



GIUNTA REGIONALE DEL LAZIO

.....

ESTRATTO DAL PROCESSO VERBALE DELLA SEDUTA DEL 18/01/2008

=====

ADDI' 18/01/2008 NELLA SEDE DELLA REGIONE LAZIO, VIA CRISTOFORO COLOMBO 212 ROMA, SI E' RIUNITA LA GIUNTA REGIONALE COSI' COMPOSTA:

MARRAZZO	Pietro	Presidente	PTCHERRA	Daniele	Assessore
		Vice			
POMPILI	Massimo	Presidente	MANCINI	Claudio	"
ASTORRE	Bruno	Assessore	MICHIANGELI	Mario	"
BATTAGLIA	Augusto	"	NIERI	Luigi	"
COZZOPOLI	Anna Salome	"	ROCCO	Giulia	"
COSTA	Silvia	"	TIBALDI	Alessandra	"
DALIA	Francesco	"	VALRATTINI	Daniela	"
DE ANGELIS	Francesco	"	ZARATTI	Filiberto	"
DI STEFANO	Marco	"			

ASSISTE IL SEGRETARIO: Domenico Antonio COZZOPOLI

\*\*\*\*\* OMISSIS

ASSENTI: COSTA - DALIA - TIBALDI - ZARATTI

DELIBERAZIONE N. 13

Oggetto:

Comune di Frosinone. Variante allo N.I.A. del vigente P.R.G. - Integrazione dell'art. 4 "Subcomprensori". Delibera di C.C. n. 49 del 11.06.2001. Approvazione.





13 18 GEN. 2008 *llh*

**Oggetto: Comune di Frosinone**

Variante alle N.T.A. del vigente P.R.G. - Integrazione dell'art. 4  
"Subcomprensori"

Delibera di C.C. n. 49 del 11.06.2001.

**Approvazione.**

**La Giunta Regionale**

**Su proposta dell'Assessore all'Urbanistica**

**Vista** la legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni;

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

**Vista** la legge regionale 5 settembre 1972, n. 8;

**Vista** la legge regionale 12 giugno 1975, n.72;

**Visto** l'art. 16 della legge regionale 22 dicembre 1999, n. 38;

**Visto** il Regolamento di organizzazione degli Uffici e dei Servizi della Giunta regionale del 6 settembre 2002, n. *10 S. M. I.* ;

**PREMESSO** che il Comune di Frosinone è dotato di un Piano Regolatore Generale approvato D.M. n. 1400 del 21.03.1972;

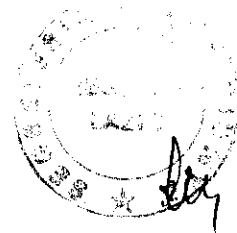
**Vista** la deliberazione consiliare n. 49 del 11.06.2001 con la quale il Comune di Frosinone ha adottato la Variante alle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. riguardante l'integrazione dell'art. 4 "Subcomprensori";

**Atteso** che a seguito della pubblicazione degli atti, avvenuta nelle forme di legge, non sono state presentate osservazioni;

**Rilevato** che gli atti relativi alla Variante in questione, sono stati sottoposti all'esame del Comitato Regionale per il Territorio per l'emanazione del parere di competenza ai sensi dell'articolo 16 della legge regionale 22.12.1999, n. 38 e che tale Organo consultivo della Regione, con voto n. 98/4 reso nella seduta del 22.09.2005, integrato dal voto n. 99/3 del 06.10.2005, allegato alla presente delibera di cui costituisce parte integrante quale **Allegato A**, ha ritenuto che la suddetta variante sia meritevole di approvazione con le modifiche introdotte d'ufficio ai sensi dell'art. 3 della legge 6 agosto 1967, n. 765; **E INTEGRAZIONI**

**Vista** la nota n. 5199 del 12.01.2006 con la quale il Dipartimento Territorio - Direzione Regionale Territorio e Urbanistica ha trasmesso all'Amministrazione comunale di Frosinone le modifiche proposte dal Comitato Regionale per il Territorio invitandola a formulare al riguardo le proprie controdeduzioni ai sensi del citato articolo 3 della citata legge 765/67;

