

350 16 MAG. 2008

ly

Oggetto: Comune di Cassino (Fr)

Variante al P.R.G. da servizi (verde Pubblico) a zona residenziale semintensiva (B1) relativa all'area distinta in catasto al foglio n. 32 particelle nn. 673 e 676.

Delibera del Commissario ad Acta n. 34 del 06.10.2004.

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 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.;

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 Cassino (Fr) è dotato di un Piano Regolatore Generale approvato con DGRL n. 2268 del 05.05.1980;

Vista la deliberazione n. 34/CA del 06.10.2004 con la quale il Commissario ad Acta, in esecuzione della sentenza del TAR Lazio – Sezione staccata di Latina, ha adottato la Variante al P.R.G. vigente relativa alla trasformazione dell'area, individuata in catasto al F. 32 partt. 673 e 676 da Scuola Materna a Semintensiva B1 e a Parcheggi Pubblici (convenzionati) ;

Atteso che a seguito della pubblicazione degli atti, avvenuta nelle forme di legge, sono state presentate n. 2 osservazioni, in ordine alle quali il citato Commissario ha formulato le proprie controdeduzioni con deliberazione n. 9/CA del 13.05.2005;

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. 110/3 reso nella seduta del 30.03.2006, 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 e integrazioni introdotte d'ufficio ai sensi dell'art. 3 della legge 6 agosto 1967, n. 765;

Vista la nota n. 149499 del 13.09.2006 con la quale il Dipartimento Territorio – Direzione Regionale Territorio e Urbanistica ha trasmesso all'Amministrazione comunale di Cassino (Fr) 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;



350 16 MAG. 2008 *lu*

Vista la delibera commissariale n. 53/CA del 01.12.2006 con la quale il Comune di Cassino (Fr) non ha accettato integralmente le modifiche apportate dal citato C.R.p.T con il sopra richiamato voto;

Visto il voto n. 133/3 del 10.01.2008 con il quale il Comitato Regionale per il Territorio ha espresso il parere *che non si possa concordare con le Controdeduzioni commissariali al pregresso Voto C.R.p.T.; quindi, si ribadisce quanto già espresso nel Voto n. 110/3, che ridefinisce il rapporto di copertura del lotto al parametro del 25% e la limitazione dell'altezza massima degli edifici a ml. 13,50;*

Vista la nota n. D2/2A/08/152463 del 09.09.2004 con la quale il Dipartimento Territorio – Direzione Regionale Ambiente e Protezione Civile – Area 2A/08 “Difesa del Suolo e Servizio Geologico Regionale” ha espresso *parere favorevole ai soli fini dell'art. 13 della legge 2.2.1974 n. 64, sulla formulazione della variante al PRG del Comune di Cassino, a condizione che siano rispettate le seguenti prescrizioni:*

1. *Siano rispettate tutte le prescrizioni riportate nella relazione del dr. M. Terrinoni;*
2. *I parametri geotecnici rilevati e ipotizzati nel corso dell'indagine preliminare dovranno essere confermati ed integrati tramite dettagliate indagini geognostiche e/o prospezioni integrative comprensive di sondaggi geognostici a carotaggio continuo da esperirsi preventivamente alla stesura dei progetti esecutivi. Durante tali indagini, da effettuarsi al di sotto di ogni singola opera d'arte e spinti a profondità superiori a quelle significative da un punto di vista fondazionale, dovranno essere prelevati campioni indisturbati da analizzare in laboratorio geotecnico o, ove ciò non fosse possibile, siano eseguite prove geotecniche in situ.*
3. *Le indagini di cui al precedente punto 2, dovranno essere finalizzate alla verifica, per ogni nuova costruzione, delle caratteristiche lito-stratigrafiche, dei parametri geomeccanici dei terreni e alla definizione esatta del livello piezometrico e delle sue variazioni stagionali in modo da poter individuare la profondità alla quale fondare e il tipo di fondazione più idoneo; nel caso siano adottate fondazioni indirette si tenga conto della presenza di una falda in pressione all'interno delle ghiaie;*
4. *Il piano di posa delle singole opere d'arte, per evitare fenomeni di cedimenti differenziali, dovrà essere scelto ad una quota tale che, necessariamente e in ogni punto della fondazione, il trasferimento dei carichi trasmessi avvenga su un terreno omogeneo sia da un punto di vista litologico sia geotecnico;*
5. *Siano adottate opere di sostegno provvisionali, all'atto dello scavo, per profondità superiori ai metri 1,5 dal p.c. tenendo conto anche degli effetti della falda e a fronte degli scavi siano realizzate adeguate opere di contenimento;*
6. *Il materiale di risulta proveniente da scavi e sbancamenti sia impiegato o ceduto a terzi nel rispetto delle leggi vigenti o, in caso contrario, sia smaltito in apposite discariche autorizzate.*
7. *Siano adottate tutte le precauzioni necessarie ad evitare potenziali fenomeni d'inquinamento delle falde;*



