

Regione Lazio

Atti della Giunta Regionale e degli Assessori

Deliberazione 14 febbraio 2024, n. 71

Comune di Morolo (Fr). Variante puntuale al P.R.G. ai sensi dell'art. 6bis, comma 3 della L.R. 36/87, per il declassamento da zona "F SI per la realizzazione di un nodo servizi di interscambio" a zona "E2 Agricola di tutela conservativa, località "Morolo Scalo" e connessa variante normativa relativa alla soppressione dell'art. 17 delle N.T.A. Deliberazione del Consiglio Comunale n. 49 del 28.09.2022. Approvazione.

OGGETTO: Comune di Morolo (Fr).

Variante puntuale al P.R.G, ai sensi dell'art. 6bis, comma 3 della L.R. 36/87, per il declassamento da zona "F SI per la realizzazione di un nodo servizi di interscambio" a zona "E2 Agricola di tutela conservativa, località "Morolo Scalo" e connessa variante normativa relativa alla soppressione dell'art. 17 delle N.T.A.

Deliberazione del Consiglio Comunale n. 49 del 28.09.2022.

Approvazione.

LA GIUNTA REGIONALE

SU proposta dell'Assessore all'Urbanistica, Politiche abitative, Case popolari, Politiche del mare;

VISTO lo Statuto della Regione Lazio;

VISTA la legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150 e successive modificazioni;

VISTO il decreto del Presidente della Repubblica 15 gennaio 1972, n. 8;

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

VISTA la legge regionale 12 giugno 1975, n. 72 e successive modificazioni;

VISTA la legge regionale 2 luglio 1987, n. 36 e successive modificazioni;

VISTA la legge regionale 18 febbraio 2002, n. 6 "Disciplina del sistema organizzativo della Giunta e del Consiglio e disposizioni relative alla dirigenza ed al personale regionale" e successive modificazioni;

VISTO il Regolamento di organizzazione degli Uffici e dei Servizi della Giunta Regionale del 6 settembre 2002, n. 1 e successive modificazioni;

VISTO il Piano Territoriale Paesistico Regionale approvato con Delibera di Consiglio Regionale n. 5 del 21.04.2021, pubblicato sul BURL n. 56 – SO n. 2, del 10.06.2021;

PREMESSO che il Comune di Morolo è dotato di P.R.G. approvato con D.G.R n. 224 del 21.04.2006;

VISTA la Deliberazione di Consiglio Comunale n. 49 del 28.09.2022 con la quale il Comune di Morolo ha adottato la Variante in oggetto;

VISTA la Deliberazione consiliare n. 3 del 25.01.2023 con la quale l'Amministrazione comunale ha preso atto che, a seguito della pubblicazione degli atti avvenuta ai sensi e forme di legge, non sono pervenute osservazioni;

VISTA la nota prot. n. 968775 del 06.09.2023 con la quale la Direzione Regionale per le Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica ha ritenuto "...di poter rilasciare ai soli fini paesaggistici

PARERE FAVOREVOLE

Ai sensi dell'art. 16 della L. 1150/42, del D.Lgs 42/04 e della L.R. 24/98 e delle norme del PTPR approvato con la Delibera di Consiglio Regionale n. 5 del 21.04.2021, con la quale è stato approvato il PTPR, pubblicato sul BURL n. 56 del 10.06.2021 in ordine alla Variante puntuale al PRG comunale per la riclassificazione da zona F SI . Zone per servizi e interscambio ferroviario" a zona "E2 – Agricola di tutela conservativa", di un'area di mq 169.016 collocata all'estremità Nord del territorio comunale, di cui al Fg. 1 particelle 387, 390, 383 + altre.

La formazione di questo parere è stata oggetto del concerto con il MIC come previsto dall'art. 55 comma 4 delle NTA del PTPR approvato con DCR 5/2021, con la trasmissione della proposta, avvenuta con nota n. 913310 del 17.08.2023, alla Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e

Paesaggio per la Provincia di Frosinone, Latina e Rieti, e l'invio del parere prot. 10328 del 18.08.2023, registrato al protocollo regionale con n. 921372 del 22.08.2023, a cura della citata Soprintendenza.

