

Regione Lazio

Atti della Giunta Regionale e degli Assessori

Deliberazione 3 settembre 2019, n. 626

Comune di Cassino (Fr). Variante al Piano Regolatore Generale per il cambio di destinazione urbanistica da "Zona Servizi: Zona ad uso pubblico e Teatro Comunale" a "Zona residenziale estensiva _B1", a seguito di decadenza del vincolo preordinato all'esproprio di un'area distinta in Catasto al foglio n. 32, particella 1325/p e in esecuzione sentenza T.A.R. Lazio, Sez. II bis n. 10637/2014. Deliberazione del Commissario ad Acta n. 80 del 19.11.2015. Approvazione con modifiche e prescrizioni.

Oggetto: Comune di Cassino (Fr).

Variante al Piano Regolatore Generale per il cambio di destinazione urbanistica da “Zona Servizi: Zona ad uso pubblico – Teatro Comunale” a “Zona residenziale estensiva_B1”, a seguito di decadenza del vincolo preordinato all’esproprio di un’area distinta in Catasto al foglio n. 32, particella 1325/p e in esecuzione sentenza T.A.R. Lazio, Sez. II bis n. 10637/2014.

Deliberazione del Commissario ad Acta n. 80 del 19.11.2015.

Approvazione con modifiche e prescrizioni.

LA GIUNTA REGIONALE

Su proposta dell’Assessore alle Politiche abitative, Urbanistica, Ciclo dei Rifiuti e impianti di trattamento, smaltimento e recupero

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 e successive modificazioni;

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

VISTO l’art. 16 della legge regionale 22 dicembre 1999, n. 38 recante “Norme sul governo del territorio” 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;

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 del Commissario ad Acta n. 80 del 19.11.2015 con la quale il Comune di Cassino ha adottato la variante al P.R.G. in oggetto;

PRESO ATTO che, a seguito della pubblicazione degli atti, avvenuta ai sensi e nelle forme di legge, non sono state presentate osservazioni come, peraltro, attestato dal Dirigente Settore IV – Urbanistica e Assetto del Territorio del Comune di Cassino con nota n. 9404 del 22.02.2016;

VISTA la nota n. 55267 del 19.11.2015 con la quale il Dirigente del Settore Urbanistica – Edilizia privata del Comune di Cassino ha attestato che “*la Variante al P.R.G. per la ripianificazione di un’area interna al perimetro urbano in Via Rapido Foglio 32 part. 1325/P della superficie di mq. 2.640:*

- *Non è soggetta a procedura di V.I.A. in quanto non rientra nella classifica di cui agli allegati “A” e “B” del D.P.R. 12.04.1996;*

- *Non è soggetta a procedura di V.A.S. in quanto rientra nella casistica di cui all’art. 1.3 p. 5 lett. g) della D.G.R. 05.03.2010 n. 169;*

VISTA la nota n. 22085 del 21.04.2016 con la quale il Dirigente del Settore IV – Urbanistica ed Assetto del Territorio del Comune di Cassino ha attestato che “*il terreno, individuato in catasto al Foglio 32, mappale n. 1325/p, interessato dalla Variante al P.R.G. vigente per cambio di destinazione d’uso dell’area sita in via Rapido adottata con Deliberazione del Commissario ad Acta n. 80 del 19/11/2015:*

- *Non è gravato da usi civici;*

- *Non ricade in area sottoposta a vincoli paesaggistici ai sensi del D.L.G.S. n. 42/2004 e della L.R. 24/1998 nonché di altra natura”;*

VISTA la nota n. 37033 del 28.04.2017 con la quale la ASL Frosinone ha espresso “*nulla osta, sotto il profilo igienico sanitario, alla variante al PRG di cui all’oggetto, purché, in fase di redazione e realizzazione dei successivi progetti esecutivi siano previste adeguate opere di urbanizzazione primaria dell’area interessata, ivi compresi idonei sistemi di allontanamento dei reflui prodotti dagli edifici (allacciamento alla rete fognaria) e approvvigionamento idrico dalla rete distributrice pubblica.*”

Dovranno, altresì, essere osservate le fasce di rispetto dagli elettrodotti (D.P.C.M. 08.07.2003), dalle ferrovie (art. 49 del D.P.R. 753/80 e s.m.i.) e dalle strade. Inoltre, considerata la relativa prossimità del sito alla linea ferroviaria, in relazione al derivante inquinamento acustico, il titolare della concessione edilizia dovrà attenersi a quanto stabilito dal D.P.R. 18.11.1998, n. 459, con particolare riguardo agli art. 3, 4 e 5”;

VISTA la determinazione n. G13404 del 02.10.2017 con la quale il Direttore della Direzione Regionale Risorse Idriche, Difesa del Suolo e Rifiuti ha espresso “*parere favorevole, ai sensi dell’art. 89 del DPR n°380/01 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, Capo IV “Provvedimenti per le costruzioni con particolari prescrizioni per le zone sismiche” – Sezione I “Norme per le costruzioni in zone sismiche” Art. 89 “Parere sugli strumenti urbanistici”) e D.G.R.L. 2649/1999, sulla Variante al PRG (esecuzione sentenza Tar Lazio sez.II° bis n° 16637/2014); riqualificazione urbanistica dell’area in via Rapido; cambio di destinazione d’uso da zona pubblica a zona di edilizia estensiva B1 Fasc. 9634, a condizione che siano rispettate le prescrizioni riportate nello studio geologico dei Geol. D. Tufoni, che non siano in contrasto con quanto indicato dalle prescrizioni che seguiranno:*