350 16 MAG. 2008 *ly*

La progettazione e la realizzazione di qualsiasi opera dovranno essere eseguite nel più assoluto rispetto delle norme tecniche vigenti in materia di costruzioni in zone sismiche;

Vista la nota n. 98520/D3/06 del 13.07.2005 con la quale il Dipartimento Economico ed Occupazionale – Direzione Regionale Agricoltura – Area F Usi Civici e Diritti Collettivi, ha ritenuto che la variante in argomento possa proseguire, per quanto di propria competenza, il suo iter amministrativo, con la prescrizione di procedere all'affrancazione del gravame mediante l'applicazione della normativa prevista dalla L.R. 6/2005, qualora i terreni interessati dall'intervento dovessero risultare da atti definitivi gravati da uso civico;

Vista la nota n. 939 del 19.07.2004, allegata alla citata deliberazione commissariale n. 34/2004, con la quale l'Azienda Sanitaria Locale di Frosinone – Dipartimento di Prevenzione – Servizio Igiene e Sanità Pubblica - ha rilasciato, ai sensi della L. 833/78 e della L.R. 52/81, il Nulla Osta Igienico Sanitario;

Ritenuto di condividere e fare propri i pareri del Comitato Regionale per il Territorio n. 110/3 reso nella seduta del 30.03.2006 e n. 133/3 del 10.01.2008, 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 al P.R.G. del Comune di Cassino (Fr), adottata con delibera del Commissario ad Acta n. 34/CA del 06.10.2004, da servizi (verde Pubblico) a zona Residenziale Semintensiva (B1) relativa all'area distinta in catasto al foglio n. 32 particelle nn. 673 e 676, per i motivi, con le modifiche e le integrazioni contenute nel parere del Comitato Regionale per il Territorio reso con il voto n. 110/3 del 30.03.2006 e successivo voto n. 133/3 del 10.01.2008, che costituiscono parte integrante della presente deliberazione quali **Allegato A e B**;

Le osservazioni sono decise in conformità a quanto riportato nell'**Allegato A**;

La Variante è vistata dal Direttore Regionale Territorio e Urbanistica nei seguenti elaborati:

- Tav. A1 Relazione tra territorio, rete infrastrutture e struttura insediata;
- Tav. A2 Relazione tra l'isolato insediato e la viabilità urbana esterna e interna;
- Tav. A3 Stralcio del Piano Territoriale Paesistico: Tav. E/1.4 e Tav. E/3.3



350 16 MAG. 2008 *ly*

Stralcio della zonizzazione e N.T.A. del Piano Urbanistico vigente (P.R.G.);

- Tav. A4 Analisi delle densità urbanistiche delle aree contigue espresse in mc./mq. di fondiario
Rilievo fotografico sullo stato di fatto;
- Tav. P1 Relazione tra territorio, rete infrastrutture e struttura insediata
Area interessata alla variante nello stato di fatto;
- Tav. P2 Confronto tra le planimetrie del P.R.G. vigente, catastale, rilievo dello stato attuale e la zona omogenea trasformata;
- Tav. P3 Planimetria della variante;
- Fasc. P4 Relazione Tecnica sui criteri e sulle scelte di variante;
- Fasc. P5 Norme Tecniche di Attuazione
- Fasc. P6 Programma e modalità di attuazione;
- Fasc. P7 Elenco elaborati.

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



Allegato A



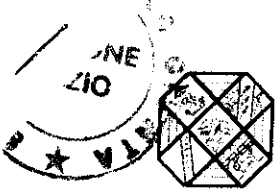
Allegato B

IL PRESIDENTE: F.to Pietro MARRAZZO

IL SEGRETARIO: F.to Domenico Antonio CUZZUPI

20 MAG. 2008





REGIONE LAZIO

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

ALLEG. alla DELIB. N. 350
16 MAG. 2008

ALLEGATO A

Comitato Regionale per il Territorio
Voto n. 110/3 del 30 marzo 2006

IL DIRETTORE
(Arch. Daniele Iacovone)



Oggetto : **Comune di Cassino (FR)**

Variante al Piano Regolatore Generale da servizi (verde Pubblico) a zona residenziale semiestensiva (B1) relativa al Foglio n° 32 particelle nn. 673 e 676.