**Vista** la delibera consiliare n. 23 del 13.04.2006 con la quale il Comune di Frosinone non ha accettato integralmente le modifiche apportate dal citato C.R.p.T con il sopra richiamato voto;



13 18 GEN. 2008 lu

Visto il voto n. 126/5 del 22.02.2007 con il quale il Comitato Regionale per il Territorio ha espresso il parere che l'integrazione dell'art. 4 "Subcompensori" delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. del Comune di Frosinone, adottata con deliberazione consiliare n. 49 del 11.6.2001 sia meritevole di approvazione con le modifiche ed integrazioni introdotte d'ufficio e contenute nel voto n. 98/4 del 22.9.2005 come integrato dal voto 99/3 del 6.10.2005 che si intende riconfermato e che le controdeduzioni Comunali contenute nella deliberazione consiliare n. 23 del 13.4.2006 devono intendersi pertanto non accolte.

Ritenuto di condividere e fare propri i pareri del Comitato Regionale per il Territorio n. 98/4 reso nella seduta del 22.09.2005, integrato dal parere n. 99/3 del 06.10.2005 e n. 126/5 del 22.02.2007, che costituiscono parte integrante della presente deliberazione quali Allegato A e B;

RITENUTO, altresì, che il presente provvedimento non è soggetto a concertazione con le parti sociali;

ALL'UNANIMITÀ

### DELIBERA

Di approvare la variante alle N.T.A. del vigente P.R.G., riguardante l'integrazione dell'art. 4 "Subcompensori", adottata dal Comune di Frosinone con delibera del Consiglio Comunale n. 49 del 11.06.2001, secondo le modifiche <sup>E INTEGRAZIONI</sup> contenute nel parere del Comitato Regionale per il Territorio reso con il voto n. 98/4 reso nella seduta del 22.09.2005, integrato dal parere n. 99/3 del 06.10.2005 e successivo voto n. 126/5 del 22.02.2007, che costituiscono parte integrante della presente deliberazione quali Allegato A e B;

L'Allegato A, B e la delibera <sup>L'ALLEGATO CONSILIARE</sup> di adozione n. 49 del 11.06.2001, contenente la norma variata, sono vistati dal Dirigente dell'Area 2B6 della Direzione Regionale Territorio e Urbanistica.

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



Allegato A



Allegato B

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





# REGIONE LAZIO

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

ALLEGATO A

**Comitato Regionale per il Territorio**  
**Voto n. 98/4 del 22 settembre 2005 integrato dal Voto 99/3 del 6 ottobre 2005**

Oggetto : Comune di Frosinone  
Variante al le Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. : Integrazione dell'Art. 4  
"Subcomprensori"  
Delib. Cons. Com.le n° 49 dell' 11.6.2001

ALLEG. alla DELIB. N. 13  
DEL 18 GEN. 2008

La variante alle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore del Comune di Frosinone è stata presentata, per esame e parere, alla Regione Lazio il 25.1.2002 prot. 1752 presso il Dipartimento Territorio – Direzione Regionale Territorio e Urbanistica.

La documentazione allegata alla nota di trasmissione n. 400 dell'11.01.2002 è costituita da:

1. Delibera di C.C. n. 49 del 11.6.2001;
2. Certificato di deposito ed avvenuta pubblicazione all'Albo Pretorio;
3. Copia del manifesto;
4. Stralcio quotidiani;
5. Avviso affisso all'albo Pretorio con i relativi estremi;
6. Certificato che non sono pervenute osservazioni;
7. Norme tecniche di attuazione del PRG vigente.



Entro i termini di pubblicazione della variante non sono pervenute al Comune osservazioni come certificato in data 18.9.2001 dal Dirigente U.O. D1 – Pianificazione urbanistica.