- 1) Si tenga conto della carta della Idoneità territoriale in cui l’area dell’Intervento viene considerata idonea alla realizzazione delle opere in oggetto;*
- 2) In fase esecutiva siano eseguite perforazioni a carotaggio continuo con prelievo di campioni ed analisi di laboratorio ed i parametri geotecnici ed idrogeologici ottenuti nel corso delle indagini geognostiche, dovranno essere confermati ed integrati con le prove geotecniche in situ e di laboratorio su campioni indisturbati;*
- 3) Le indagini geognostiche dovranno permettere di valutare il piano d’imposta delle opere da realizzare e, mediante opportune verifiche di stabilità, la stabilità dei fronti di scavo;*
- 4) Accertata la presenza di una falda acquifera superficiale, si prescrive che le opere di fondazione siano attestate ad almeno 1,5 metri dal massimo livello di escursione della falda;*
- 5) Siano opportunamente regimate le acque di precipitazione meteorica mediante adeguate opere di drenaggio evitando fenomeni di erosione, scolo improprio e ristagno;*
- 6) I riporti previsti per rilevati stradali e parcheggi siano effettuati con materiale granulare scevro da sostanze organiche, che possa garantire adeguate caratteristiche drenanti, alleggerimento sul terreno fondale e idonee capacità portanti;*
- 7) il materiale terroso e lapideo proveniente dagli scavi, insieme al materiale di risulta derivante dallo smantellamento di alcuni manufatti esistenti, sia smaltito nel rispetto della normativa vigente (Decreto Legislativo 16 gennaio 2008, n. 4, DGR 816 del 21.11.2006 e sue modificazioni, di cui all’art. 23 della L.R. 28/12/2007 n. 26).”*

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;

VISTO il Voto n. 266/2 reso nella seduta del 31.01.2019, allegato alla presente deliberazione di cui costituisce parte integrante quale Allegato “A”, con il quale il predetto Comitato ha ritenuto la Variante in oggetto meritevole di approvazione con le modifiche e le prescrizioni nello stesso riportate, da introdursi d’ufficio ai sensi dell’art. 3 della legge 6 agosto 1967, n. 765;

VISTA la nota n. 341457 del 06.05.2019 con la quale lo stesso Comitato Regionale per il Territorio ha trasmesso al Commissario ad Acta e al Comune di Cassino e copia del suddetto voto n. 266/2 del 2019 invitandolo a formulare, in merito alle modifiche apportate, le proprie controdeduzioni ai sensi del citato articolo 3 della L. 765/67;

VISTA la deliberazione del Commissario Straordinario, assunta con i poteri della Giunta Comunale, n. 94 del 25.05.2019 con la quale il Comune di Cassino ha recepito le modifiche apportate con il citato parere n. 266/2/2019 del C.R.p.T.;

RITENUTO di condividere e fare proprio il parere del C.R.p.T. reso con Voto n. 266/2 del 31.01.2019 che costituisce parte integrante della presente deliberazione quale Allegato "A";

DELIBERA

per le motivazioni espresse in premessa, che formano parte integrante e sostanziale della presente deliberazione, di approvare la Variante al Piano Regolatore Generale per il cambio di destinazione urbanistica da "Zona Servizi: Zona ad uso pubblico – Teatro Comunale" a "Zona residenziale estensiva _B1", a seguito di decadenza del vincolo preordinato all'esproprio di un'area distinta in Catasto al foglio n. 32, particella 1325/p e in esecuzione sentenza T.A.R. Lazio, Sez. II bis n. 10637/2014, adottata dal Comune di Cassino (Fr) con Deliberazione del Commissario ad Acta n. 80 del 19.11.2015, secondo i motivi, con le modifiche e le prescrizioni contenuti nel parere del Comitato Regionale per il Territorio, reso con Voto n. 266/2 del 31.01.2019 che costituisce parte integrante della presente deliberazione quale Allegato "A", ed in conformità con le prescrizioni di cui ai pareri in premessa riportati nonché a quelli delle altre amministrazioni competenti per materia acquisiti nel corso del procedimento.

La Variante è vistata dal Dirigente dell'Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata: Province di Frosinone, Latina, Rieti e Viterbo della Direzione Regionale per le Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica nei seguenti elaborati:

- Tav. A1 Inquadramento urbanistico territoriale – Relazione tra territorio, rete infrastrutture e struttura insediata su base aerofotogrammetrica 1:25.000;
- Tav. A2 Inquadramento urbanistico territoriale – Relazione tra isolato insediato e la viabilità urbana interna ed esterna su base aerofotogrammetrica 1:10.000;
- Tav. A3 Confronto cartografico tra PTP vigente e nuovo PTPR:
 - PTP: Tav. E/1.4 (scala 1:50000)
 - PTPR: stralcio Tav. 38 – 403/B (1:5000)
 Stralcio della zonizzazione del P.R.G. vigente (scala 1:2000);
- Tav. A3.2:
 - Dettaglio area oggetto di variante nella zonizzazione del P.R.G. vigente con individuazione dei confini catastali (F. 32 part. 1325)
 - Norme Tecniche di Attuazione relative alla zona edilizia estensiva B1 (art. 15)
 - Stralcio fotogrammetrico con individuazione dei confini catastali e veduta aerea dello stato attuale dell'area (anno 2014) scala 1:2000
- Tav. A4:
 - Analisi delle DENSITA' URBANISTICHE delle aeree contigue, espresse in mc/mq di fondiario su base fotogrammetrica vettoriale comunale del 1996 in scala 1:1000
 - Riferimenti fotografici delle tipologie edilizie per le rispettive zone urbanistiche
 - Foto rappresentative dello sviluppo storico e recente dell'area oggetto di variante
 - Rilievo fotografico dello stato attuale dell'area
- Tav. P1:
 - Relazione tra territorio, rete infrastrutture e struttura insediata (planimetria su base aerofotogrammetrica scala 1:10000)

- Area interessata alla VARIANTE nello STATO di FATTO (planimetria su base fotogrammetrica vettoriale comunale anno 1996) scala 1:1000
- Tav. P2 Confronto tra le PLANIMETRIE del P.R.G. vigente e del catastale allo stato attuale e con variante. Confronto rilievo fotografico da satellite dell'area.
 - Planimetria su base P.R.G. e catastale scala 1:2000
 - Ortofoto anno 2014 scala 1:1000
- Tav. P3 ZONIZZAZIONE:
 - Planimetria su base fotogrammetrica vettoriale comunale scala 1:5000
 - Planimetria scala 1:10000
- Tav. P4: ZONIZZAZIONE. Planimetria della variante con destinazione d'uso
 - Planimetria vettoriale comunale con confini catastali di proprietà pubbliche e private e le indicazioni di P.R.G. scala 1:500
- Fascicolo P5: Relazione tecnica sui criteri e sulle scelte di variante
- Fascicolo P6: Norme Tecniche di Attuazione
- Fascicolo P7: Programma e modalità di attuazione

I pareri acquisiti dalle amministrazioni competenti nel corso del procedimento dovranno essere allegati integralmente alle N.T.A. della Variante per formarne parte integrante e sostanziale.

Il presente provvedimento non comporta impegno di spesa.

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



DIREZIONE REGIONALE PER LE POLITICHE ABITATIVE E LA
PIANIFICAZIONE TERRITORIALE, PAESISTICA E URBANISTICA

Comitato Regionale per il Territorio

COMITATO REGIONALE PER IL TERRITORIO
Voto n.266/2 del 31 gennaio 2019

ALLEGATO A

Relatore

Arch. Massimiliano Sansonetti

OGGETTO: Comune di Cassino (FR).
Variante al P.R.G. da zonizzazione a servizi (teatro comunale), decaduta, a zonizzazione residenziale estensiva B1
Sentenza T.A.R. Lazio, sez. II bis n. 10637/2014 – proprietà Agenzia Lanni e Risi Srl.
Adozione con Deliberazione del Commissario ad Acta n. 80 del 19/11/2015.
LEGGE 17 agosto 1942, n. 1150

IL COMITATO

Vista la nota prot. n. 9404 del 22.02.2016, acquisita al protocollo della Regione Lazio con il n. 103015 del 26.02.2016, con la quale il Comune di Cassino ha trasmesso la documentazione relativa alla Variante in oggetto;

Vista la nota dell'Ufficio di Staff del Direttore della Direzione Regionale Territorio, Urbanistica e Mobilità, n. 113142 del 04.04.2016, con la quale ha riscontrato la carenza di documentazione e ne ha chiesto l'integrazione;

Vista la nota prot. n. 22087 del 21.04.2016, acquisita dalla Regione Lazio con il protocollo n. 213307 del 29.04.2016, con la quale il Comune di Cassino ha provveduto ad integrare la documentazione richiesta, trasmettendo in particolare, l'attestazione Comunale relativa all'esclusione della Variante dalla procedura di VAS e l'autorizzazione sismica, rilasciata dalla Direzione Regionale Infrastrutture con prot. n. 290280 del 25.03.2013, ritenendo che la medesima autorizzazione superi la preventiva acquisizione del parere espresso ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. 380/2001;

Vista la nota della Direzione Regionale Territorio, Urbanistica e Mobilità, Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata: Provv. di FR-LT-RI e VT, prot. n. 166740 del 30/03/2017, con la quale è stata richiesta, per il seguito di competenza, ulteriore documentazione integrativa relativa alla variante in oggetto;

Vista la nota prot. n. 24517 del 16/05/2017, acquisita dalla Direzione Regionale Territorio, Urbanistica e Mobilità con protocollo n. 253594 del 18/05/2017, con la quale il Comune di Cassino ha provveduto ad integrare parzialmente la documentazione richiesta, ed in particolare, inoltrando il necessario Parere preventivo ASL;

Vista la nota prot. n. 52943 del 13/10/2017, acquisita dalla Direzione Regionale Territorio, Urbanistica e Mobilità con prot. n. 530646 del 20/10/2017, con la quale l'Amministrazione Comunale di Cassino ha inviato il dovuto parere geo-morfologico vegetazionale;