Adottata dal Commissario ad Acta in esecuzione della sentenza del TAR Lazio – Sezione staccata di Latina - n° 34 del 17.01.2003.

Il Tribunale Amministrativo Regionale del Lazio, Sezione staccata di Latina, con sentenza n° 34 del 17.01.2003 ha accolto il ricorso proposto dalla s.r.l. M.D.P. contro il Comune di Cassino che non aveva dato esecuzione alla precedente sentenza n° 881 del 19.12.2000 con la quale si ordinava **"di provvedere sulla diffida della ricorrente (ma con esclusione di qualsiasi vincolo derivabile dalle indicazioni dalla ricorrente fornite)"** (cfr. pag. 7 della sentenza), entro il termine di giorni 180".

Per l'esecuzione della Sentenza n° 34/03 del TAR, veniva nominato il Commissario ad acta con Decreto del Presidente della Regione Lazio n° 299 del 22.07.2003, perché provvedesse (come richiesto dalla società OMA a cui era succeduta la M.D.P. s.r.l.) **ad attribuire all'area in questione una destinazione urbanistica che tenesse conto sia dell'inutilità della destinazione alla realizzazione di strutture pubbliche, sia della localizzazione e dei caratteri dell'intorno urbanistico reale.**

1) **Cronistoria degli atti commissariali**

Il Commissario ad Acta con Delibera n° 34 del 06.10.2004 adottava la variante parziale e specifica al PRG vigente relativa alla trasformazione dell'area individuata in catasto al F. 32 part. 673 e 676 da scuola materna a **semintensiva B1** e a **parcheggi pubblici** convenzionati per parte marginale della stessa;

La delibera è stata depositata per 30 gg. consecutivi presso la Segreteria Comunale di Cassino e contestualmente pubblicato sul B.U.R.L. del 30.11.2004, affisso all'albo pretorio del Comune, pubblicata sul quotidiano "Ciociaria Oggi" e sul "Messaggero" e a mezzo di manifesti murali affissi in luoghi pubblici.

Avverso la stessa sono state presentate n° 2 osservazioni:

- Osservazione n° 1. Prot. 52886 del 29.12.2004 a firma "Cittadini residenti nel comune di Cassino";
- Osservazione n° 2. Prot. 53075 del 30.12.2004 a firma "Associazioni operanti nel comune di Cassino";



REGIONE LAZIO

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

Con Delibera Commissariale n° 9 del 13.05.2005 di controdeduzioni alle osservazioni pervenute, queste vengono respinte.

2) **Operato del Commissario per la attribuzione della destinazione urbanistica per la variante:**

- a) Da quanto emerge dalla "Relazione tecnica sui criteri e sulle scelte di variante", è posta particolare attenzione alle aree limitrofe (parte alta e laterali del lotto) aventi la destinazione urbanistica a zona "B1 - semintensiva", disciplinate dell'art. 15 delle N.T.A. del P.R.G. e distinguibili in Zona B1 propriamente detta e Zone B1 di P.d.R. (Piano di Ricostruzione); mentre le aree nella parte bassa e parte laterali sono destinate a "Servizi", nella fattispecie scolastici e a "verde privato inedificabile".

Nella relazione, come desunto dalla Sentenza n° 34/03 del TAR, si mette in risalto che:

"Ai fini della pronuncia, il Commissario convocherà le parti,raccolgerà le richieste ...pronuncerà motivatamente su tali richieste e osservazioni;...."

- b) Nel contempo il Consiglio Comunale, nella seduta del 15.12.2003, dibatte e vota le proposte di destinare l'area a **"Verde pubblico attrezzato"** o **"Edificabile"**, precisando che il Consiglio: "Da mandato al progettista del PRG di elaborare per l'intera area "Pioppeto" e per le altre similari del centro cittadino, che permetta l'edificazione del 20% dell'area a fronte di cessione al Comune del restante 80%. Lo stralcio conterrà un progetto di sistemazione delle aree che salvaguardi gli spazi di pubblica utilità. In alternativa può essere negoziata con i proprietari una edificabilità all'esterno del centro urbano nella misura del 35% delle aree disponibili. A tal fine dovranno essere stipulate convenzioni "ad hoc" con i soggetti interessati."