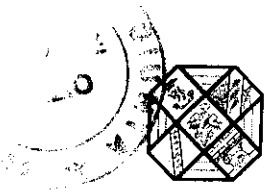
Si prende atto che l'A.C. non ha ritenuto necessario, come esplicitato nella delibera di adozione, acquisire i pareri relativi all'art. 89 del DPR 380/01 (ex art.13 L64/74) e degli usi civici trattandosi di atto di chiarimento delle modalità di attuazione che non incidono sulla concreta edificazione e destinazione di PRG.

## PREMESSO

Il comune di Frosinone è dotato PRG approvato con D.M. n° 1400 del 21.03.1972;

Nell'articolato delle NTA di detta strumentazione si prevede:

- la normale attuazione dello strumento urbanistico attraverso comprensori o porzioni di essi (subcomprensori) come riportati nelle tavole del PRG, subordinando la loro edificazione alla redazione di piani planovolumetrici unitari;



# REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio

- in via transitoria, in attesa della formazione del progetto planovolumetrico attuativo di ciascun subcomprensorio, attraverso lottizzazioni per aree in esso comprese con estensione superiore ai mq. 4000.

Con Deliberazione Consiliare n. 49 dell'11.06.2001 l'Amministrazione Comunale, ha ritenuto dover rafforzare l'azione di coordinamento svolta dall'articolato delle NTA integrando l'originaria stesura dell'art.4, con ulteriori 15 commi.

## CONSIDERATO

Per quanto riguarda gli aspetti propriamente urbanistici dell'integrazione normativa proposta non risulta consona né di chiarimento alle NTA, essendo eccessivamente dettagliata ed attinente per contenuti più alla sfera edilizia propria del REC che a quella urbanistica delle NTA.

L'inserimento dell'integrazione nell'art. 4 (che disciplina la *normale* attuazione del PRG mediante "subcomprensori"), con il ricorso generalizzato al termine lottizzazione, genera confusione e potrebbe essere interpretato come procedura alternativa al "subcomprensorio".

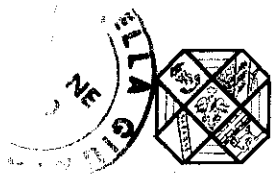
Le vigenti NTA prevedono per lo strumento della lottizzazione apposita normativa (Capo IV - Art. 11 e 12) in cui per maggior chiarezza andrebbero inserite le proposte avanzate.

Va peraltro rilevato che appare poco perseguibile ad oggi, dopo 30 anni dall'approvazione, il riferimento alla "lottizzazione" prevista nel PRG come strumento "transitorio", in attesa di sistemazione definitiva, anche con operazioni di ristrutturazione, al momento della formazione del progetto planovolumetrico del subcomprensorio afferente (art. 11 delle NTA).

Infine la modifica se accettata, renderebbe complessa e problematica la funzione di coordinamento e controllo delle singole iniziative volta a garantire la configurazione finale del territorio così come prevista dal PRG ed auspicata nella Deliberazione in argomento, scardinando di fatto l'impostazione progettuale e programmatica posta alla base dello strumento vigente.

Si ritiene pertanto che se l'intenzione dell'A.C. di equiparare lo strumento della lottizzazione a quello del subcomprensorio, si renderebbe necessaria una variante generale al Piano con nuovi criteri progettuali.

Da quanto su considerato si ritiene necessario, al fine di garantire una maggiore salvaguardia del territorio, nonché di migliorare l'efficacia della norma, apportare le seguenti modifiche al testo proposto riformulandolo in grassetto come di seguito riportato nella zona a destra :



# REGIONE LAZIO

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

## Testo proposto dall'Amministrazione Comunale

### " ART.4 (Subcomprensori)

1. Il progetto di subcomprensorio (o lottizzazione) deve consentire la verifica della sussistenza degli standards urbanistici previsti dal P.R.G. nell'intero comprensorio nel quale il subcomprensorio (o la lottizzazione) si inserisce.

