno applicate le Misure di Salvaguardia di tale piano sino all'approvazione del PsAI-Rf;
- le zone indicate ai precedenti punti (a.) e (b.), all'approvazione del PsAI-Rf, saranno sottoposte ai vincoli ed alle prescrizioni delle relative Norme di attuazione.
- In merito agli aspetti idraulici ed urbanistico-ambientali saranno tenute in considerazione le indicazioni fornite dall'Autorità di Bacino relativamente a:
  - Fasce di rispetto dei corsi d'acqua;
  - Aree destinate a parcheggio;
  - Zone di espansione
  - Zone agricole;
  - Zone produttive.
- Infine saranno sottoposti al parere di compatibilità dell'Autorità di Bacino:
  - I progetti delle nuove attività estrattive, quelle di completamento e recupero del sito;
  - I progetti di attraversamento dei corsi d'acqua.

Vista la nota n. 218549 del 20.12.2006 con la quale la Direzione Regionale Territorio e Urbanistica – Area 2B6 Urbanistica e Beni Ambientali Sud – ha preso atto di quanto dichiarato con la citata nota comunale n. 3828/2006;

Ritenuto di condividere e fare propri i pareri del C.T.C.R. n. 11/4 del 11.03.1998 e del Comitato Regionale per il Territorio n. 97/10 del 15.09.2005 che costituiscono parte integrante della presente deliberazione quali **Allegato A** ed **Allegato B**;

Ritenuto che il presente provvedimento non è soggetto a concertazione con le parti sociali;

all'unanimità

### DELIBERA



1. Di approvare il Piano Regolatore Generale, adottato dal Comune di Settefrati (Fr) con deliberazione del Consiglio Comunale n. 17 del 2.08.1996, secondo le modifiche e le prescrizioni contenute nel parere del C.T.C.R. reso con il voto n. 11/4 del 11.03.1998 e nel parere del Comitato Regionale per il Territorio reso con il voto n. 97/10 del 15.09.2005 che costituiscono parte integrante della presente deliberazione quali **Allegato A** ed **Allegato B** ed in conformità alle prescrizioni, agli stralci ed alle condizioni di cui ai pareri in premessa riportati;
2. Il progetto è vistato dal dirigente dell'Area Urbanistica e Beni Paesaggistici Sud della Direzione Regionale Territorio e Urbanistica nell'Allegato A, nell'Allegato B e nei seguenti elaborati adottati con delibera consiliare n. 17 del 2.08.1996:

\* a. (Area a rischio molto elevato - 24) e b. (Area di alta attenzione A4), *fr*

Lr 9 - 6 FEB. 2007 *llly*



- Relazione;
- Norme tecniche di attuazione;
- Tav. A1 – Inquadramento regionale – scala 1:500.000;
- Tav. A2 – Planimetria generale: copertura del suolo, vincoli e proprietà comunale – scala 1:10.000;
- Tav. A3 – Acclività – scala 1:10.000;
- Tav. A4 – Uso del suolo struttura fondiaria – scala 1:10.000;
- Tav. B1 – Planimetria generale: zonizzazione – scala 1:10.000;
- Tav. B2 – Zonizzazione: Capoluogo – scala 1:1.000;
- Tav. B3 – Zonizzazione: Pietrafitta – scala 1:2.000;
- Tav. B4 – Zonizzazione: Perillo, Frattaroli, Malizia, Collepizzuto – scala 1:2.000;
- Tav. B5 – Zonizzazione: Tiani, Tellini, Lota.

e nelle "Tav. B2 - Zonizzazione: Capoluogo" e "Tav. B3 - Zonizzazione: Pietrafitta" allegate al parere dell'Assessorato Utilizzo, Tutela e Valorizzazione delle Risorse Ambientali – Settore 72, n. 3822 del 25.06.1996;

3. L'osservazione è decisa in conformità a quanto riportato nell'**Allegato A**.

Il presente provvedimento sarà pubblicato sul Bollettino ufficiale della Regione Lazio.



Allegato A.pdf



Allegato B.doc

IL PRESIDENTE: F.to Pietro MARRAZZO

IL SEGRETARIO: F.to Domenico Antonio CUZZUPI

12 FEB. 2007







# REGIONE LAZIO

Assessorato  
**Urbanistica e Casa**

ORIGINALE

Dirigente dell'Area  
Arch. Bernardino Cinardi

REGIONE LAZIO  
ASSESSORATO URBANISTICA E CASA

*[Signature]*

18 MAR. 1998

Comitato Tecnico Regionale  
1^ Sezione/Sottosezione  
Adunanza del 11.03.1998  
Voto n. 11/4

Commissione Relatrice : Dott. Arch. Francasco Brancaccio  
Dott. Arch. Bernardino Cinardi

3 AGO. 2006

Per Copia Conforme  
COMITATO REGIONALE PER IL TERRITORIO

Il Segretario

Arch. L. Zoppini  
*[Signature]*

## PARERE DEL CTCR - 1^ SEZIONE - SOTTOSEZIONE

Comune di Settefrati (FR)  
Piano Regolatore Generale  
adottato con delibera consiliare n° 17 del 02.08.1996

ALLEG. alla DELIB. N. 49 lu  
- 6 FEB. 2007  
DEL .....

Il Piano Regolatore del Comune di Settefrati ( FR ) è stato presentato, per esame e parere, alla Regione Lazio Assessorato Urbanistica e Casa in data 21.12.96 prot. 3312 presso il Settore 45.