- c) Sempre nella Relazione commissariale si rileva che:

- a) *il rapporto tra abitanti e verde pubblico, previsto nella zona B1 del P.R.G. vigente è ampiamente soddisfatto, poiché nulla è stato modificato dalla data di adozione del P.R.G., anzi in alcuni casi, vi sono lotti ineditati che, in una prossima variante generale potranno essere inseriti in ulteriori standard;*
- b) *i parcheggi pubblici esistenti nell'ambito della zona b1 rispettano il rapporto stabilito dal D.M. 1444/68*

3) **Alla proposta di Variante sono allegati i seguenti Pareri:**

- a) - Parere favorevole con prescrizioni ai sensi dell'art. 13 della L. 64/74 prot. n° D2/A2/08 152463 del 09.09.2004, rilasciato dalla Direzione Regionale Ambiente e Protezione Civile;
- b) - Parere favorevole con prescrizioni ai sensi degli artt. 2 e 3 della L.R. 6/05 prot. n° 98520/A3/06 del 13.07.2005, rilasciato dalla Direzione Regionale Agricoltura;
- c) - Parere favorevole ai sensi della L. 833/78 e della L.R. 58/81 prot. n° 939 del 19.07.2004, rilasciato dal Dipartimento di Prevenzione - Servizio di Igiene e Sanità

Pubblica dell'A.S.L. di Frosinone (Allegato alla D.C.C. n° 34 C A del 06.10.2004 di adozione della variante urbanistica;

4) **Previsioni degli strumenti urbanistici**

- a) Il **P.R.G. vigente** del Comune di Cassino, approvato con D.G.R. n° 2268 del 05.05.1980, prevede per l'area di intervento la destinazione di "**Zona Servizi – Scuola Materna**"
- b) Il **nuovo P.R.G.** (Variante Generale) del Comune di Cassino, adottato con D.C.C. n° 54/12 del 23.12.2004, attualmente in fase di pubblicazione, prevede per l'area di intervento la destinazione di "**Conservazione dei Volumi**" disciplinata dall'art. 57 che stabilisce:

Art. 57 Conservazione dei volumi

1. La presente zona comprende l'insieme delle aree interne al centro urbano stabilmente configurate nella loro morfologia urbanistica per le quali l'utilizzazione a scopo edificatorio deve considerarsi completa, salvo le eccezioni specificate di seguito.

2. **Destinazioni d'uso principali:** quelle esistenti;

il cambio di destinazione da quelle esistenti ad altre è consentito solo all'interno delle seguenti: residenziali (R, AC), alberghiere (AL), commercio diffuso (CD), servizi diffusi (SD), artigianato di servizio (AS).

Destinazioni complementari: assistenza sanitaria e cura della salute (S) con esclusione di ospedali e cliniche, servizi locali di interesse comune (SL), artigianato produttivo (AP) subordinatamente a specifica autorizzazione dell'AC.

3. **Modalità di attuazione:** - intervento diretto.

4. **Interventi consentiti:** - nei lotti edificati:

- MO, MS, RE1, RE2, RE3;

- DR: all'interno dei distacchi preesistenti senza aumento di VE né di altezza;

- AMP: aumento della SE non superiore al 5% dell'esistente

- DR: è consentito un ulteriore aumento della SE pari distintamente al 5%:

a) se vengono realizzati contestualmente l'arredo e la piantumazione di uno spazio pubblico nella stessa zona per una superficie pari al triplo dell'aumento stesso;

b) se viene realizzata una superficie di parcheggio pubblico (P2) pari all'aumento stesso;

c) se viene realizzato un impianto di energie alternative che produca un significativo risparmio di energia tradizionale.

I suddetti aumenti potranno superare l'altezza preesistente a condizione che il volume di maggiore altezza rispetti i distacchi regolamentari.

Il cumulo dei suddetti aumenti non potrà superare il 12%.

- nei lotti ineditati o sottoutilizzati, intendendo questi ultimi come lotti utilizzati in misura inferiore a quanto consentito dal successivo comma 5 per i lotti ineditati: NE, con le regole di cui appresso

5. **Regole per gli Interventi:**

- verifica statica e al rispetto delle norme antisismiche;

- contestuale realizzazione di parcheggio pertinenziale (P1) per le rispettive destinazioni d'uso, secondo le dotazioni di cui alle presenti norme, nella misura corrispondente alla SE aggiuntiva;

- nei lotti ineditati o sottoutilizzati, di superficie non inferiore a 800 mq: volume edificabile (VE) pari al prodotto del 25% della superficie del lotto per un Hmax di 13,50 m e non più di 4 piani abitabili nel rispetto dei distacchi regolamentari e subordinatamente:

- alla realizzazione dei parcheggi pertinenziali (P1) prescritti per i rispettivi usi e di parcheggi di uso pubblico (P2) per una superficie pari a 1/10 mq delle SE;