2. Non è ammesso unico procedimento per la stessa lottizzazione per aree facenti parte di comprensori diversi.

3. Per quanto sopra il progetto di subcomprensorio (o lottizzazione) deve essere corredato da un rilievo topografico in scala almeno di 1:500 dell'intero comprensorio riportante l'andamento planoaltimetrico dell'area, con curve di livello (isoipse), nonché delle urbanizzazioni esistenti, le dimensioni planovolumetriche degli edifici esistenti e tutti gli elementi

## Testo approvato dal C.R.p.T.

### " ART.4 (Subcomprensori e/o Lottizzazioni convenzionate)

1. Il subcomprensorio si attua con un piano di iniziativa pubblica o di lottizzazione convenzionata; deve consentire la verifica della sussistenza degli standard urbanistici previsti dal P.R.G. nell'area del subcomprensorio o della lottizzazione. **All'interno dell'area di cui sopra dovrà essere garantita la contestuale realizzazione delle necessarie opere di urbanizzazione primaria e secondaria. La quantità minima inderogabile degli standard urbanistici, non monetizzabili, deve essere conforme a quanto previsto dal D.M. 1444/68, art.3. Tale disposizione normativa troverà applicazione anche al contenuto di cui agli articoli 11 e 12 del testo delle N.T.A. L'indicazione delle aree per servizi pubblici contenute all'interno dei comprensori, al fine di cui sopra, deve intendersi indicativa e non vincolante per la suddivisione in subcomprensori o lottizzazioni convenzionate.**

2. Non è ammesso unico procedimento per aree **ricomprese** in comprensori diversi.

3. Per quanto sopra il progetto di subcomprensorio o lottizzazione **convenzionata** deve essere corredato da un rilievo topografico in scala almeno di 1:500 dell'intero comprensorio riportante l'andamento planoaltimetrico dell'area, con curve di livello (isoipse), nonché delle urbanizzazioni esistenti e **delle aree eventualmente già destinate a pubblici**



# REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio

necessari alla verifica di cui sopra. Con **servizi o infrastrutture**, le dimensioni provvedimento di Giunta o dirigenziale **planovolumetriche** degli edifici esistenti e potranno essere ulteriormente dettagliati gli **tutti gli elementi necessari alla verifica di cui elaborati necessari a consentire le suddette sopra. Con provvedimento di Giunta o verifiche.** dirigenziale potranno essere ulteriormente dettagliati gli elaborati necessari a consentire le suddette verifiche.

4. Successivamente all'approvazione del progetto di subcomprensorio (o lottizzazione) e prima della sottoscrizione delle convenzioni i proponenti proprietari delle aree interessate devono costituirsi in Consorzio. La convenzione è sottoscritta dal Presidente del Consorzio.

5. Le opere di urbanizzazione primaria da realizzare a cura e spese dei lottizzatori devono essere tali da consentire la loro effettiva utilizzazione in conformità alle previsioni di P.R.G.

6. Non è pertanto consentita la previsione e/o realizzazione di tratti di reti viarie e di sottoservizi rappresentanti lotti non funzionali del sistema viario e di sottoservizi previsti dal P.R.G..

7. Per quanto riguarda i sottoservizi (civico acquedotto, fogna, reti di energia elettrica, metano, reti di comunicazione) si assume che le stesse siano sempre collocate al di sotto della viabilità di P.R.G. per quanto attiene le linee principali, o "dorsali", e al di sotto della viabilità secondaria delle lottizzazioni per quanto riguarda le diramazioni di servizio agli edifici.

8. Si intende per lotto funzionale di un'opera di urbanizzazione primaria il tratto di [rete] che ne consente l'allaccio alle reti primarie e, quindi, il collegamento funzionale, secondo P.R.G., dell'insediamento proposto dai lottizzatori con le reti viarie ed infrastrutturali esistenti. Per quanto sopra non sono ammissibili allacci viari ed allacci viari ed infrastrutturali "provvisori".

4. Successivamente all'approvazione del progetto di subcomprensorio o lottizzazione **convenzionata** e prima della sottoscrizione delle convenzioni i proponenti proprietari delle aree interessate devono costituirsi in Consorzio. La convenzione è sottoscritta dal Presidente del Consorzio.

5. Le opere di urbanizzazione primaria e **secondaria** da realizzare a cura e spese dei **proponenti** devono essere tali da consentire la loro effettiva utilizzazione.