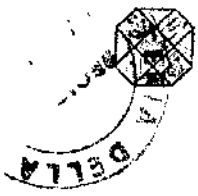
Gli atti amministrativi, relativi alla procedura di adozione, pubblicazione, osservazioni ed esame delle stesse, sia sotto il profilo formale che sostanziale, sono stati ritenuti regolari dal competente Settore 45, come da nota n° 604 del 13.05.97 che si deve intendere integralmente riportata nella presente e parte integrante di essa.

In data 22.05.97 prot. n° 576 il progetto di PRG, con tutti gli atti allegati è pervenuto al Settore 44 ufficio VI, ai sensi dell'art.14 della L.R. 8-11-77 n° 43, per la istruttoria tecnica, coplezata in data 18.12.97 prot.1997 e trasmessa al C.T.C.R.

Gli elaborati tecnici di cui è composto il PRG sono:

- |   |                |
|---|----------------|
| 1. Relazione  |                |
| 2. Norme Tecniche di Attuazione   |                |
| 3. TAV. A 1 - Inquadramento regionale                                       | sc. 1: 500.000 |
| 4. TAV. A 2 - Planimetria generale  | sc. 1: 10.000  |
| 5. TAV. A 3 - Acclività   | sc. 1: 10.000  |
| 6. TAV. A 4 - Uso del suolo   | sc. 1: 10.000  |
| 7. TAV. B 1 - Planimetria generale - zonizzazione                           | sc. 1: 10.000  |
| 8. TAV. B 2 - Zonizzazione capoluogo  | sc. 1: 10.000  |
| 9. TAV. B 3 - Zonizzazione c.da Pietrafitta                                 | sc. 1: 2.000   |
| 10. TAV. B 4 - Zonizzazione : Perillo, Frattaroli,<br>Malizia, Collepizzuto | sc. 1: 2.000   |
| 11. TAV. B 5 - Zonizzazione :Tiani, Tellini, Lota                           | sc. 1: 2.000   |





## DATI GENERALI DEL COMUNE <sup>Roma, 15</sup>

Il Comune di Settefrati, provincia di FROSINONE è compreso nell'ambito n°12 del P.T.P. regionale.

Il territorio fa parte della XIV C.M. e della U.S.L. FR8; confina con i Comuni di Picinisco, Atina, Gallinaro e S. Donato Val di Comino e presenta, come desunto dalla relazione del P.R.G., i seguenti parametri:

Estensione del territorio Comunale	5.056 Ha
Popolazione residente 1991	917 abitanti
nel Capoluogo n° 293 abitanti	nelle frazioni n° 624
Censimento 1951 - 1939 abitanti	
Censimento 1981 - 871 abitanti	
Censimento 1991 - 917 abitanti	

### Incrementi e Variazione della Popolazione

1951-71	- 46,5%
1971-81	- 15,6%
1981-91	- 11,4%

Patrimonio edilizio (dato 1991):	Abitazioni occupate	n° 324	stanze n°1559
	Abitazioni non occup.	n° 205	stanze n° 939
	Indice di affollamento	n° 1,7	stanze/ab.

Precedentemente all'adozione del presente strumento urbanistico il Comune era sfornito di strumento urbanistico generale.

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

1. Centro Storico - Capoluogo
2. n°1 frazione - Pietrafitta
3. n° 10 borgate e case sparse

Il patrimonio edilizio complessivo censito all'Ottobre del 1991(dati ISTAT), risulta pari a 629 abitazioni, per 2.498 stanze, delle quali tuttavia solo 324 abitazioni, (per 1559 stanze), risultano stabilmente occupate dalla popolazione residente, le rimanenti 205 abitazioni, (per 939 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.

## ESAME DEL PRG E DESCRIZIONE DEL PROGETTO



# REGIONE LAZIO

Assessorato  
**Urbanistica e Casa**

Roma, li

Il PRG del comune, come desunto dalla relazione che lo illustra, persegue i seguenti obiettivi:

- a - La disciplina urbanistico-edilizia del territorio attraverso un testo di norme tecniche che regolano l'attività edificatoria;
- b - La salvaguardia dei centri storici, correttamente individuati, mediante norme volte alla conservazione, risanamento e restauro dei valori storico-artistico-architettonici.
- c - La individuazione e la razionalizzazione di zone di completamento del tessuto edilizio già formatosi (soprattutto nelle zone di più recente espansione).
- d - La individuazione di nuove direttrici di sviluppo relativamente alla residenza e alla attività produttiva, programmate dal Comune e dagli enti sovracomunali di pianificazione
- e - Il reperimento di aree da destinare ad uso pubblico per servizi e attrezzature di interesse locale
- f - Aree da destinare a servizi di ordine superiore anche sovacomunale
- g - L'adeguamento della rete infrastrutturale esistente alle necessità scaturenti dalle direttrici di espansione residenziale e produttiva.
- h - il territorio comunale è soggetto ai seguenti vincoli:

**PAESISTICI**  
Legge 431/85

Art. 1 Lettera "c"  
Art. 1 Lettera "g"  
Art. 1 Lettera "h"

**Parchi e riserve : area pre-Parco Nazionale d'Abbruzzo.**

**IDROGEOLOGICO  
E FORESTALE**  
(R.D. 3267/1923)

**USI CIVICI**

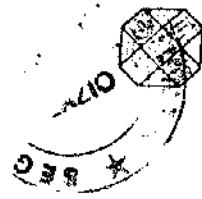
**ZONA SISMICA (art. 13 L. 64 del 2.2.74)**

## VALUTAZIONE TECNICA DEL PRG

### 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



nonchè coerenti con i piani settoriali ( PRT, Piano parchi, ecc.) e sovracomunali (ASL, CM ), in relazione alle possibilità di incremento della popolazione e di sviluppo del territorio legate alla economia locale.