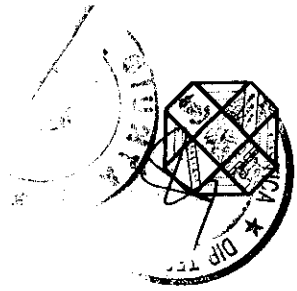
- alla sistemazione a verde e cessione al Comune di una quota del lotto non inferiore al 20% con le modalità stabilite dall'AC con apposito provvedimento;

- nei lotti ineditati o sottoutilizzati di superficie inferiore a 800 mq: l'eventuale edificazione, con gli stessi parametri e alle stesse condizioni di cui sopra, deve avvenire a diretto contatto e a integrazione di edifici già esistenti in lotti limitrofi;

- c) In sede di adozione del **nuovo P.R.G.** (Variante generale) è stata inoltre introdotta la seguente normativa:

Art. 70 Strumenti attuativi adottati e progetti approvati

1. Alle aree oggetto di strumenti attuativi adottati dall'A.C., nonché alle delibere assunte da Commissari ad acta prima dell'adozione del presente Piano si applica la disciplina urbanistica ed edilizia prevista dai medesimi;



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio

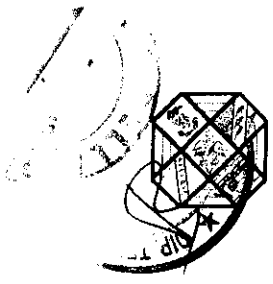
2. I progetti approvati prima dell'adozione del presente Piano restano disciplinati dalle normative pre-vigenti a condizione che gli interessati procedano al ritiro del Permesso di costruire entro dodici mesi dall'adozione del Piano stesso

5) **Il Commissario ad acta regionale ha proposto:**

L'area, da zona "Servizi (Scuola Materna), viene variata in zona "Residenziale Semintensiva B1" (area individuata in Catasto al Foglio n° 32 particelle nn. 673 e 676) con i seguenti indici e parametri riportati nella "tabella integrativa" n° 15 :

- Zona e tipo edilizio relativo: B1
- Massima superficie coperta: 35% della superficie totale del lotto;
- N° dei Piani fuori terra: Min 3, Max 5 piani;
- Altezza degli edifici. Min 11,00 ml, Max 18,00 ml;
- Distacco confini: Linea di inviluppo individuata dalla Tav. P3
- Distacco stradale: Linea di inviluppo individuata dalla Tav. P3
- Distacco edifici nel lotto: 10,00 ml dalle pareti finestrate;
- Lunghezza/profondità max delle fronti: Libera;
- Profondità max dei corpi di fabbrica: 1/5;
- Linea di inviluppo massima: 5,00 ml dai confini pubblici, privati e dalle alberature ad alto fusto siglate "C"; Gli Attuatori comunicheranno all'UTC prima dell'inizio dei lavori l'avvenuto picchettamento della linea di inviluppo massima; Gli edifici saranno isolati e dovranno essere studiate le soluzioni architettoniche di tutte e quattro i lati; ove si ritenesse di edificare tipologie edilizie che prevedano corti interne di uso pubblico collegate alle attività artigianali, saranno autorizzate coperture parapiovanna scoperte su tre lati in deroga alle distanze rispetto ai fronti interni dei corpi di fabbrica. In tali casi saranno lasciati varchi d'ingresso pari ad almeno un modulo di 5,00 ml ogni 25,00 ml di fronte fabbricato esterno oltre agli spazi di separazione tra i vari corpi di fabbrica a garanzia di una più ampia introspezione e trasparenza dei piani terra;
- Attuazione della variante urbanistica a mezzo intervento edilizio diretto;
- Parcheggi Pubblici: Realizzazione a cura del Privato Attuatore, previa opportuna convenzione con il Comune, per una superficie di 288 mq, con realizzazione di illuminazione pubblica e piantumazione di n° 1 pianta di alto fusto ogni 2 posti auto.





REGIONE LAZIO

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

6) Valutazione del C.R.p.T.

Da parte del CRT è stata accettata la proposta di variazione dell'area così come indicato dal Commissario straordinario, da "area per servizi scolastici" ad area edificatoria, riconoscendo sostanzialmente corretta la procedura seguita ed apportando, però, alcune modifiche alla proposta normativa, discendenti dalla coerenza con l'operato del Comune manifestato in sede di adozione del PRG/Variante Generale che, appunto, classifica l'area in argomento come anche destinata alla edificazione residenziale.