6. Non è pertanto consentita la previsione e/o realizzazione di **solli** tratti di reti viarie o di **servizi** rappresentanti lotti non funzionali del sistema viario o di **reti per servizi** previsti dal P.R.G..

7. Per quanto riguarda **le reti di servizi** (civico acquedotto, fogna, reti di energia elettrica, metano, reti di comunicazione) si assume che le stesse siano sempre collocate al di sotto della viabilità **principale**, per quanto attiene le linee principali, o "dorsali", e al di sotto della viabilità secondaria delle lottizzazioni per quanto riguarda le diramazioni di servizio agli edifici.

8. Si intende per lotto funzionale di un'opera di urbanizzazione primaria il tratto che ne consente l'allaccio alle reti primarie e, quindi, il collegamento funzionale dell'insediamento proposto con le reti viarie ed infrastrutturali esistenti. Per quanto sopra non sono ammissibili allacci viari ed infrastrutturali "provvisori".



# REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio

9. Ove ritenuto necessario, l'Amministrazione provvederà agli adempimenti amministrativi per consentire l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, come sopra, anche in aree esterne alla lottizzazione.

9. **Laddove è impossibile il collegamento di reti realizzate dal proponente**, l'Amministrazione provvederà agli adempimenti amministrativi per consentire l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e **secondaria**, come sopra, anche in aree esterne alla lottizzazione.

10. Tutti i progetti di opere di urbanizzazione primaria poste a carico dei lottizzatori devono essere conformi alla L.109/94 e successive modifiche ed integrazioni.

10. Tutti i progetti di opere di urbanizzazione primaria e **secondaria** posti a carico dei proponenti devono essere conformi alla L.109/94 e successive modifiche ed integrazioni.

11. I progetti di opere di urbanizzazione primaria a corredo della proposta di subcomprensorio (o lottizzazione) devono essere adeguati alla fase del progetto preliminare e devono consentire la verifica della realizzabilità dell'intera opera pubblica progettata, di cui il tratto dal punto di allaccio al sistema esistente fino alla lottizzazione proposta è parte. L'esecuzione delle opere è subordinata altresì all'approvazione da parte degli organi competenti del progetto definitivo ed esecutivo.

11. I progetti di opere di urbanizzazione primaria e **secondaria** a corredo della proposta di subcomprensorio (o lottizzazione **convenzionata**) devono essere adeguati alla fase del progetto preliminare e devono consentire la verifica della realizzabilità dell'intera opera pubblica progettata, di cui il tratto dal punto di allaccio al sistema esistente fino **all'area di cui la parte**. L'esecuzione delle opere è subordinata altresì all'approvazione da parte degli organi competenti del progetto definitivo ed esecutivo.

12. Si applicano alle predette opere le norme previste dalla vigente legislazione in materia di opere pubbliche. Le opere di cui sopra dovranno pertanto essere idoneamente inserite nel programma triennale e nell'elenco annuale delle opere pubbliche.

12. **Per analogia** si applicano alle predette opere le norme previste dalla vigente legislazione in materia di opere pubbliche, ivi compreso il ricorso prezzario Regione Lazio per la determinazione dei costi delle opere di urbanizzazione primarie e secondarie. Le opere di cui sopra, **ai fini della cessione al Comune e della relativa successiva manutenzione saranno, a cessione avvenuta**, inserite nel programma triennale e nell'elenco annuale delle opere pubbliche **da parte del Comune**.

13. La durata massima per la realizzazione delle predette opere pubbliche non può pertanto essere superiore ad anni tre.

13. La durata massima per la realizzazione delle predette opere non può essere superiore ad anni tre.



# REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio

14. Il termine massimo concedibile per la realizzazione delle lottizzazioni è stabilito in anni cinque.

14. Il termine massimo concedibile per la **attuazione delle previsioni progettuali tutte (opere private, standard, reti ecc.)** delle lottizzazioni o **subcomprensori** è stabilito in anni cinque.