Rispetto ai limiti fissati dalla LR 12/6/75 n° 72 quindi, il piano prevedendo in totale un incremento pari al 7% della popolazione residente ( n° 64ab x 10anni ), 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.

## URBANISTICA E ZONIZZAZIONE

### Zone residenziali

Il PRG individua le zone residenziali in tre categorie:

Zona A - CENTRO STORICO

Zona B - ZONA DI COMPLETAMENTO

Zona C - ZONA DI ESPANSIONE RESIDENZIALE

Oltre alla Zona E3 - ZONA SEMIRURALE, che può intendersi di tipo residenziale-agricolo.

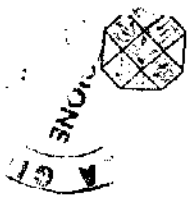
a) Relativamente alle zone classificate come di importanza ambientale e storica ( zona A) si ritiene ammissibile la possibilità di recupero ai fini abitativi degli edifici così individuati, mediante un piano di recupero volto anche al possibile reperimento di aree a servizi e che tenda a rivitalizzare i vecchi nuclei; gli interventi ammessi in assenza di piano particolareggiato saranno quelli rivolti al riuso ed al restauro.

Il piano particolareggiato non dovrà prevedere nuove costruzioni, nelle aree libere, superiori al 10% della volumetria esistente a pena di risultare in variante al PRG stesso con possibilità di introdurre anche le modifiche alla destinazione d'uso consentita nella misura di cui alla legge 179/1992 ( di modifica alla legge 457/78).

b) Le zone di completamento individuate dal PRG possono ritenersi accettabili in quanto risultano, di massima, nel rispetto delle caratteristiche fissate dal DL 1444/68 e dotate di opere di urbanizzazione primaria, nonchè parte di secondaria e sono suddivise in sottozone con indici che possono ritenersi congrui con l'edificato esistente :

B1      Iff = 2,5 mc/mq

B2      Iff = 2,0 mc/mq



Roma, li

B1 Iff = 0,7 mc/mq

C2 Iff = 0,75 mc/mq

c) L'insieme delle aree previste ad espansione appare ammissibile in quanto tenendo conto degli indici territoriali fissati, da attuarsi a mezzo piano attuativo pubblico o privato, concorrono, assieme alla residua edificazione possibile nelle zone di completamento, a soddisfare il fabbisogno comunale di nuove abitazioni.

Qualora il comune destini parte di queste ad edilizia economica e popolare, tale percentuale dovrà essere contenuta tra il 40 e il 70 % delle aree stesse, con piano attuativo da deliberarsi successivamente alla approvazione regionale del PRG; la eventuale indicazione di destinazioni di zona per parte delle zone C ad edilizia economica e popolare non è da ritenersi vincolante.

### **Zone produttive**

Le zone produttive individuate dal PRG sono:

D<sub>1</sub> - Artigianale e piccola industria

E<sub>1</sub> - Agricola normale

E<sub>2</sub> - Semirurale

E<sub>3</sub> - Boscata o soggetta a rimboschimento

E<sub>4</sub> - Silvopastorale

a) Per quanto concerne le aree che il PRG destina ad insediamenti produttivi, nulla si ha da osservare in quanto correttamente dimensionate sulla base di una documentata presenza di addetti del settore, volta anche all'incremento della occupazione, nonché alla razionalizzazione delle attività produttive, da localizzare distintamente dalle zone residenziali o con queste non compatibili, ivi comprese le zone di più antica formazione urbana ove ancora risultano presenti tali attività.

Le aree destinate a nuovi insediamenti produttivi sono soggette a strumento attuativo, pubblico o privato, che dovrà destinare a servizi pubblici e/o di interesse pubblico, oltre la rete infrastrutturale, non meno del 20% dell'intera area oggetto di attuazione.

Non saranno in ogni caso consentiti scarichi di fognature e canali senza la preventiva depurazione secondo le vigenti norme in materia.



b) Relativamente alle zone agricole il piano prevede una <sup>Roma, B</sup> distruzione di esse effettuata sulla base della effettiva produttività nonché dalla potenzialità di utilizzazione ai fini agricoli, tenendo conto anche delle aree coperte da boschi o da rimboschire, soggette a vincoli paesistici o gravate da vincoli di natura collettiva.

## **Zone turistiche**

Le previsioni di insediamenti turistici o ad essi assimilabili sono da ritenersi accettabili in quanto suffragate dalla vicinanza al Parco Nazionale d'Abbruzzo, nonché da programmi di carattere sovacomunale; il dimensionamento delle aree, per le quali è prevista l'attuazione a mezzo strumento preventivo secondo l'art. 8 della LR 12/6/75 n° 72, appare eccessivo rispetto alle reali possibilità comunali, per cui sarà necessario ridurre tali previsioni stesse.

## **Zone a servizi pubblici e verde pubblico**

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

mq. 6.804 zone a servizi generali

mq. 6.943 zone a servizi scolastici

mq. 7.595 zone a parcheggi

mq. 26.922 zone a servizi di interesse pubblico

oltre alla rete infrastrutturale.

In tal modo, risultando una dotazione di mq. 52,6 / ab, possono ritenersi soddisfatti gli obblighi di rispetto degli standards urbanistici di cui al DM 1444/68.

Gli incrementi previsti nella rete stradale esistente sono ammissibili in quanto nel rispetto di previsioni infrastrutturali di carattere nazionale o sovacomunale e volte a ben collegare anche le nuove zone che il PRG destina alle varie attività.

## **Altre zone**

a) Fasce di rispetto alla viabilità

b) Zone di rispetto ai corsi d'acqua ( oltre al vincolo di 431/85)

c) Zone di rispetto al centro storico

d) Fasce di rispetto di impianti tecnologici urbani



e) fasce di rispetto cimiteriale

## VINCOLI

Il territorio comunale è soggetto ai vincoli riportati al precedente paragrafo 3 lettera h.