Le modifiche apportate alla originaria proposta commissariale, quindi, introdotte per rendere la proposta conforme alla Variante Generale al PRG adottata dal Comune, riguardano:

- a) rapporto di copertura nel lotto: 25%
- b) altezza massima edifici: ml 13,50

lasciando inalterate le rimanenti parti normative come deliberate dal Commissario straordinario.

Quindi, alla luce di quanto sopra riportato, Il "Comitato Regionale per il Territorio" è del

PARERE

che la variante al PRG del Comune di Cassino (FR) adottata dal Commissario straordinario con delibera n. 34 del 6.10.2004 sia meritevole di approvazione con le modifiche ed integrazioni sopra riportate, introdotte d'ufficio ai sensi dell'art. 3 della legge 6.8.1967 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

ALLEGATO B

IL DIRETTORE
(Arch. Daniele Lucovone)



COMITATO REGIONALE PER IL TERRITORIO
Voto n. 133/3, del 10 Gennaio 2008.

Relatore:
geom. Francesco Coppotelli

ALLEG. alla DELIB. N. 350
DEL 16 MAG. 2008

Oggetto: Comune di Cassino (FR) - Variante al P.R.G da Servizi (Verde pubblico) a Residenziale Semintensiva (B1) relativa al foglio 32, p.lle 673 e 676. D.C.A. n. 34 del 06.10.2004. Trasmissione della D.C.A. n. 53/2006 di Controdeduzioni al Voto C.R.p.T. n. 110/3, del 30.03.2006.

IL COMITATO

PREMESSO

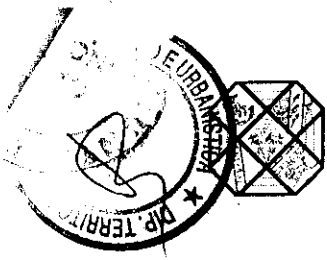
Il Tribunale Amministrativo Regionale del Lazio, Sezione staccata di Latina, con sentenza n° 34 del 17.01.2003 accoglie il ricorso proposto dalla S.r.l. M.D.P. contro il Comune di Cassino che non ha dato esecuzione alla precedente sentenza n° 881 del 19.12.2000 con la quale si ordinava [...] *di provvedere sulla diffida della ricorrente (ma con esclusione di qualsiasi vincolo derivabile dalle indicazioni dalla ricorrente fornite) (cfr. pag. 7 della sentenza), entro il termine di giorni 180 [...].*

Per l'esecuzione della Sentenza n° 34/03 del TAR, venne nominato il Commissario ad Acta con D.P.R. del Lazio n° 299 del 22.07.2003, perché provvedesse (come richiesto dalla società OMA a cui è succeduta la S.r.l. M.D.P.) [...] *ad attribuire all'area in questione una destinazione urbanistica che tenesse conto sia dell'inutilità della destinazione alla realizzazione di strutture pubbliche, sia della localizzazione e dei caratteri dell'intorno urbanistico reale [...].*

In tal guisa il TAR esclude categoricamente che l'area possa continuare ad avere la precedente destinazione urbanistica (Area a servizi scolastici), ma non dà indicazione specifica circa la nuova destinazione da assegnare alla stessa, salvo quanto sopra riportato.

Il Commissario ad Acta nomina con apposita "Convenzione" del 01.06.2004 un Professionista per provvedere all'analisi dello stato dei luoghi e all'assegnazione di una nuova destinazione all'area.

Poi con Delibera n° 34 del 06.10.2004 adotta la variante puntuale al PRG vigente relativa alla trasformazione dell'area individuata in catasto al fg 32 p.lle 673 e



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio

676, assegnando alla stessa la destinazione esclusiva di "Residenziale" ed in particolare quella che tra le limitrofe ha indice più elevato (Semintensiva B1), con area marginale alla stessa destinata a parcheggio.

La variante proposta è tale da consentire la realizzazione di mc 26.100 circa (If \approx 6,3). L'intervento comunque (viene precisato nell'atto) sarebbe giustificato dalla presenza di altre aree a servizi nelle vicinanze, le quali contribuiscono al rispetto degli standard urbanistici.

La Relazione Istruttoria prodotta per il C.R.p.T. (prot. n° 10 del 25.01.2006) presentava la problematica della Variante in argomento senza particolare proposta specifica ma segnalava che erano "in itinere" altre iniziative simili da parte dei privati proprietari di aree già destinate a servizi nell'abitato urbano di Cassino.

Il C.R.p.T. accettava la destinazione "Residenziale" adottata dal Commissario ad Acta per l'area in questione, riducendo il rapporto di copertura del lotto dal 35% al 25% e l'altezza massima degli edifici da ml. 18.00 a ml. 13.50.