15. Nei casi in cui è ammissibile, per norma di P.R.G., la "monetizzazione" del verde pubblico, i proventi devono essere destinati al reperimento delle corrispondenti aree nell'ambito dello stesso comprensorio. Sono poste a tal fine a carico dei lottizzatori le spese tutte, comprese quelle per i procedimenti tecnico-amministrativi occorrenti all'acquisizione di dette aree."

15. Sono poste a carico dei **proponenti** le spese tutte, comprese quelle tecnico-amministrative occorrenti per la **realizzazione delle previsioni progettuali** ed anche per l'eventuale procedimento amministrativo di acquisizione delle aree."

16. La normativa di cui ai precedenti punti, non può essere applicata agli strumenti attuativi, d'iniziativa pubblica o privata, già approvati, secondo le procedure della legge regionale 36/87, alla data di pubblicazione sul B.U.R.L. della Delibera di Giunta Regionale d'approvazione delle presenti norme.

Tutto ciò premesso e considerato il Comitato è del

## PARERE

Che l'integrazione all'art. 4 delle N.T.A. del P.R.G. di Frosinone, adottata con delibera consiliare n° 49 dell'11.06.2001, sia meritevole di approvazione con le modifiche ed integrazioni sopra riportate, introdotte d'ufficio ai sensi dell'art. 3 della Legge 6 Agosto 1967 n° 765.

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

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





# REGIONE LAZIO

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

Dipartimento dell'Architettura  
e del Territorio

ALLEGATO B

## COMITATO REGIONALE PER IL TERRITORIO

Voto n. 126/5, del 22 Febbraio 2007.

Commissione Relatrice:  
arch. Orazio Campo  
arch. Alveraldo Scoditti

ALLEG. alla DELIB. N. <sup>13</sup> *les*  
18 GEN. 2008  
DEL .....



**Oggetto:** Comune di Frosinone

Variante alle N.T.A. del P.R.G.: Integrazione all'Art. 4  
"Subcompensori".

Delib. Cons. Com.le n° 49 dell' 11.6.2001

Controdeduzioni Comunali al Voto del C.R.p.T. n. 98/4 del  
22.9.2005, integrato dal Voto 99/3 del 6.10.2005

Delib. Cons. Com.le n° 23 del 13.4.06

## IL COMITATO

Premesso che:

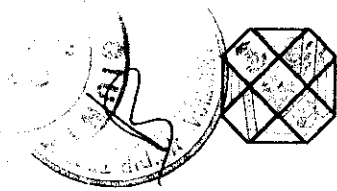
L'Amministrazione Comunale di Frosinone con nota n. 19342 del 21.4.2006, in ottemperanza di quanto previsto dalla legge 1150/42 e 765/67 ha trasmesso la deliberazione del consiglio comunale di controdeduzioni alle determinazioni espresse dal Comitato Regionale per il Territorio nelle sedute del 22.9.2005 e del 6.10.2005.

Il Comune di Frosinone è dotato di PRG approvato con D.M. n° 1400 del 21.03.1972.

Il Consiglio Comunale di Frosinone con deliberazione consiliare n. 49 dell'11.6.2001 avente per oggetto "Variante alle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. - Integrazioni art.4" ha ritenuto dover rafforzare l'azione di coordinamento svolta dall'articolato delle NTA integrando l'originaria stesura dell'art. 4 con ulteriori 15 commi.

La proposta è stata sottoposta all'esame del C.R.p.T. che con voto n.98/4 del 22.9.2005 e voto n. 99/3 del 6.10.2005 ha espresso il parere che la variante alle N.T.A. presentata è stata ritenuta meritevole di approvazione con le modifiche riportate nel voto stesso introducibili d'ufficio.

Detto voto è stato trasmesso da parte della Direzione Regionale Territorio



# REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

*Direzione Regionale Territorio e Urbanistica*

*Comitato Regionale per il Territorio*

e Urbanistica al Comune di Frosinone con nota n. 5199 del 12.1.2006.