Il comune conseguentemente alla adozione del PRG, ha provveduto ad acquisire i pareri degli enti preposti, che si intendono integralmente riportati, e riassunti come segue:

1) Legge Regionale n° 1 del 3-1-86 Assessorato Regionale all'Agricoltura : parere prot. 4949 del 14.IX.1990 con allegata relazione contenente l'indicazione catastale delle particelle costituenti demanio comunale (prot. 3986 del 11 luglio 90)

2) Legge n° 64 del 2-2-74 art. 13 Assessorato Regionale Ambiente - Servizio geologico : prot. 3822 del 25.06.1996

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.

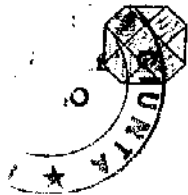
## NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Il testo delle norme di attuazione, per la corretta utilizzazione del territorio comunale composto da n° 46 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.

## 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, senza comportare sostanziali innovazioni tali cioè da mutare le caratteristiche essenziali del piano stesso ed i criteri di impostazione, le modifiche conseguenti all'accoglimento di osservazioni presentate al piano ed accettate con deliberazione del Consiglio



Roma, li .....

comunale, nonché quelle indispensabili ad assicurare la tutela del paesaggio e di complessi storici, monumentali, ambientali ed archeologici;

## MODIFICHE ALLA ZONIZZAZIONE

A seguito e per le motivazioni di cui ai precedenti punti della presente, l'area, posta a sinistra della strada di progetto di circonvallazione del Capoluogo, adiacente alla fascia di rispetto del corso d'acqua e destinata dal PRG a zona di espansione (zona C2) si deve intendere modificata in zona agricola E1 per l'intera superficie e regolata dal relativo art. delle NTA, per evitare possibili turbative delle visuali e dei valori ambientali delle zone limitrofe.

(zona C1)  
Sele  
IL DIRIGENTE

Al pari anche l'area posta più a nord, all'incrocio delle strade di progetto (tavola B1), individuata come zona C2 - espansione turistica - deve intendersi stralciata e classificata come l'attigua zona per attrezzature comuni, a motivo di salvaguardia ambientale e paesistica.

A seguito del parere espresso ai sensi dell'art. 13 della legge 2.2.74 n°64, l'area colorata in rosso nella tavola B3 zonizzazione "Pietrafitta" (allegata al parere citato) deve essere esclusa da qualsiasi intervento edificatorio, in quanto gravante nell'area d'influenza di un profondo fosso, e quindi classificata E5; l'area colorata in rosso (nella tavola B2-Capoluogo, allegata al citato parere) per eccessiva acclività e presenza di importante compluvio, non sia modificata dal suo assetto naturale e quindi classificata zona G2, senza però le possibilità di ampliamenti previsti per tale zona nell'art.31 delle NTA, come modificato nella presente.

## MODIFICHE ALLE N.T.A.

Vengono effettuate le seguenti modifiche ed integrazioni al testo proposto:

1. art. 12 - Al quarto comma viene aggiunto : ".....nonchè interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, ristrutturazione edilizia, consolidamento e restauro."

2. art. 13 - Al secondo comma è ablati " La cubatura esistente può essere aumentata fino ad un massimo del 20% per adeguamento igienico sanitario ", mentre al 3° comma dopo la parola "...massimo del 20%..." viene inserita la seguente : ".....esclusivamente per adeguamento igienico-sanitario o a normative antisismiche....."

Per la zona B1, inoltre va precisato che nuove costruzioni potranno essere realizzate solo secondo gli indici riportati dopo il 3° comma.

3. art. 14 - Al 3° comma, in luogo di "01.10.1983" va sostituito " 6 agosto 1967".

4. art. 16 - Va precisato che i progetti di lottizzazione convenzionata, estesi però ad una superficie minima di 10.000 mq. (in luogo dei previsti 5.000 mq.) devono rispettare gli indici e le indicazioni fissate dall'art. 8 della L.R. 12.06.1975 n°72.





5. art. 17 - In luogo di "  $I_f = 30\% SI$  " va sostituito : " Superficie coperta non superiore al 30% del lotto edificatorio ".

Inoltre va prescritto che nella redazione dello strumento attuativo, una superficie pari minimo al 20% dell'intera area, oltre alla viabilità interna, va destinata a parcheggi pubblici, verde pubblico e servizi pubblici o di interesse pubblico.

6. art.18 - Al 5° comma, dopo la parola "comprese" va aggiunto "nel Piano Regionale / Provinciale Attività estrattive ".

Inoltre il 10° comma ( l'indice di utilizzazione.....) va sostituito con il seguente :

" L'edificazione in zona agricola avrà l'indice massimo di 0,05 mc/mq, di cui un massimo di 0,03 mc/mq per residenza unifamiliare rurale".

Al comma 11° è da intendersi abblata la frase : "mentre per le costruzioni indispensabili ..... inferiore a mq. 3.000" e sostituita dalla seguente :

" E' consentita l'istallazione di deposito di attrezzi agricoli, avente dimensioni non superiori a mq.9,00 lordi ed altezza massima utile interna pari a ml.2,40, con caratteristiche edificatorie e materiali tipici dei luoghi e tradizionali ( escluso lamiera di acciaio, plastica, ecc.) in lotti non inferiori a mq.3.000 e non frazionati posteriormente alla data di adozione del PRG, quando comprovate le necessità agricolo-produttive del richiedente non consentano l'utilizzazione dei parametri normali di zona".