Vista la nota di trasmissione della relazione istruttoria dell'Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata: Provv. di FR-LT-RI e VT, registrata al protocollo regionale in data 09/07/2018 al n. 412513, indirizzata al Comitato Regionale per il Territorio;



Vista la nota dell'Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata: Provv. di FR-LT-RI e VT, registrata al protocollo regionale al n. 419796 dell'11/07/2018, avanzata al Comitato Regionale per il Territorio, inerente il ritiro del fascicolo di cui all'oggetto, in quanto si è rilevata una discordanza tra gli elaborati originali e le relative copie conformi su cui si è basata l'istruttoria del 09/07/2018;

Vista la nota prot. n. 55159 del 20/09/2018, acquisita dalla Direzione Regionale Territorio, Urbanistica e Mobilità con prot. n. 584300 del 26/09/2018, con la quale il Comune di Cassino, a seguito della richiesta dell'Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata: Provv. di FR-LT-RI e VT, con nota prot. n. 472713 del 31/07/2018, ha trasmesso n. 3 copie conformi agli originali degli elaborati grafici del progetto di Variante in oggetto;

Vista la relazione istruttoria dell'Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata: Provv. di FR-LT-RI e VT, prot. n. 60232 del 24/01/2019, in sostituzione di quella precedentemente presentata;

PREMESSO CHE

Il Tribunale Amministrativo Regionale del Lazio, Sezione Seconda Bis, con Sentenza n. 10637 del 22/10/2014 ha accolto il ricorso proposto dall'Agenzia Lanni e Risi Srl contro il Comune di Cassino per l'ottemperanza alla precedente Sentenza n. 2743 del 17/03/2009, non eseguita dal Comune, con la quale si condannava *"il Comune intimato a riqualificare urbanisticamente l'area interessata dal progetto della ricorrente entro il termine di 60 giorni"*, ed ha disposto la nomina di un Commissario ad acta per provvedervi in via sostitutiva nella persona del Direttore della Direzione Territorio ed Urbanistica o di un dirigente regionale dallo stesso designato.

Con l'Atto di Organizzazione del Direttore della Direzione Regionale Territorio, Urbanistica, Mobilità e Rifiuti n. G03509 del 26/03/2015, pubblicato sul BURL n. 26 del 31/03/2015, il Dirigente Arch. Demetrio Carini è stato designato quale Commissario ad Acta per l'esecuzione della Sentenza n. 2743/2009 del TAR Lazio – Sez. Seconda bis, in luogo del Comune di Cassino rimasto inadempiente.

Il Commissario ad Acta, a seguito dell'Ordinanza n. 10150/2015 del TAR Lazio, Sezione Seconda Bis, ha ritenuto opportuno affidare all'Arch. Maurizio Battisti lo svolgimento degli accertamenti tecnici sulla congruità, legittimità e adeguatezza degli atti già redatti dal personale dell'ufficio tecnico comunale incaricato della progettazione urbanistica per la Variante al PRG in esame.

L'incarico affidato è stato concluso dal professionista con relazione pervenuta al Commissario ad Acta il 28.10.2015 e con la quale lo stesso professionista, esaminata la documentazione predisposta dall'Amministrazione comunale, ne ha verificato la correttezza sotto il profilo urbanistico, evidenziando l'opportunità di integrare le Norme Tecniche di Attuazione con l'introduzione dell'indice di fabbricabilità fondiaria in 3,00 mc/mq, in applicazione dell'art. 41-quinquies della L. 1150/42, che dispone che nelle zone B del D.M. 1444/68, laddove non vi è un Piano Attuativo con previsioni planovolumetriche, l'indice fondiario non può essere superiore a 3mc/mq, con un'altezza massima di 25 m.

Con la Deliberazione n. 80 del 19/11/2015, il Commissario ad Acta ha adottato la variante parziale e specifica al PRG vigente, relativa alla trasformazione dell'area individuata in catasto al fg. 32 p.lla 1325/p da "Servizi" (teatro comunale) a "Estensiva B1".



La deliberazione è stata depositata per 30 gg. consecutivi presso la Segreteria Comunale di Cassino e contestualmente pubblicata all'Albo Pretorio del Comune e a mezzo di manifesti murali affissi in luoghi pubblici.

Avverso la stessa deliberazione non è stata presentata alcuna osservazione, come si evince dall'attestazione comunale con nota prot. n. 9404/2016.

La proposta di Variante è costituita dai seguenti Atti ed Elaborati:

Documentazione amministrativa:

- Deliberazione di Adozione del Commissario ad Acta n. 80 del 19.11.2015;
- Certificazione di pubblicazione all'Albo Pretorio;
- Avviso di deposito;
- Richiesta affissione manifesti di pubblicazione;
- Certificazione di deposito della documentazione presso il Settore Urbanistica;
- Comunicazione che non sono pervenute osservazioni scritte.