Quanto espresso dalla scrivente non costituisce, in nessun caso, legittimazione di interventi e/o opere realizzate in assenza di regolare titolo autorizzativo i quali rimangono soggetti alla normativa di cui al titolo IV del D.P.R. 380/01 e s.m.i.”;

CONSIDERATO CHE gli atti relativi all'intervento in questione, sono stati sottoposti, ai sensi dell'art. 6 bis della legge regionale n. 36/87, all'esame dell'Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata: Province Laziali della Direzione Regionale per le Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica;

CHE l'art. 6bis della LR n. 36/87 prevede al comma 1 che *“Le deliberazioni comunali di adozione di varianti allo strumento urbanistico generale sono approvate secondo le modalità di cui all'articolo 4, commi 2 e 3”*, al comma 3 che *“l'approvazione delle deliberazioni comunali di adozione di varianti allo strumento urbanistico generale di modifica della destinazione urbanistica di aree, già trasformabili secondo le previsioni del piano regolatore generale, in zona omogenea E di cui al decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444”*, e infine al comma 4 che *“Le procedure di approvazione di varianti di cui al comma 3 non sono sottoposte alla procedura di valutazione ambientale strategica, di cui al decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152, solo se sprovviste di impatti significativi sull'ambiente e sul patrimonio culturale, nonché all'acquisizione dei seguenti pareri:*

a) parere ai sensi dell'articolo 89 del d.p.r. 380/2001;

b) parere di cui all'articolo 2 della legge regionale 3 gennaio 1986, n. 1 (Regime urbanistico dei terreni di uso civico e relative norme transitorie) e successive modifiche;

c) parere di cui all'articolo 20, comma primo, lettera f), della legge 23 dicembre 1978, n. 833 (Istituzione del servizio sanitario nazionale) e successive modifiche”;

PRESO ATTO CHE la procedura a cui rinvia l'art. 6bis della LR 36/87 è quella dell'art. 4 della stessa LR 36/87, la quale prevede al comma 2 che *“La deliberazione della Giunta regionale è assunta, in deroga a quanto stabilito dall'articolo 2, quarto comma, numeri 2), 3) e 4), della legge regionale 8 novembre 1977, n. 43 (Istituzione del Comitato tecnico consultivo regionale per l'urbanistica, l'assetto del territorio, i lavori pubblici e le infrastrutture), previo parere del settore tecnico della pianificazione comunale dell'assessorato regionale competente in materia di urbanistica e deve intervenire nel termine di novanta giorni dal ricevimento degli atti; trascorso detto termine, gli strumenti urbanistici attuativi si intendono approvati. Della scadenza del termine è data notizia sul Bollettino ufficiale della Regione (BUR) nonché sul sito web del comune entro i successivi quindici giorni”;*

VISTA la relazione prot. n. 1434931 del 11.12.2023, allegata alla presente delibera quale parte integrante, con la quale l'Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata: Province Laziali della Direzione Regionale per le Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica, ha espresso il parere *“che la Variante urbanistica puntuale, al Vigente PRG comunale, da zona “F SI” - per la realizzazione di un nodo servizi di interscambio a zona “E 2” Agricola di tutela conservativa in località “Morolo Scalo” sita nel territorio del Comune di Morolo e connessa Variante normativa, adottata dall'Amministrazione comunale con Delibera di Consiglio Comunale n.49 del 28 settembre 2022, sia meritevole di approvazione ai sensi e per gli effetti dell'art.6 bis, comma 3, della LR 36/87, in quanto, tenuto conto del contesto paesaggistico in cui l'area ricade, appare come la soluzione che meglio interpreta la tutela di un territorio su cui insistono una pluralità di vincoli di natura paesaggistica, poiché conforme alle modalità di tutela previste dal PTPR vigente, e conservativa delle risorse ambientali, agricole e faunistiche”;*