Al 14° comma in luogo di " 1/10/83 " va sostituito " 6 agosto 1967 ".

Va inoltre aggiunto :

" Nelle zone agricole non soggette a normative vincolistiche di carattere sovracomunale o non gravate da diritti collettivi od usi civici le costruzioni dovranno essere finalizzate all'uso agricolo del territorio.

In tale ottica, quindi, anche la costruzione residenziale dovrà essere finalizzata alla vocazione agricola dei terreni, fatta eccezione per eventuali porzioni di territorio che possono formare "borgo agricolo" funzionale alla conduzione in forma singola o associata dell'attività agricola in vaste aree.

Anche le infrastrutture stradali dovranno avere le finalità agricole produttive di cui sopra.

Ogni costruzione nelle zone agricole deve essere in armonia con le forme tradizionali locali dell'edilizia rurale e dovranno essere preservati e recuperati, anche con riuso, eventuali presenze di cosiddetta "architettura minore" rurale.

Deve essere evitato che le costruzioni sorgano sul colmo delle alture e ne deturpino il profilo.

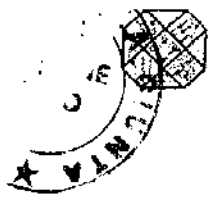
Le costruzioni per uso residenziale non possono superare i due piani e l'altezza di m. 7,00 e preferibilmente coperte a tetto.

Fermo il rispetto delle norme e prescrizioni di natura igienica o sanitaria , gli annessi agricoli debbono essere di norma strutturalmente separati dagli edifici destinati a residenza.

E' ammesso che possano essere costruiti in aderenza o collegati con l'edificio ad uso di abitazione a mezzo di porticati aperti.

Non costituisce variante al PRG l'attraversamento nelle zone agricole, di rete di impianti, elettrodotti, acquedotti, ecc. o reti comunque di interesse pubblico ".

7. art.19 - Al 2° comma in luogo di " 1/10/83 " va sostituito " 6 agosto 1967 " ed inoltre vanno sostituiti i relativi parametri con i seguenti :



" Iff = 0,30 mc/mq. - Sm = 1.200 mq. - H = 7,50 ml. "

8. art. 20 - Al comma 1° l'indice di edificabilità di 0,03 mc/mq va sostituito con 0,015 mc/mq; mentre al 2° comma la dizione "impatto ambientale" va sostituita con "inserimento paesistico e ambientale"

9. art.21 - Al 2° comma il lotto di 20.000 mq. va sostituito con 50.000 mq.

10. art. 31 e 33 - In luogo di " 1/10/83 " va sostituito " 6 agosto 1967 ", mentre va precisato che gli ampliamenti non possono consentire modifiche alle altezze degli edifici ivi esistenti e devono essere limitati al 10% della volumetria già esistente.

Infine al testo delle NTA si intendono aggiunti i seguenti articoli:

### Art- 47 : **NORMATIVA PER GLI EDIFICI O PARTI DI ESSI IN RELAZIONE ALLE DISPOSIZIONI DI CUI ALLA LEGGE 47/85 (CONDONO EDILIZIO) E 724/94.**

Gli immobili esistenti nel territorio comunale non possono essere trasformati o subire alcun intervento ove non si dimostri la legittimità della costruzione ovvero la legittimazione ottenuta mediante condono edilizio definito secondo le procedure della legge 47/85 e succ. agg.

Alle costruzioni abusive o parzialmente abusive non suscettibili di condono edilizio ai sensi delle disposizioni vigenti, anche se conformi al presente strumento urbanistico, si applicano le disposizioni sanzionatorie di cui al capo I della legge 28 febbraio 1985 n.47 e successive modifiche ed integrazioni:

a) è ammessa la deroga del lotto minimo per le costruzioni realizzate anteriormente alla data fissata dalla legge 47/85 e succ. agg.;

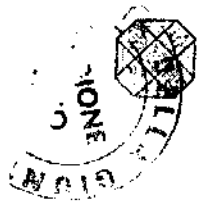
b) la deroga deve essere esercitata una volta tanto e non oltre il termine di un anno dalla pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione del provvedimento di approvazione del presente strumento urbanistico;

c) non sono ammessi ampliamenti alle costruzioni legittimate o sanabili dalla legge 47/85 e succ. agg. se non per il completamento funzionale del fabbricato ed al solo ed esclusivo scopo di assicurare la dotazione di servizi igienici o il raggiungimento degli standards abitativi stabiliti dalle leggi vigenti;

d) le volumetriche sanabili sono quelle risultanti dal rilevamento del Comune o, ove in contrasto, dalle denunce presentate ai sensi della legge 47/85 e 724/94.

In ogni caso sono fatti salvi i vincoli di qualsiasi natura esistenti sul territorio in forza di leggi o provvedimenti nazionali o regionali.

Prima del rilascio della concessione dovranno essere acquisiti i pareri favorevoli degli organi competenti preposti ai vari vincoli ove esistenti.



Roma, lì

## **Art. 48 : NORME RIGUARDANTI LA GODIBILTA' GENERALE DELLE ATTREZZATURE E DELLE STRUTTURE EDILIZIE.**

La progettazione e la realizzazione di opere relative all'attuazione del PRG e degli strumenti urbanistici esecutivi sono eseguite in conformità della normativa vigente per l'accessibilità e l'eliminazione delle barriere architettoniche in particolare deve farsi riferimento al DM 236/86, alla nota L:104/92 e al DPR 503/96.

## **Art. 49 : AREE GRAVATE DA USI CIVICI**

\* Sono le terre private o pubbliche gravate da uso civico, di proprietà di Università Agraria o del Comune, o comune oggetto di dominio collettivo della popolazione locale; identificate sulla base delle verifiche demaniali depositate presso l'Archivio del Commissario di Roma e dell' Ufficio Amministrativo Usi Civici regionale.