Elaborati tecnici:

- Originale e tre copie conformi degli elaborati di progetto composto da:
 - 1) Tav. di Analisi "A1" – Relazione tra territorio, rete infrastrutture e struttura insediata su base aerofotogrammetrica 1:25.000;
 - 2) Tav. di Analisi "A2" – Relazione tra isolato insediato e la viabilità urbana interna ed esterna su base aerofotogrammetrica 1:10.000;
 - 3) Tav. di Analisi "A3" – Confronto cartografico tra PTP vigente e nuovo PTPR: PTP – Tavola E/1.4 (scala 1:50.000), PTPR – Stralcio Tavola 38_403/B (scala 1:5.000); Stralcio della zonizzazione del PRG vigente (scala 1:2.000);
 - 4) Tav. di Analisi "A3.2" – Dettaglio area oggetto di variante nella zonizzazione del PRG vigente con individuazione dei confini catastali (F. 32 part. 1325); Norme tecniche di attuazione relative alla ZONA EDILIZIA ESTENSIVA B1 (art. 15); Stralcio fotogrammetrico con individuazione dei confini catastali e veduta aerea dello stato attuale dell'area (anno 2014) scala 1:2.000;
 - 5) Tav. di Analisi "A4" – Analisi delle densità urbanistiche delle aree contigue (espresse in mc/mq di fondiario) su base fotogrammetrica vettoriale comunale del 1996 in scala 1:1.000; Riferimenti fotografici delle tipologie edilizie per le rispettive zone urbanistiche; Foto rappresentative dello sviluppo storico e recente dell'area oggetto di variante; Rilievo fotografico dello stato attuale dell'area;
 - 6) Tav. di Progetto "P1" – Relazione tra territorio, rete infrastrutture e struttura insediata (planimetria su base aerofotogrammetrica) scala 1:10.000; Area interessata alla variante nello stato di fatto (planimetria su base fotogrammetrica vettoriale comunale anno 1996) scala 1:1.000;
 - 7) Tav. di Progetto "P2" – Confronto tra le planimetrie del PRG vigente e del catastale allo stato attuale e con variante; Confronto rilievo fotografico da satellite dell'area (Planimetria su base P.R.G. e catastale scala 1:2.000); Ortofoto anno 2014 scala 1:1.000;
 - 8) Tav. di Progetto "P3" – Zonizzazione: Planimetria su base fotogrammetrica vettoriale comunale scala 1:5.000; Planimetria scala 1:10.000;
 - 9) Tav. di Progetto "P4" – Zonizzazione: planimetria della variante con destinazione d'uso (di P.R.G. scala 1:500); Planimetria vettoriale comunale con confini catastali di proprietà pubbliche e private e le indicazioni di PRG scala 1:500;
 - 10) Fascicolo di Progetto "P5" – Relazione Tecnica sui criteri e sulle scelte di Variante;
 - 11) Fascicolo di Progetto "P6" – Norme Tecniche di Attuazione;
 - 12) Fascicolo di Progetto "P7" – Programma e modalità di Attuazione;
 - 13) Fascicolo di Progetto "P8" – Elenco Elaborati.



Alla proposta di Variante sono allegati i seguenti Pareri ed Attestazioni:

- a. Parere favorevole con prescrizioni ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. 380/01 e della D.G.R. 2649 del 18.05.99, prot. n. GR/28/03/507487 fascicolo 9634 del 10.10.2017, rilasciato dalla Direzione Regionale Risorse Idriche, Difesa del Suolo e Rifiuti – Area 28/03 “Difesa del Suolo e Consorzi di Irrigazione”;
- b. Certificazione comunale, rilasciata con nota prot. n. 22085 del 21/04/2016, nella quale si attesta che il terreno interessato dalla variante non è gravato da usi civici;
- c. Parere Igienico Sanitario favorevole prot. n. 37033 del 28.04.2017, rilasciato dal Servizio Igiene e Sanità Pubblica dell’A.S.L. di Frosinone;
- d. Attestazione comunale di non assoggettabilità a procedura di Valutazione Ambientale Strategica, rilasciata con nota prot. n. 55267 del 19.11.2015, in quanto rientrante nella casistica di cui all’art. 1.3, p.to 5, lett. g), della D.G.R. n. 169 del 05.03.2010.

ISTRUTTORIA TECNICA

Stato attuale dell’area:

L’area interessata dalla variante in argomento è situata all’interno dell’isolato tra Via Rapido, Via Garigliano, Via Volturmo, Via Cimarosa, e risulta identificata in catasto al F. 32, particella 1325/P, con una superficie complessiva di mq. 2.640 circa (dim. lotto mt. 80 x 33 circa).

Originariamente l’area era occupata, in gran parte, dal complesso a destinazione industriale-artigianale realizzato negli anni 50 da parte della Soc. Officine Generali del Cassinate (N.O. rilasciato dal Sindaco del Comune di Cassino nel 1949). La consistenza volumetrica del complesso produttivo insistente sul lotto, come desunta dai rilievi effettuati prima della sua demolizione dal tecnico incaricato Ing. Roberto Di Loreto, risultava pari a mc 5.653 circa.

Attualmente l’area è occupata da un grosso fabbricato allo stato rustico (struttura con pilastri e solai in c.a.), composto da piano interrato e n. 3 piani fuori terra, per una superficie di circa 780 mq a piano.