RITENUTO di condividere e fare propria la relazione prot. n. 1434931 del 11.12.2023 dell'Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata: Province Laziali della Direzione

Regionale per le Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica che forma parte integrante della presente delibera alla quale si allega;

DELIBERA

per le motivazioni espresse in premessa, che formano parte integrante e sostanziale della presente deliberazione, di approvare la Variante puntuale al P.R.G, ai sensi dell'art. 6bis, comma 3 della L.R. 36/87, per il declassamento da zona "F SI per la realizzazione di un nodo servizi di interscambio" a zona "E2 Agricola di tutela conservativa, località "Morolo Scalo" e connessa variante normativa relativa alla soppressione dell'art. 17 delle N.T.A., adottata dal Comune di Morolo (Fr) con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 49 del 28.09.2022 per i motivi contenuti nella relazione istruttoria prot. n. 1434931 del 11.12.2023 dell'Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata: Province Laziali della Direzione Regionale per le Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica, che costituisce parte integrante della presente deliberazione.

La Variante si compone dei seguenti elaborati firmati digitalmente dal Dirigente dell'Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata: Province Laziali della Direzione Regionale per le Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica e conservati nella sezione Fascicolo informatico della banca dati del sistema informativo degli atti amministrativi della Giunta Regionale (SICER):

Elab. R.01.01V Relazione

Elab. NT.01.01V Norme Tecniche di Attuazione – Testo coordinato

Elab. NT.01.V Norme Tecniche di Attuazione

Elab. P.V.00 Individuazione aree soggette a variante

Elab. P.01.01_ V Caratteri generali di piano – Cartografia contenente modifiche di variante

Elab. P.01.01 Caratteri generali di piano – Cartografia del PRG vigente

Elab. P.02.01_ V Comprensori di riorganizzazione dell'insediamento rurale – Cartografia contenente modifiche di variante

Elab. P.02.01 Comprensori di riorganizzazione dell'insediamento rurale – Cartografia del PRG vigente

Elab. P.03.01.01_ V Zonizzazione e destinazione d'uso del territorio (parte est) - Cartografia contenente modifiche di variante

Elab. P.03.01.01 Zonizzazione e destinazione d'uso del territorio (parte est) – Cartografia del PRG vigente

Elab. P.03.01.02_ V Zonizzazione e destinazione d'uso del territorio (parte ovest) - Cartografia contenente modifiche di variante

Elab. P.03.01.02 Zonizzazione e destinazione d'uso del territorio (parte ovest) - Cartografia del PRG vigente

Il presente provvedimento non comporta oneri a carico del bilancio regionale.

La presente deliberazione sarà pubblicata sul Bollettino ufficiale della Regione Lazio.

REGIONE.LAZIO.REGISTRO UFFICIALE.I.1434931.11-12-2023



DIREZIONE REGIONALE PER LE POLITICHE ABITATIVE E LA PIANIFICAZIONE
TERRITORIALE, PAESISTICA E URBANISTICA
AREA URBANISTICA, COPIANIFICAZIONE E PROGRAMMAZIONE NEGOZIATA:
PROVINCE LAZIALI

DB17767

Alla Direzione Regionale
Politiche Abitative, Pianificazione
Territoriale Paesistica Urbanistica
Ufficio di Staff del Direttore
SEDE

Oggetto: Comune di Morolo – Variante Puntuale al PRG per il declassamento da zona “F SI” - **per la realizzazione di un nodo servizi di interscambio** a zona “E 2” **Agricola di tutela conservativa** di una superficie, come da piano vigente, pari a 169.016,00 mq in zona Morolo Scalo.