Le modifiche introdotte d'ufficio dal C.R.p.T. consistono in:

- una nuova stesura del 1° comma;
- integrazioni ai commi dal 2 al 14;
- nuova stesura del comma 15
- introduzione del comma 16

Con deliberazione n. 23 del 13.4.06 il Consiglio comunale di Frosinone ha controdedotto al Voto n. 98/4 del 22.9.05 come integrato dal voto 99/3 del 6.10.05; con tale atto l'Amministrazione comunale non condivide appieno le modifiche operate dal Comitato Regionale e ripropone sostanzialmente quanto deliberato con il provvedimento originario di adozione alla variante.

Al riguardo va ricordato che le modifiche apportate dal Comitato, in sede di esame della variante alle norme tecniche, sono scaturite dalla volontà di dotare il comune di uno strumento moderno, agile e chiaro che rendesse effettivamente operativa la strumentazione urbanistica approvata nel 1972, il cui testo risulta ormai inadeguato alle odierne esigenze, anche in conseguenza dell'inerzia trentennale dell'amministrazione comunale che, non dando seguito alle previsioni in esso contenute, ha favorito processi di edilizia spontanea che di fatto hanno reso difficoltosa la gestione dell'attività edilizia nel comune.

A maggiore approfondimento, l'eccessivo "dettaglio" della norma proposta, afferente più alla sfera del regolamento edilizio che a quella dello strumento di pianificazione per il corretto assetto e sviluppo del territorio comunale, veniva ritenuta farraginosa dal C.R.p.T. e quindi da modificare: la stessa infatti tendeva a risolvere problematiche minimali nell'immediato anziché, come più volte affermato dall'amministrazione, i problemi endemici del comune con difficoltosa applicazione pratica della norma.

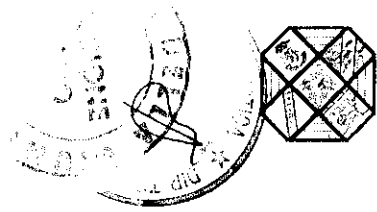
La modifica proposta dal comune su un articolo che di fatto scardina il desueto piano vigente in quanto incide, non a caso, sull'articolo 4 "comprensori" elemento su cui si basa tutta la "geometria" del piano e ingenera una sorta di equiparazione con la "lottizzazione", strumento dal PRG previsto in via derogatoria ed eccezionale.

Ad evitare la descritta complessità e, tenendo conto della vetusta del PRG nonché della difficoltà di applicazione pratica della pianificazione attuativa estesa a interi "comprensori", complicata viepiù dalla "edificazione spontanea" cresciuta nei decenni, il C.R.p.T. aveva inteso semplificare l'attuazione delle ancor oggi aree libere mediante il canonico strumento del P.d.L. senza legare lo stesso a più estese e vaste aree compromesse da edificazione o non più disponibili.

Il Comune, forse non aderendo a tale proposito del C.R.p.T., ha dissentito dalla proposta.

Considerato che:

Si ritiene che le controdeduzioni del Comune non vadano accettate in quanto, come detto, la normativa risulterà di difficile concreta attuazione dando



# REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

*Direzione Regionale Territorio e Urbanistica*

*Comitato Regionale per il Territorio*

luogo ad ulteriori dubbi interpretativi della già complessa norma e quindi confermata la proposta del C.R.p.T. di modifica della variante normativa di cui alla DCC n. 23 del 13.4.06.

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

## P A R E R E

che l'integrazione dell'art. 4 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. del Comune di Frosinone, adottata con deliberazione consiliare n. 49 dell'11.6.2001 sia meritevole di approvazione con le modifiche ed integrazioni introdotte d'ufficio e contenute nel voto n. 98/4 del 22.9.2005 come integrato dal voto 99/3 del 6.10.2005 che si intende riconfermato. Le controdeduzioni Comunali contenute nella deliberazione consiliare n. 23 del 13.4.2006 devono intendersi pertanto non accolte.

IL SEGRETARIO DEL C.R.p.T.

*(arch. Lucio Zoppi)*

IL VICE PRESIDENTE DEL C.R.p.T.

*(arch. Daniele Iacovone)*