Per l’esecuzione dei predetti lavori, il Comune ha emesso in data 08/10/2013 l’Ordinanza di Ingiunzione per la demolizione dell’immobile n. 217, poiché ritenuti eseguiti presuntivamente in contrasto con la vigente normativa di settore. Avverso il predetto provvedimento ingiuntivo, pende attualmente Ricorso al TAR Lazio – Latina – Ric. N. 96/2014.

Previsioni del P.R.G. vigente:

Secondo le previsioni del **P.R.G. vigente** del Comune di Cassino, approvato con D.G.R. n. 2268 del 05/05/1980, l’area di intervento risulta ricompresa all’interno del perimetro della zona B1 (zona “B” c.d. di completamento ai sensi del D.M. 1444/68) con la destinazione di **“Zona Servizi: Zona ad Uso Pubblico – Teatro Comunale”**.

Le aree limitrofe risultano in gran parte edificate ed hanno la seguente destinazione di P.R.G.:

- **Zona di Uso Pubblico: restante area teatro comunale – parcheggio pubblico – verde pubblico** (aree comunque già edificate ed occupate da istituto scolastico ITIS – capannoni a destinazione commerciale);
- **Zona Estensiva**, con rapporto di superficie coperta pari al 20% dell’area del lotto di proprietà, ed altezza max di 16 ml. (parametri edilizi più significativi) – possibilità di edificazione diretta secondo prescrizioni dell’art. 15 delle N.T.A.;



- **Zona Semintensiva**, con rapporto di superficie coperta pari al 35% dell'area del lotto di proprietà, ed altezza max di 18 ml. (parametri edilizi più significativi) – possibilità di edificazione diretta secondo prescrizioni dell'art. 15 delle N.T.A.;
- **Zona ex Piano di Ricostruzione**, con rapporto di superficie coperta pari al 45% dell'area del lotto di proprietà, ed altezza max di 14 ml. (parametri edilizi più significativi) – possibilità di edificazione diretta secondo prescrizioni dell'art. 15/0 delle N.T.A.

Vincoli Paesaggistici:

L'area oggetto di Variante ricade nel vigente **P.T.P. ambito n. 14** e non è soggetta a vincoli paesaggistici.

Anche secondo le previsioni del P.T.P.R., adottato con D.G.R. n. 556 del 25/07/2007 e D.G.R. 1025 del 21/12/2007 di modifica, integrazione e rettifica della precedente, pubblicate sul S.O. n. 14 al B.U.R. n. 6 del 14/02/2008, l'area di intervento non risulta soggetta a vincolo, ed in particolare:

- Tav. A – “Paesaggio degli Insediamenti Urbani”;
- Tav. B – L'area non risulta vincolata.

Attribuzione della destinazione urbanistica per la variante:

Dalla relazione al progetto emerge che la destinazione attribuita dal PRG colloca l'area tra i vincoli espropriativi e preordinati all'utilizzazione esclusivamente pubblica della stessa ed implicanti l'inedificabilità.

Nella Relazione si sostiene che le “diverse Amministrazioni Comunali che hanno governato il territorio dalla data di adozione del P.R.G., non hanno mai ritenuto di utilizzare l'area in oggetto per i fini pubblici previsti dallo strumento di pianificazione generale; la realizzazione di strutture pubbliche è avvenuta su altre aree, senza procedere all'esproprio e alla realizzazione degli spazi pubblici ivi previsti”.

Il vincolo imposto sull'area, risulta pertanto decaduto secondo l'art. 9 del D.P.R. 327/2001 T.U. sugli espropri, per effetto del decorso termine quinquennale dall'approvazione del P.R.G. (avvenuta nel 1980 con atto di G.R. n. 2268) per cui l'area è da ritenersi attualmente priva di destinazione urbanistica (c.d. zona bianca).

La proposta di variante Urbanistica prevede l'attribuzione di una nuova destinazione, in conformità con l'attuale vocazione edificatoria della zona in cui esso ricade, con l'osservanza degli indici di edificabilità e delle prescrizioni di PRG relativi alla zona B1, in modo da armonizzare le nuove costruzioni con il circostante tessuto edilizio nel medesimo contesto urbano omogeneo.

Proposta di Variante del Commissario ad Acta:

Sulla base di quanto sopra riportato e documentato, il Commissario ad Acta, per l'area in argomento, propone la Variante urbanistica da **SERVIZI (Zona di Uso Pubblico - Teatro Comunale)** a zona residenziale **ESTENSIVA (B1)** relativamente ai terreni distinti al Foglio n. 32 particella n. **1325/p** con gli indici e parametri di cui **all'art. 15 delle NTA del PRG** (tabella integrativa riportata nel “Fascicolo P6”), come più avanti riportato (pagg. 7 e 8).

Verifica degli Standard urbanistici:

Nella Relazione al progetto di variante viene riportato che il piano vigente concentra le previsioni di aree a standard urbanistico di livello locale nel centro capoluogo, disciplinato come zona B1 dal vigente PRG, e nel comparto posto a Est del fiume Rapido disciplinato come Zona Vas – verde attrezzato sportivo. A tale riguardo la variante adottata, in merito alla dovuta verifica degli standard urbanistici di Piano anche sulla base della sottrazione dell'area oggetto della proposta in esame, tiene conto dei seguenti aspetti.