Si trasmette in allegato, per il seguito di competenza, la “Relazione istruttoria” relativa al procedimento indicato in oggetto, unitamente alla seguente documentazione, reperita attraverso il Link: <https://www.comune.morolo.fr.it/index.php/documenti-e-dati/variante-piano-regolatore>, fornito dal Comune:

1. R.01.01.V Relazione
 2. NT.01. V Norme tecniche attuazione
 3. NT.01.01. V Norme tecniche attuazione-testo coordinato
 4. P.V.00 Individuazione aree soggette a variante
 5. P.01.01 Caratteri generali di Piano 1: 10.000
 6. P.01.01_V Caratteri generali di Piano 1: 10.000
 7. P.02.01 Comprensori di riorganizzazione dell’insediamento rurale 1: 10.000
 8. P.02.01_V Comprensori di riorganizzazione dell’insediamento rurale 1: 10.000
 9. P.03.01.01 Zonizzazione del territorio (parte est) 1: 5.000
 10. P.03.01.01_V Zonizzazione del territorio (parte est) 1: 5.000
 11. P.03.01.02 Zonizzazione del territorio (parte ovest) 1: 5.000
 12. P.03.01.02_V Zonizzazione del territorio (parte ovest) 1: 5.000
- Delibera di Consiglio Comunale di adozione n. 49 del 28.09.2022
Delibera di Consiglio Comunale n.3 del 25 gennaio 2023
Avviso di Deposito
Certificato di avvenuto Deposito
Domanda di approvazione.

Tutta la documentazione allegata è in formato digitale.

Il Funzionario



REGIONE LAZIO
VIA CAMPOROMANO, 65
00173 - ROMA

La Dirigente



PEC: copian.province@regione.lazio.legalmail.it
e-mail: segreteriaucpp@regione.lazio.it



DIREZIONE REGIONALE PER LE POLITICHE ABITATIVE E LA PIANIFICAZIONE
TERRITORIALE, PAESISTICA E URBANISTICA
AREA URBANISTICA, COPIANIFICAZIONE E PROGRAMMAZIONE NEGOZIATA:
PROVINCE LAZIALI

DB17767

Oggetto: Comune di Morolo – Variante Puntuale al PRG per il declassamento da zona “F SI” - **per la realizzazione di un nodo servizi di interscambio** a zona “E 2” Agricola di tutela conservativa di una superficie, come da piano vigente, pari a 169.016,00 mq.

Proponente – Comune di Morolo

Delibera di Consiglio Comunale di adozione n. 49 del 28.09.2022;

RELAZIONE ISTRUTTORIA

Il Comune di Morolo ha presentato istanza, ai sensi dell’art.6bis della LR 36/87, di approvazione della Variante in oggetto con nota n. 1269 del 09.02.2023, acquisita al protocollo regionale con n. 157158 del 10/2/2023.

A seguito di controllo in merito alla completezza e regolarità amministrativa degli atti l’Ufficio di Staff del Direttore della scrivente Direzione ha richiesto al Comune di Morolo, con nota n. 224424 del 28.02.2023, al fine di consentire l’esame e l’istruttoria della Variante urbanistica, le integrazioni documentali necessarie, in particolare è stata richiesta la regolarizzazione degli elaborati grafici con l’apposizione della firma digitale da parte del Responsabile dell’Amministrazione comunale, ed inoltre è stato chiesto di fornire chiarimenti circa l’adozione degli elaborati ATEC 6 e ATEC 12.

Il Comune di Morolo ha dato riscontro a quanto richiesto con note acquisite al protocollo regionale con n. 342512 del 28.03.2023, n. 384421 del 05.04.2023 e n.1100220 del 04.10.23, provvedendo ad inserire correttamente la documentazione a corredo della Variante in un web service comunicandone il relativo link, di seguito indicato:

<https://www.comune.morolo.fr.it/index.php/documenti-e-dati/variante-piano-regolatore>

Infine, il Comune di Morolo ha trasmesso, con nota n. prot. 6730 del 06.09.2023 acquisita al protocollo regionale con n. 971481 del 07.09.2023, il richiesto parere paesaggistico n. 968775 del 06.09.2023 rilasciato dalla scrivente Direzione, ai sensi dell’art. 16 della L1150/42 e con le modalità di cui all’art. 55 comma 4 delle Norme del PTPR approvato.