La nuova destinazione dell'area assegnata dal C.R.p.T., quindi, veniva desunta da quella attribuita dal P.R.G. adottato dal Comune (e non trasmesso ancora alla Regione), solo come destinazione complementare, giacché la destinazione principale risulterebbe essere quella di "Conservazione dei volumi esistenti", con conferma prioritaria delle destinazioni esistenti.

A seguito del Parere del C.R.p.T. che con voto n° 110/3 del 30.03.2006 decideva come sopra, è pervenuta la Delibera C.ad.A. di controdeduzioni n° 53 del 01.12.2006.

Con essa il Commissario, vista l'allegata "Relazione in Controdeduzioni" redatta dal Progettista della Variante, accettava parzialmente le modifiche indicate dal Voto, ed in particolare affermava di "accettare la diminuzione del rapporto di copertura al 25%, con la riconferma dell'altezza massima degli edifici pari a ml 18,00" (per una volumetria totale possibile pari a circa mc 18.640).

CONSIDERATO

Il PRG vigente del Comune di Cassino individuava diverse aree nel tessuto urbano, come quella interessata dalla Variante in questione, da destinare a standard urbanistici quali Parcheggi, Verde, Scuole e a Servizi Generali. Queste aree, non essendo state utilizzate dal Comune nel quinquennio e quindi aventi il vincolo preordinato all'esproprio decaduto, sono da considerarsi "zone bianche" di P.R.G. e, quindi, soggette a nuova destinazione urbanistica.

Il **P.R.G. vigente** (approvato con D.G.R. n° 2268 del 05.05.1980), prevedeva per l'area di intervento la destinazione di "**Zona Servizi – Scuola Materna**"

Il Comune di Cassino con D.C.C. n° 54/12 del 23.12.2004 ha adottato la **Variante Generale al P.R.G.** prevedendo, per le aree libere poste all'interno



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

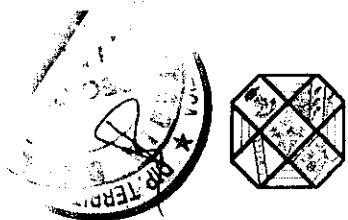
Comitato Regionale per il Territorio

dell'edificato, sia destinazioni a Standard che residenziali; tale operato è stato applicato, con maggior propensione, d attribuire destinazioni residenziali.

Il P.R.G. adottato prevede per l'area di intervento la destinazione di "Conservazione dei Volumi" disciplinata dall'art. 57, di seguito riportato:

Art. 57 Conservazione dei volumi

1. La presente zona comprende l'insieme delle aree interne al centro urbano stabilmente configurate nella loro morfologia urbanistica per le quali l'utilizzazione a scopo edificatorio deve considerarsi completa, salvo le eccezioni specificate di seguito.
 2. **Destinazioni d'uso principali:** quelle esistenti; il cambio di destinazione da quelle esistenti ad altre è consentito solo all'interno delle seguenti: residenziali (R, AC), alberghiere (AL), commercio diffuso (CD), servizi diffusi (SD), artigianato di servizio (AS).
Destinazioni complementari: assistenza sanitaria e cura della salute (S) con esclusione di ospedali e cliniche, servizi locali di interesse comune (SL), artigianato produttivo (AP) subordinatamente a specifica autorizzazione dell'AC.
 3. **Modalità di attuazione:** intervento diretto.
 4. **Interventi consentiti:** – nei lotti edificati:
 - MO, MS, RE1, RE2, RE3;
 - DR: all'interno dei distacchi preesistenti senza aumento di VE né di altezza;
 - AMP: aumento della SE non superiore al 5% dell'esistente
 - DR: è consentito un ulteriore aumento della SE pari distintamente al 5%:
 - a) se vengono realizzati contestualmente l'arredo e la piantumazione di uno spazio pubblico nella stessa zona per una superficie pari al triplo dell'aumento stesso;
 - b) se viene realizzata una superficie di parcheggio pubblico (P2) pari all'aumento stesso;
 - c) se viene realizzato un impianto di energie alternative che produca un significativo risparmio di energia tradizionale.
- I suddetti aumenti potranno superare l'altezza preesistente a condizione che il volume di maggiore altezza rispetti i distacchi regolamentari.
- Il cumulo dei suddetti aumenti non potrà superare il 12%.
 - nei lotti ineditati o sottoutilizzati, intendendo questi ultimi come lotti utilizzati in misura inferiore a quanto consentito dal successivo comma 5 per i lotti ineditati: NE, con le regole di cui appresso
5. **Regole per gli interventi:**
 - verifica statica e al rispetto delle norme antisismiche;