In tali zone si persegue la finalità principale di assicurare il libero e pieno esercizio dei diritti civici quale mezzo essenziale per la conservazione dei valori tipici e tradizionali del territorio, per il mantenimento del rapporto tra il territorio e la generalità della popolazione che ne trae godimento, per conciliare le esigenze della produttività dei beni territoriali con l'utilizzazione delle tecniche più moderne e di forme di gestione collettiva per vasti comprensori, per preservare il territorio dalla frammentazione fondiaria e dal conseguente degrado.

I terreni sia di natura collettiva che privati, gravati da uso civico o per i quali pendono od esistano controversie denunce di uso civico, non possono essere interessati da edificazione o da utilizzazione non compatibile con la gestione collettiva degli stessi ai fini agro-silvo-pastorali. Inoltre i predetti non sono utilizzabili per il conseguimento di eventuali lotti minimi, imposti dallo strumento urbanistico per l'edificazione, anche ove si ipotizzi che la stessa sia posizionata all'esterno della parte sottoposta a vincolo essendo tali aree interessate solo dalle indicazioni contenute nelle legge n.1766 del 1927.

In ogni caso per tali terreni l'Amministrazione potrà dare corso all'attuazione delle previsioni urbanistiche del P.R.G. solo dopo che l'iter amministrativo di soppressione del gravame si sia concluso.

Saranno consentite sulle terre di proprietà collettiva e sui beni privati gravati da usi civici le opere strettamente connesse alla utilizzazione dei beni civici secondo la destinazione conseguente alla loro classificazione a categoria e, in mancanza, emergente dagli usi in esercizio o rivendicati, a condizione che:

- a) vengano comunque rispettate le norme edificatorie stabilite per la zona agricola;

Roma, li

b) venga predisposto dall'Ente interessato un piano di utilizzazione dei beni medesimi da sottoporre all'approvazione dell'Assessorato regionale Sviluppo del Mondo Agricolo e del Mondo Rurale e dell'Assessorato regionale all'Urbanistica;

c) vengano rispettati i criteri di coltivazione eventualmente dettati per le aree agricole da norme regionali o sovracomunali;

d) venga evitato il frazionamento fondiario.

Le aree riportate nella Relazione prot.3986 del 11 luglio 90 allegate alla nota n.4949 del 14.XI.1990 non potranno essere oggetto di utilizzazione edilizia diversa da quella contenuta dalla normativa specifica sopra riportata.

Devono intendersi stralciate tutte le dizioni e normative contenute nelle NTA in contrasto con quelle introdotte d'ufficio, anche se non espressamente richiamate nelle presenti modifiche.

E' inoltre indispensabile che in sede di controdeduzioni comunali, il Comune deliberi apposito elaborato della legenda della tav.B1 conforme a quella riportata sulla tavola stessa, parzialmente illeggibile.

### OSSERVAZIONI AL PRG

Entro i termini di pubblicazione del PRG è pervenute al comune n° 1 osservazione ; oltre i termini non sono state presentate osservazioni.

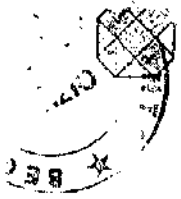
Il Consiglio Comunale ha regolarmente controdedotto alla osservazione presentata nei termini, accogliendola.

Tali controdeduzioni non modificano sostanzialmente le previsioni del PRG, per cui si ritiene poter concordare in merito con le decisioni comunali.

### 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, la Sottosezione del C.T.C.R. 1a sez. formula il seguente parere:

1- Il PRG del Comune di Sttefrati (FR) adottato con delibera consiliare n° 17 del 2.8.96 , è meritevole di approvazione con le modifiche sopra riportate sia nella zonizzazione che nel testo delle NTA, introducibili d'ufficio ai sensi dell'art. 3 della Legge 6 Agosto 1967 n° 765.



Roma, 0

2- Per la osservazione presentata si possa concordare con le controdeduzioni del Comune.

3- Devono intendersi comunque fatte salve, qualora e laddove efficaci, le prescrizioni di Strumenti Urbanistici sovracomunali e di Piani Comprensoriali e Paesistici, laddove in contrasto con previsioni del PRG ancorchè modificato come nella presente.

4- Devono intendersi fatte salve le limitazioni edificatorie di cui alla L.r.l. n° 1/86 per le aree interessate, ancorchè non riportate nella presente.

5- 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 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.

6- Per gli effetti della direttiva del Ministero per i BB CC AA n. SG/106/37188/97 del 17/12/97 nelle zone sottoposte a vincolo di cui all'art. 1 quinquies della legge 431/85 vige il regime di immodificabilità assoluta fino all' approvazione dei Piani Territoriali Paesistici.