La documentazione connessa all’istanza, reperita attraverso il Link sopra indicato risulta:

1. R.01.01.V Relazione
2. NT.01.V Norme tecniche attuazione
3. NT.01.01.V Norme tecniche attuazione-testo coordinato
4. P.V.00 Individuazione aree soggette a variante
5. P.01.01 Caratteri generali di Piano 1:10.000
6. P.01.01_V Caratteri generali di Piano 1:10.000
7. P.02.01 Comprensori di riorganizzazione dell’insediamento rurale 1:10.000



8. P.02.01_V Comprensori di riorganizzazione dell'insediamento rurale 1:10.000
9. P.03.01.01_Zonizzazione del territorio (parte est) 1:5.000
10. P.03.01.01_V Zonizzazione del territorio (parte est) 1:5.000
11. P.03.01.02_Zonizzazione del territorio (parte ovest) 1:5.000
12. P.03.01.02_V Zonizzazione del territorio (parte ovest) 1:5.000

PREMESSO CHE

- Il Comune di Morolo è dotato di Piano Regolatore Generale adottato con Deliberazioni di C.C. 19 del 30/03/2001, approvato il 21/04/2006 con Deliberazione di G.R. del Lazio n. 224, e pubblicato SO n.2 al BURn.16 del 10.6.2006;
- il Piano Regolatore Generale Comunale classifica l'area di Variante, di mq 169016 individuata al Foglio n.1 del Catasto Comunale, particelle varie, come zona **"F SI" - per la realizzazione di un nodo servizi di interscambio;**
- con istanza n. 1269 del 09.02.2023, il Comune di ha richiesto l'approvazione di una Variante puntuale al Piano Regolatore Generale vigente, finalizzata al declassamento da zona **"F SI" - per la realizzazione di un nodo servizi di interscambio** a zona **"E 2" Agricola di tutela conservativa** di un'area di mq169016 individuabile al Fg.1 del Catasto comunale, particelle varie;
- il Consiglio Comunale del Comune di Morolo con Delibera n° 49 del 28/09/2022 ha adottato la Variante puntuale in oggetto;
- Con delibera di Consiglio Comunale n.3 del 25 gennaio 2023 si è dato atto dell'avvenuta pubblicazione e deposito della Variante adottata e dei suoi allegati, così come prescritto dall'art.33 della LR 38/1999, e che nel termine dei sessanta giorni previsti dalla data di deposito, non sono pervenute osservazioni

CONSIDERATO CHE

Sotto l'aspetto paesaggistico

Il comune di Morolo è sottoposto alla disciplina paesaggistica prevista dal PTPR approvato con Delibera di Consiglio regionale n.5 del 21/4/2021, e pubblicato sul BURL n.56 del 10/6/2021, supplemento n.2. L'area della Variante in argomento è parzialmente interessata da vincoli di natura paesaggistica, sulla base di quanto rilevato: Tav B. n.31 389 (Beni Paesaggistici) del PTPR, in particolare tale area è interessata da beni paesaggistici di cui alla Parte terza del D. Lgs 42/2004:

- art. 134, c.1 lett. b) Beni ricognitivi di Legge, legati alla presenza di aree boscate vincolate ai sensi dell'art.142 lettera g) "Protezione delle aree boscate", con le modalità di tutela previste dall'art.39 delle NTA del PTPR
- art. 134, c.1 lett. b) Beni ricognitivi di Legge legati alla presenza di fiumi torrenti e corsi d'acqua, nella fattispecie il fiume Sacco, vincolato ai sensi dell'art.142 lettera c) "Fiumi Torrenti, corsi d'acqua e relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna", con le modalità di tutela previste dall'art.36 delle NTA del PTPR.
- Art..134 c.1 lett.c) Beni ricognitivi di Piano legati alla presenza di "Beni lineari testimonianza dei caratteri archeologici e storici e relativa fascia di rispetto" vincolati ai sensi dell'art.46 delle NTA del PTPR.

Vista la presenza nell'area di Variante dei citati vincoli di natura paesaggistica è stato espresso, di concerto con il MIC e con le modalità previste dall'art.55, comma 4 delle NTA del PTPR il parere paesaggistico di cui all'art.16 comma 3 della Legge Urbanistica n.1150/1942.