Ai fini della Variante sono stati assunti i dati sulle aree a standard urbanistici esistenti e previsti relativi all'intero territorio comunale, risultanti dai recenti studi condotti dal Prof. De Lucia, progettista della Variante al PRG, contenuti nel Documento Preliminare di Indirizzo ed in corso di approvazione.

La valutazione della dotazione di superfici a standard nell'intero territorio comunale è stata effettuata in relazione al numero di abitanti desunta dai dati Istat al 2014, dai quali risulta una popolazione residente pari a 35.000 abitanti circa, e alla popolazione di crescita prevista dal PRG pari a 45.825 abitanti.

Il ricorso alla facoltà del raddoppio rispetto alla quantità effettiva, prevista dall'art. 4 del D.M. 1444/68 nell'ambito delle zone A e B, per le quali lo stesso decreto, al comma 2, recita: (...) *"Le aree destinate agli spazi di cui all'art. 3 del D.M. 1444/68 nell'ambito delle Zone omogenee A e B sono computate ai fini della determinazione delle quantità minime prescritte dallo stesso articolo e ad esclusione delle aree per spazi pubblici attrezzati a parco, in misura doppia"* (...).

La verifica degli standard, ricorrendo alle riduzioni previste dall'art. 4 del D.M. 1444/78 per il verde attrezzato, le attrezzature di interesse collettivo ed i parcheggi pubblici, alla luce delle verifiche condotte dal Commissario, risulta soddisfatta anche in relazione all'incremento demografico apportato dalla presente variante.

RILEVATO CHE

L'area oggetto di intervento è inserita in un comprensorio piuttosto omogeneo, di forma rettangolare, costituito da un isolato nel quale insistono edifici di quattro-cinque piani, oltre a diversi capannoni a destinazione commerciale ed all'edificio scolastico dell'I.T.I.S. (istituto tecnico industriale statale).

Per diversi procedimenti urbanistici analoghi riguardanti aree destinate a "Servizi" ricomprese in zona B1 del centro urbano, condotti da parte di Commissari ad Acta nominati a seguito di ricorsi al T.A.R., la Regione Lazio, in sede di definizione istruttoria, ha valutato favorevolmente la variante da "servizi" a "zona residenziale".

Il lotto oggetto di variante, in regime di caducazione, era destinato dal P.R.G. vigente a Zona Servizi ed in particolare a "Teatro Comunale".

Il Commissario ad Acta, con Deliberazione n. 80 del 19.11.2015, propone per l'area di intervento l'attribuzione della destinazione urbanistica come le limitrofe aree residenziali, ovvero di attribuire la destinazione di zona **"Estensiva B1"** del P.R.G. vigente (approvato con D.G.R. n. 2268 del 05.05.1980), con gli indici e parametri di cui all'art. 15 delle NTA, integrato e modificato come di seguito riportato (Fascicolo P6 allegato alla succitata delibera):

– Zona e tipo edilizio relativo:	B1 Estensivo (confermato art. 15)
– Area totale (AT) minima del lotto:	mq. 1.000 (confermato art. 15)
– Area coperta massima degli edifici:	mq. 400 (confermato art. 15)
– Percentuale massima dell'area coperta dagli edifici sull'area totale del lotto:	20 % (confermato art. 15)
– N° dei Piani (1):	4 + p.t. (confermato art. 15)
– Altezza degli edifici (2):	mt. 16 (confermato art. 15)
– Distanza minima dai confini di proprietà:	1/2 H fabbricato con distacco minimo di mt. 4,00 (confermato art. 15)



In relazione al fabbricato “presuntivamente” abusivo sorto sul lotto, oggetto dell’Ordinanza di ingiunzione di demolizione n. 241 dell’08/10/2013 emessa dal Comune, si ritiene che la presenza dello stesso, alla luce anche della Sentenza del TAR del Lazio n. 10637 del 22/10/2014 con la quale viene ordinato di “riqualificare urbanisticamente l’area interessata”, non può ostacolare l’iter approvativo della variante allo strumento urbanistico di cui trattasi, stante che la pianificazione urbanistica non può sanare, in alcun caso, interventi posti in essere senza titolo. D’altronde la pianificazione è rivolta sempre al futuro, e come non inficia la legittimità di opere non più conformi alle previsioni sopravvenute, così non ha l’efficacia di legittimare a posteriori interventi che legittimi non erano alla luce della normativa vigente al momento della loro realizzazione.

Peraltro, si ritiene doveroso discostarsi da quanto riportato negli ultimi due capoversi della **Relazione tecnica sui criteri e sulle scelte di variante (Fascicolo P5)**, poiché tali soluzioni, così come prospettate dall’Amministrazione comunale, preluderebbero al riconoscimento dell’immobile oggetto del presunto abuso. Conseguentemente, devono considerarsi privi di effetti i contenuti dei suddetti capoversi ai fini della variante urbanistica in questione.

Nel ritenere ammissibile la proposta di variante, si ritiene necessario, tuttavia, formulare alcuni correttivi d’Ufficio che dovranno essere recepiti dall’Amministrazione Comunale.