LA COMMISSIONE RELATRICE

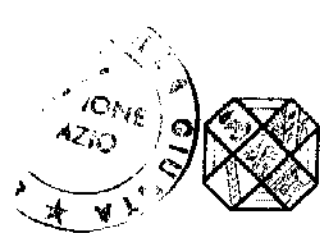
Dott. Arch. Francesco Brancaccio

Dott. Arch. Bernardino Cinardi

IL SEGRETARIO  
(Dott. Arch. Valter Michisanti)

IL PRESIDENTE  
(Dott. Arch. Antonino Bianco)





# REGIONE LAZIO

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

Presidente dell'Area  
(Bernardino Cinardi)

**Comitato Regionale per il Territorio**  
**Voto n. 97/10 del 15 settembre 2005**

**ALLEGATO B**

Oggetto : Comune di Settefrati (FR)  
Piano Regolatore Generale  
Deliberazione del Consiglio Comunale n. 17 del 2.8.1996

ALLEG. alla DELIB. N. 49 *lu*  
DEL - 6 FEB. 2007

Premesso che:

- il piano regolatore di Settefrati, venne ritenuto meritevole di approvazione con modifiche di ufficio da introdurre ai sensi dell'art. 3 della legge 6 agosto 1967, n.765, con voto n. 11/4 espresso dal Comitato Tecnico nell'adunanza dell'11.8.1998;
- la segreteria della Giunta Regionale con nota n. 51180 del 19.2.99, restituiva lo schema di delibera di approvazione del piano e gli atti relativi, a causa della mancanza del parere relativo agli Usi Civici ed alla scarsa chiarezza della legenda di alcune tavole di piano dovuta alla loro cattiva riproduzione; di tali carenze venne informata l'Amministrazione Comunale e più volte invitata a colmare le lacune evidenziate;
- successivamente con nota n. 5181 del 13.12.2000, il Dipartimento Sviluppo Agricolo e Mondo Rurale della Assessorato all'Agricoltura ha espresso parere favorevole ai sensi della LR 1/86 sul piano in argomento;
- infine il comune ha provveduto ad integrare parzialmente le tavole di piano richieste con nota n. 3726 del 22.11.2004 assunta al protocollo della Direzione regionale il 23.11.04 con il n. 206057.

Per la conclusione dell'iter di approvazione del PRG è però necessario che l'Amministrazione Comunale acquisisca:

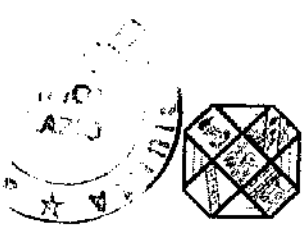
- il parere geovegetazionale di cui alla DGR Lazio n. 2649 del 18.5.1999 in quanto quello di cui all'art. 13 della legge 64/74 è stato ottenuto in data anteriore alla DGR citata che imponeva la contestuale richiesta anche del parere in argomento;
- il parere dell'Autorità di Bacino Liri Garigliano, ricadendo il comune all'interno del Piano Stralcio Assetto Idrogeologico completato di recente da detta Autorità.

Considerato che:

Da quanto su premesso, visto il notevole lasso di tempo intercorso, si rende necessaria una ulteriore relazione istruttoria per verificare la compatibilità della proposta strumentazione urbanistica alle sopravvenute leggi regionali, senza comunque entrare nel merito del contenuto tecnico del voto già espresso.

Il comune risulta attualmente sfornito di qualsivoglia strumentazione urbanistica.





# REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio

La compresenza di vincoli ambientali di diversa natura rendono di fatto suscettibile di trasformazioni urbanistiche solo una parte residuale del territorio comunale essendo la gran parte di esso interessato dai seguenti provvedimenti:

- 1- dichiarazione di notevole interesse pubblico ai sensi della legge 1497/39 imposta con DM 22.10.1970 per le "zone del parco nazionale d'Abruzzo" del che riguarda l'area nord orientale del territorio comunale a confine con i comuni di S. Donato Val Comino e di Picinisco fino a lambire la SP "Bivio Vico-Settefrati" posta a nord del centro abitato;
- 2- la parte sud orientale del territorio comunale al confine con il comune di Picinisco compreso il capoluogo risulta interessato dall'ampliamento del limite del parco per effetto della LR 29/97;
- 3- infine la residua parte ovest del territorio è interessata dalla presenza delle fasce di rispetto dei seguenti corsi d'acqua Rio Gallinaro, Rio Settefrati, Vallone Colle Torre e Rio Gallinaro iscritti nell'elenco delle acque pubbliche con RD 9.12.1909.

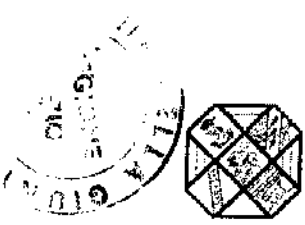
## MODIFICHE ALLA ZONIZZAZIONE

Da una verifica delle tavole relative alla zonizzazione del PRG con i vincoli insistenti sul territorio si rileva che parte dell'edificazione proposta è interessata da vincoli ambientali, pertanto dette aree andranno stralciate e riclassificate come agricole, in quanto in contrasto con l'art. 27 bis della LR 24/98.

L'eventuale edificazione esistente nelle suddette aree, legittima o legittimabile, potrà essere soggetta ad interventi di restauro, manutenzione ordinaria, straordinaria e di ristrutturazione con la possibilità d'incrementare una tantum, esclusivamente per adeguamento igienico, la cubatura esistente del 10% entro un limite massimo di 60 mc, laddove possibile con l'applicazione della LR 8/2003.

Tale stralcio dovrà essere effettuato sulle seguenti zone:

- TAV. B1 – Zonizzazione "Planimetria Generale" SC 1 / 10.000
  - Zona C<sub>2</sub> espansione turistica posta a nord del capoluogo già stralciata nella precedente relazione istruttoria,
  - Zona F<sub>1</sub> attrezzature comuni adiacente alla precedente zona C<sub>2</sub>,entrambi interessate dal DM 22.10.1970 e dalla presenza dei corsi d'acqua denominati Rio Settefrati e Rio Gallinaro (per 150 metri a partire dal corso),
- TAV. B2 – Zonizzazione "Capoluogo" SC 1 / 1.000
  - Zona E<sub>2</sub> semirurale posta a nord del centro urbano,
  - Zona C<sub>1</sub> residenziale di espansione, già stralciata nella precedente relazione istruttoria,entrambi per la parte interessata dalla fascia di rispetto pari a ml. 150 del fiume denominato "Vallone San Martino";
- TAV. B3 – Zonizzazione "Pietrafitta" SC 1 / 2.000



# REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio

- Zona D – industriale e artigianale di espansione e la progettata viabilità di servizio a tale zona, poste al confine con il comune di S. Donato Val di Comino,
- Zona G<sub>4</sub> – verde privato adiacente alla suddetta viabilità andrà riclassificata come Zona G<sub>3</sub> – di rispetto panoramico e ambientale,
- Zona C<sub>2</sub> espansione turistica adiacente alla precedente zona industriale e artigianale,

entrambi per la parte interessata dalla fascia di rispetto pari a ml. 150 del fiume denominato *Rio Gallinaro*;

- Zona B<sub>1</sub> residenziale di completamento, compresa nell'area di recupero contraddistinta con 2 per la parte interessata dalla fascia di rispetto pari a ml. 150 del corso d'acqua denominato *Rio Gallinaro*;
- Zona E<sub>2</sub> semirurale in loc. Cappella, compresa nel comprensorio 1, per la parte sita a monte della S.P. Bivio Vico – Settefrati inclusa nel vincolo imposto con DM 22.10.70 ai sensi della legge 1497/39 nonché per la parte che si estende da detto bivio e interessata dalla fascia di rispetto pari a ml. 150 del *Rio Gallinaro*;
- TAV: B4 – Zonizzazione "Perillo, Frattaroli, Malizia, Colle Pizzuto SC 1 / 2.000
  - Zona E<sub>2</sub> semirurale, comparto n. 2, in loc. Malizia, riportata sulla carta tecnica con il toponimo S. Marrazza ricadente nella fascia di rispetto pari a ml. 150 del corso denominato del *Vallone Colle Torre*;
  - Zona E<sub>2</sub> semirurale, comparto n.3, in loc. Colle Pizzuto per la parte ricadente nella fascia di rispetto (ml. 150) del *Rio Settefrati*;
  - Zona E<sub>2</sub> semirurale, in loc. Frattaroli, per la parte ricadente nella fascia pari a ml. 150 del corso denominato *Vallone Colle Torre*;
- TAV. B5 – Zonizzazione TIANI, TELLINI, LOTA
  - Zona E<sub>2</sub> semirurale in loc. Tiani e quella in loc. Tellini ricadenti nella fascia di rispetto (ml. 150) del *Rio Settefrati*.

Si evidenzia infine che nella cartografia regionale il Rio Settefrati viene ubicato tra le loc. Tiani e Tellini, mentre nella tavola B5 oltre a detto corso ne viene riportato un secondo ramo, di portata maggiore, collocato più a sud tra le loc. Tellini e Lota, pertanto l'Amministrazione Comunale dovrà chiarire a quale dei due rami attribuire la corretta denominazione di Rio Settefrati.

Gli stralci effettuati nelle tavole di dettaglio zonizzativo devono intendersi cogenti anche sulla tavola relativa alla zonizzazione generale del territorio.

## ADEGUAMENTO PRIMA RELAZIONE ISTRUTTORIA AI PARERI RILASCIATI

A seguito del parere favorevole a condizioni, rilasciato sul PRG dal Dipartimento Sviluppo Agricolo e Mondo Rurale con nota 5181 del 13.12.2000, ai sensi della legge regionale 1/86 (Usi Civici), si rende necessario sostituire l'art. 46 delle NTA (BENI SOGGETTI AD USO CIVICO) con quello riportato nel citato parere (AREE DI DEMANIO E PRIVATE GRAVATE DA USI CIVICI) e conseguentemente abolire l'articolo art. 49 (AREE GRAVATE DA USI CIVICI) inserito a pagina 11, della precedente relazione istruttoria come modifica alle NTA.





# REGIONE LAZIO

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

## MODIFICA ALLE ZONE AGRICOLE E RELATIVA NORMATIVA

L'intero testo relativo all'art.18 (Zona E<sub>1</sub> – agricola comune), all'art.20 (Zona E<sub>3</sub> – agrosilvopastorale) e all'art.21 (Zona E<sub>4</sub> - silvopastorale) deve essere riproposto, modificato ed integrato secondo i contenuti della legge regionale n. 38 del 22.12.1999 così come modificata dalla legge regionale n. 8 del 17 Marzo 2003.

In tale nuovo testo potranno essere contemplate tutte le prescrizioni ed indicazioni contenute nell'attuale dizione purché non in contrasto con i contenuti della LR n. 8/2003.

## INTEGRAZIONI ALLE MODIFICHE ALLA N.T.A.

Oltre alle modifiche già effettuate nella precedente relazione si ritiene necessario integrarle come segue:

1. art. 33 Zona G<sub>4</sub> – Zona di rispetto del verde esistente; il titolo di tale normativa andrà modificato in "Zona G<sub>4</sub> – Zona a verde privato" per adeguarlo alla dizione riportata nelle tavole di piano.

Tutto ciò premesso e considerato il Comitato è del

### P A R E R E

Che il PRG del Comune di Settefrati adottato con deliberazione n. 17 del 2.8.1996 sia meritevole di approvazione, con :

- la conferma del precedente voto del CTCR n. 11/4 dell'11.8.1998 come modificato dalla presente "relazione integrativa"
- le modifiche e le prescrizioni riportate nelle precedenti considerazioni introdotte d'ufficio ai sensi di quanto previsto dall'art. 3 della L 765/67.

F.to Il Segretario del C.R.p.T.  
(arch. Lucio Zoppini)

F.to Il Presidente del C.R.p.T.  
(arch. Paolo Ravaldini)