Tale parere di conformità paesaggistica è stato reso in termini favorevoli, con nota n. 968775 del 06.09.2023.

Sotto l'aspetto urbanistico:



**REGIONE
LAZIO**

Il Comune di Morolo è dotato di Piano Regolatore Generale, adottato dal Consiglio Comunale nella seduta n°19 del 30.03.2001, approvato con DGR n. 224 del 21.04.2006 e pubblicato sul SO n. 2 al BUR n. 16 del 10.06.2006, nel quale l'area oggetto di variante, di mq 169016, individuata al Foglio 1 del catasto Comunale particelle 387,390,383 + altre, in località "Morolo Scalo", è zonizzata come zona "F SI" - **per la realizzazione di un nodo servizi di interscambio**;

In data 10/2/2023 il Comune di Morolo ha richiesto l'approvazione di una Variante puntuale al Piano Regolatore Generale vigente, finalizzata al declassamento, dell'area come sopra individuata, da zona "F SI" - **per la realizzazione di un nodo servizi di interscambio** a zona "E 2" **Agricola di tutela conservativa**, normata dall'art. 12 delle NTA del vigente PRG, con relativa cancellazione dell'art.17 delle stesse NTA.

Il Consiglio Comunale con Delibera n° 49 del 28/09/2022 ha adottato la Variante puntuale in oggetto.

Descrizione della Variante così come emerge dalla documentazione trasmessa

Dalla puntuale analisi della zonizzazione dell'area in questione e del suo possibile sviluppo come luogo idoneo alla nascita di un nodo di interscambio prossimo alla stazione ferroviaria di Morolo, così come individuata nella zonizzazione del PRG vigente in area di Trasformazione urbanistica (Tav. P_02_01) con indirizzo di Area produttiva (Tav. P_01_01) e più specificatamente in zona F SI - Nodo servizi di interscambio (Tavv. P_03_01 e P_03_02), emerge che la stessa abbia perso irrevocabilmente tale specifica vocazione.

Infatti, la possibilità di attuazione dell'indicazione di piano era strettamente legata alle sorti evolutive della TAV, al tempo in corso di costruzione. ed alle conseguenti previsioni di crescita dell'attività produttiva nel comune di Morolo legate all'area limitrofa allo scalo ferroviario che oggi risultano fortemente ridimensionate dapprima per la realizzazione della TAV Roma-Napoli, che di fatto ha relegato le stazioni della vecchia linea ad una utenza sempre più strettamente locale e successivamente alla creazione della stazione TAV di Frosinone che ha, ulteriormente, ridotto ogni possibilità di sviluppo delle altre stazioni della tratta ferroviaria.

La variante proposta è finalizzata alla tutela dell'integrità fisica e dell'identità culturale del territorio, al miglioramento qualitativo del sistema territoriale e, inoltre, ha lo scopo di garantire un adeguato sviluppo sostenibile nel rispetto della più attuale vocazione dell'area oggetto di variante, in relazione al mutamento della domanda di ulteriori, diverse e specifiche destinazioni d'uso.

In particolare lo studio dell'attuale vocazione agricola dell'area è supportato anche dall'analisi delle pianificazioni sovraordinate sopra riportate, le quali, evidenziano come l'area di destinazione ricada totalmente nelle zone di protezione dei fiumi, torrenti e corsi d'acqua (art.142 comma 1 lettera c) del D.lgs. n. 42/04 e s.m.i.) e nella fascia di tutela dei beni lineari dei caratteri archeologico e storico relativa alla via Morolense, risultando soggetta a vari livelli di tutela anche in ordine ad aspetti faunistici.

Variante alle N.T.A.