PROPOSTE DI MODIFICA

In merito alla variante in oggetto il Comitato ha condiviso gli indici e parametri relativi alle destinazioni di piano “B – Estensiva B1” proposti dal Commissario ad acta, **con le seguenti modifiche d’ufficio, evidenziate in grassetto e corsivo:**

- | | |
|---|--|
| – Zona e tipo edilizio relativo: | <i>B1 Estensivo (confermato art. 15)</i> |
| – Area totale (AT) minima del lotto: | <i>mq. 1.000 (confermato art. 15)</i> |
| – Area coperta massima degli edifici: | <i>mq. 400 (confermato art. 15)</i> |
| – Percentuale massima dell’area coperta dagli edifici sull’area totale del lotto: | <i>20 % (confermato art. 15)</i> |
| – N° dei Piani (1): | <i>4 + p.t. (confermato art. 15)</i> |
| – Altezza degli edifici (2): | <i>mt. 16 (confermato art. 15)</i> |
| – Distanza minima dai confini di proprietà: | <i>1/2 H fabbricato con distacco minimo di mt. 4,00 (confermato art. 15)</i> |
| – Distanza minima dall’asse stradale: | <i>mt. 15 (confermato art. 15)</i> |
| – Distacco minimo dal filo stradale: | <i>mt. 7 (confermato art. 15)</i> |
| – Distacchi minimi tra edifici diversi o fra corpi di fabbrica di uno stesso edificio nel lotto o nell’isolato: | <i>altezza fabbricato più alto – minimo mt. 10,00 (confermato art. 15)</i> |
| – Lunghezza massima delle fronti: | <i>non previsto (confermato art. 15)</i> |
| – Profondità massima dei corpi di fabbrica: | <i>non previsto (confermato art. 15)</i> |
| – Sup. coperta massima delle costruzioni accessorie (A ca): | <i>1/5 Ac (confermato art. 15)</i> |

Note:

- 1) Quando il numero indicato dei piani è unico, il valore corrispondente deve intendersi come massimo, salvo precisazioni contrarie.



- 2) *Quando l'altezza dell'edificio indicato è unica, il valore corrispondente deve intendersi come massimo, salvo precisazioni contrarie.*

Integrazioni prescritte dall'Ente Regione:

Distacchi minimi tra pareti degli edifici: in conformità dell'art. 9, comma 1, punto 2) del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444;

Inoltre, il Comitato integra le Norme Tecniche di Attuazione con la seguente prescrizione:

<<Si rinvia agli indici di fabbricabilità territoriale previsti per le zone B1-estensivo dalle vigenti NTA.>>

Modalità di attuazione (di cui al Fascicolo P7):

Il PRG in Variante interessa parte dell'area distinta in Catasto al F. 32, particella n. 1325; l'intervento sarà attuato attraverso la modalità diretta con progetto unitario ed è altresì subordinato al reperimento delle aree di standard ai sensi dell'art. 3 del D.M. n. 1444 del 1968.

La fase prevista è conseguente all'approvazione della Variante. (modificato art. 15)

Il Comitato inoltre ritiene di specificare quanto segue:

La presente variante lascia impregiudicato il procedimento di disciplina edilizia in corso e l'eventuale utilizzo delle volumetrie preesistenti è subordinato alla verifica della loro legittimità.

Inoltre, si rammenta che le destinazioni di P.R.G, così come proposte e modificate dalle prescrizioni apportate, non costituiscono di per sé regolarizzazione di interventi attuati in difformità dalle previsioni vigenti all'atto della loro realizzazione ovvero di atti abilitativi eventualmente rilasciati o consentiti in modo non regolare, e che il provvedimento di disciplina edilizia in corso e l'eventuale utilizzo della volumetria preesistente è comunque subordinato alla verifica della sua legittimità, così come riportato nella sentenza TAR 10637/2014.

Spetta al Comune, alla futura eventuale attività amministrativa, ove si ponga la questione, valutare la sussistenza o meno, secondo la normativa applicabile, della legittimità delle preesistenze già edificate, con i termini e le modalità imposte dall'art. 36 del DPR 380/01 riguardante la doppia conformità.

CONCLUSIONI

Per la competenza di questo Comitato, si ritiene che la variante adottata, non contrasti con la legislazione sovraordinata e pertanto sia ammissibile ai sensi della normativa urbanistica vigente con le modifiche in sede d'Ufficio e di discussione di Comitato riportate in grassetto e corsivo nel presente voto.

Infine si precisa che la variante al PRG non costituisce di per sé regolarizzazione di interventi illegittimi ovvero non indipendentemente legittimabili secondo la vigente normativa.

Tutto ciò premesso e considerato, il Comitato Regionale per il Territorio esprime il seguente



PARERE

Che la variante urbanistica al vigente P.R.G. del Comune di Cassino (FR), relativa all'area distinta in Catasto al Foglio n. 32, particella n. 1325/p, adottata con Deliberazione del Commissario ad Acta n. 80 del 19/11/2015 ed inerente l'attribuzione della destinazione urbanistica di "**Zona B – ESTENSIVA B1**", per decadenza del vincolo preordinato all'esproprio,

SIA MERITEVOLE DI APPROVAZIONE

Con le modifiche e prescrizioni sopra riportate da introdursi d'ufficio ai sensi dell'art. 3 della legge n.765/67.

Il Segretario del C.R.p.T.
f.to (Maria Paola Farina)

Il Presidente del C.R.p.T.
f.to (Manuela Manetti)