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio

- contestuale realizzazione di parcheggio pertinenziale (P1) per le rispettive destinazioni d'uso, secondo le dotazioni di cui alle presenti norme, nella misura corrispondente alla SE aggiuntiva;
- **nei lotti ineditati o sottoutilizzati, di superficie non inferiore a 800 mq: volume edificabile (VE) pari al prodotto del 25% della superficie del lotto per un Hmax di 13,50 m e non più di 4 piani abitabili nel rispetto dei distacchi regolamentari e subordinatamente:**
- alla realizzazione dei parcheggi pertinenziali (P1) prescritti per i rispettivi usi e di parcheggi di uso pubblico (P2) per una superficie pari a 1/10 mq delle SE;
- alla sistemazione a verde e cessione al Comune di una quota del lotto non inferiore al 20% con le modalità stabilite dall'AC con apposito provvedimento;
- nei lotti ineditati o sottoutilizzati di superficie inferiore a 800 mq: l'eventuale edificazione, con gli stessi parametri e alle stesse condizioni di cui sopra, deve avvenire a diretto contatto e a integrazione di edifici già esistenti in lotti limitrofi;

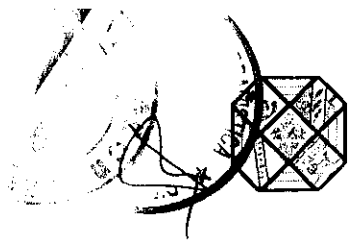
(Al punto 5, 3° capoverso, il C.R.p.T. ha riferito la propria proposta di modifica della Variante di cui al Voto 110/3 del 30.03.2003).

RILEVATO

Attualmente, risultano all'esame regionale **ulteriori proposte di variante** (ed altre in arrivo di cui se ne è a conoscenza), le quali insistono proprio sulle altre aree destinate a servizi dal P.R.G., mai attuate ed, a queste aree, è stata attribuita dal C.ad.A. la stessa destinazione di "Residenziale" come per la variante in oggetto.

Le varianti di cui trattasi sono:

- a) Variante al P.R.G da **Servizi (Verde pubblico) a Residenziale Semintensiva (B1)** relativa al foglio 32 p.lle 673 e 676. – D.C.ad.A. n° 34 del 06.10.2004 (da cui in oggetto);
- b) Variante al P.R.G da **Servizi (Centro servizi culturali e scuola materna) a Residenziale Semintensiva (B1)**. – D.C.ad.A. n° 54 del 07.12.2006;
- c) Variante al P.R.G da **Servizi (Verde pubblico) a Residenziale Semintensiva (B1)**. – D.C.ad.A. n° 22 del 17.09.2005;
- d) Variante al P.R.G da **Servizi (Parcheggio pubblico – Servizi di interesse generale "Mercato") a Residenziale Semintensiva (B1)**. – D.C.C. n° 7/2 del 17.02.2007;



REGIONE LAZIO

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

- e) Variante al P.R.G. da **Servizi (Parcheggio pubblico – Scuola) a Residenziale Semintensiva (B1)**. – D.C.C. n° 7/1 del 04.02.2002;

Tutto ciò premesso e considerato, il “Comitato Regionale per il Territorio”, in ragione del già espresso Voto n. 110/3, del 30 Marzo 2006, pur considerando che:

- 1) tra tutte le aree destinate dal vigente P.R.G. a “servizi Pubblici”, molte non risultano essere state attuate dal Comune di Cassino;
- 2) su tali aree tutti i privati proprietari stanno seguendo la procedura presso il TAR Lazio per la riassegnazione di nuova destinazione urbanistica;
- 3) il Comune nell’adottata (ma non ancora trasmessa) “Variante Generale al PRG” ha normato tali aree con l’art. 57 - “Conservazione dei Volumi”, prevedendo, tuttavia, potenzialità edificatorie.
- 4) perseguendo tale procedimento, gran parte delle aree libere da edificazione, poste nel centro abitato di Cassino, verrebbero ad assumere la destinazione residenziale, ridimensionando la dotazione di standard urbanistici (verde e parcheggi);

è del

PARERE

che non si possa concordare con le Controdeduzioni commissariali al pregresso Voto C.R.p.T.; quindi, si ribadisce quanto già espresso nel Voto n. 110/3, che ridefinisce il rapporto di copertura del lotto al parametro del 25% e la limitazione dell’altezza massima degli edifici a ml. 13,50.

IL SEGRETARIO DEL C.R.p.T.

(arch. Lucio Zappini)

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

(arch. Daniele Jacobone)