Soppressione Art. 17 Zone "F SI" per la realizzazione di un nodo servizi di interscambio delle norme tecniche:

Art. 17 Zone "F SI" per la realizzazione di un nodo servizi di interscambio

Al fine di ridare ruolo allo scalo ferroviario di Morolo in questo sito è prevista la realizzazione di una attrezzatura integrata di interscambio per sistemi di mobilità e per smistamento semilavorati nel quale siano organizzati gli spazi di parcheggio di mezzi pubblici e privati ed un esercizio commerciale per attività di conforto e ristoro per gli utenti.

All'esito di una valutazione di fattibilità tecnico-economica-finanziaria da parte dell'Amministrazione Comunale per individuare modi e forme dell'intervento da approvarsi nelle forme di rito, si potrà dare attuazione alle previsioni di P.R.G. previa redazione di un planivolumetrico esteso all'intera zona redatto in conformità dei seguenti indici urbanistici e parametri edilizi:

Indice di fabbricabilità territoriale mc/mq 0.10

Altezza massima in gronda mt 8.00

Distacchi minimi dai fabbricati mt 10.00

Distacchi minimi dai confini mt 5.00



È data facoltà di intervento anche ai proprietari rappresentanti soltanto i tre quarti dei valori immobiliari, determinati sulla base dell'imponibile catastale, presenti all'interno della zona quando risulti, a seguito di invito notificato nelle forme di legge, la impossibilità della partecipazione dell'intera proprietà e purché nella proposta sia comunque garantita la proporzionalità di attribuzione delle rendite fondiarie prodotte dalla trasformazione urbanistica.

Qualora non sia possibile raggiungere l'accordo tra i proprietari il Comune, a richiesta dei proprietari di almeno il 51% delle aree perimetrate dal Piano, ovvero per propria autonoma iniziativa, si riserva di attivarsi nelle forme di legge per la formazione di un Piano di Lottizzazione d'Ufficio.

E' fatta salva la prerogativa del Comune di agire in via sostitutiva nel caso in cui l'amministrazione comunale ne abbia ravvisata l'urgenza e si sia registrata l'inerzia dei privati proprietari nella presentazione del progetto planivolumetrico dopo un esplicito invito notificato nelle forme di legge.

L'area precedentemente normata dall'Art. 17, che verrà soppresso, sarà a seguito di variante normato dall'art. 12 delle NTA di seguito riportato:

Art. 12 Zona "E 2" Agricola di tutela conservativa

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

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

Anche per le zone E2 sono stati individuati due "Comprensori di riorganizzazione dell'insediamento" all'interno dei quali è data facoltà di accorpate per una unica iniziativa edilizia le potenzialità edificatorie di appezzamenti di terreno, anche discontinui, purché ricadenti nel medesimo Comprensorio. Anche in questo caso, ove il sito prescelto ricada entro aree intercluse all'interno di zone R UR ovvero entro "ambiti di addensamento" appositamente perimetrati sulle tavole di piano, potrà essere utilizzato per le superfici come sopra coaccervate, un indice fondiario agevolato pari a 0,03 mc/mq.

Resta inteso che i suoli indicati come ambiti di addensamento in via ordinaria ove non interessati dalle procedure descritte, restano a tutti gli effetti appartenenti alla Zona E2 con i relativi indici e parametri. Per le aziende agricole, che già esercitano o presentino un progetto di intervento per esercitare attività di agriturismo, è consentito un conforme ampliamento della gamma delle destinazioni d'uso.

Il premio di maggiorazione dell'indice fondiario (fino ad un complessivo 0,05 mc. /mq.) potrà essere concesso anche per progetti presentati da aziende attive o che intendano attivarsi nel campo dell'agriturismo a condizione che dispongano di fondi per una estensione accorpata di almeno 2,5 Ha per la realizzazione di servizi, anche di tipo ricreativo, per l'adeguamento ed il potenziamento della capacità ricettiva.

Tale Variante, alla luce dell'art. 5 della LR n.1 del 27 febbraio 2020 "Misure per lo sviluppo economico, l'attrattività degli investimenti e la semplificazione", che modifica la LR 36/87, rientra nelle fattispecie di cui all'art. 6bis, della stessa LR 36/87: **"Approvazione di varianti urbanistiche in forma semplificata"** in base al cui comma 1 si prevede che: **"Le deliberazioni comunali di adozione di varianti allo strumento urbanistico generale sono approvate secondo le modalità di cui all'articolo 4, commi 2 e 3"**, al comma 3 che: **"l'approvazione delle deliberazioni comunali di adozione di varianti allo strumento urbanistico generale di modifica della destinazione urbanistica di aree, già trasformabili secondo le previsioni del piano regolatore generale, in zona omogenea E di cui al decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444"**, e infine al comma 4 che: **"Le procedure di approvazione di varianti di cui al comma 3 non sono sottoposte alla procedura di valutazione ambientale strategica, di cui al decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152, solo se sprovviste di impatti significativi sull'ambiente e sul patrimonio culturale, nonché all'acquisizione dei seguenti pareri:**



- a) parere ai sensi dell'articolo 89 del d.p.r. 380/2001;
 b) parere di cui all'articolo 2 della legge regionale 3 gennaio 1986, n. 1 (Regime urbanistico dei terreni di uso civico e relative norme transitorie) e successive modifiche;
 c) parere di cui all'articolo 20, comma primo, lettera f), della legge 23 dicembre 1978, n. 833 (Istituzione del servizio sanitario nazionale) e successive modifiche”.

Vista la documentazione aggiornata prodotta dal Comune di Morolo connessa all'istanza di Variante puntuale in argomento;

Considerate le analisi effettuate, la particolare posizione dell'area di destinazione, l'evidente vocazione agricola della stessa, e avendo la finalità di attualizzare la pianificazione vigente rispetto alle reali necessità territoriali, instaurando un rapporto di continuità con la destinazione d'uso delle aree territoriali limitrofe aventi anch'essi la destinazione a zona “E 2” Agricola di tutela conservativa

Tutto ciò premesso, visto e considerato, l'Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata. Province Laziali, è del

PARERE

che, la Variante urbanistica puntuale, al Vigente PRG comunale, da zona “F SI” - per la realizzazione di un nodo servizi di interscambio a zona “E 2” Agricola di tutela conservativa di un'area di mq 169016 in località “Morolo Scalo” sita nel territorio del Comune di Morolo di cui al Fg.1 particelle 387,390,383,381,374,369,366,361,306/p,358,357,206,90/p,91/p,75/p,73,72,69,341,351/p,348,345,354,70,208/p,15,468,416,411,467,178/p,177,47/p,46,42/p,111,112,410,413,414,409,408,229,223,237,466,224,235,236,23,24,272,320,318,319,321,8,234,349,346,173,343,82/p,76, e connessa Variante normativa, adottata dall'Amministrazione comunale con Delibera di Consiglio Comunale n.49 del 28 settembre 2022, sia meritevole di approvazione ai sensi e per gli effetti dell'art.6 bis, comma 3, della LR 36/87, in quanto, tenuto conto del contesto paesaggistico in cui l'area ricade, appare come la soluzione che meglio interpreta la tutela di un territorio su cui insistono una pluralità di vincoli di natura paesaggistica, poiché conforme alle modalità di tutela previste dal PTPR vigente, e conservativa delle risorse ambientali, agricole e faunistiche.

Il Funzionario

GUIDA MASSIMO
 2023.12.06 11:58:26
 CN=GUIDA MASSIMO
 C=IT
 O=REGIONE LAZIO
 2.5.4.97=VATIT-80143490581
 RSA/2048 bills

La Dirigente

SALVATORI MARIA LUISA
 C=IT 2023.12.06 13:27:18
 CN=SALVATORI MARIA LUISA
 C=IT
 O=REGIONE LAZIO
 2.5.4.97=VATIT-80143490581
 RSA/2048 bills

VISTO
 IL DIRETTORE
ad interim

D'ERCOLE WANDA
 2023.12.06 14:47:32
 CN=D'ERCOLE WANDA
 C=IT
 O=REGIONE LAZIO
 2.5.4.97=VATIT-80143490581
 RSA/2048 bills