



GIUNTA REGIONALE DEL LAZIO

\*\*\*\*\*

ESTRATTO DAL PROCESSO VERBALE DELLA SEDUTA DEL 11/07/2008

\*\*\*\*\*

ADDI' 11/07/2008 NELLA SEDE DELLA REGIONE LAZIO, VIA CRISTOFORO COLOMBO 212 ROMA, S. E' RIUNITA LA GIUNTA REGIONALE COSI' COMPOSTA:

MARRAZZO	Pietro	Presidente	FICHERA	Daniela	Assessore
		Vice			
MONINO	Esterino	Presidente	MANCINI	Claudio	"
ASTORRE	BRUNO	Assessore	MICHELANGELO	Mario	"
COFFECELLI	Anna Salome	"	NIERI	Luigi	"
COSTA	Silvia	"	RODANO	Giulia	"
DALIA	Francesco	"	TIBALDI	Alessandra	"
DE ANGELIS	Francesco	"	VALENTINI	Daniela	"
DI CARLO	Matteo	"	ZARATTI	Filiberto	"
DI STEFANO	Matteo	"			

ASSISTE IL SEGRETARIO: Amerigo Antonio CUZZOLI

\*\*\*\*\* ONTISI

ASSENTI: ASTORRE - RODANO - VALENTINI

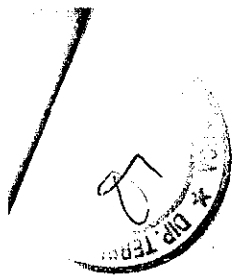
DELIBERAZIONE N. 489

Oggetto:

Comune di Sant'Ambrogio sul Garigliano (Ft). Piano Regolatore Generale adottato con deliberazione Consiliare n. 21 del 19.10.2008. Approvazione.



489 11 LUG. 2008 *lm*



**Oggetto: Comune di Sant'Ambrogio sul Garigliano (Fr)**  
Piano Regolatore Generale adottato con deliberazione Consiliare n. 21 del 18.10.2000.  
**Approvazione.**

### La Giunta Regionale

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

**VISTA** la legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150 e s.m.i.;  
**VISTO** il D.P.R. 15 gennaio 1972, n. 8;  
**VISTA** la legge regionale 5 settembre 1972, n. 8 e s.m.i.;  
**VISTA** la legge regionale 12 giugno 1975, n. 72 e s.m.i.;  
**VISTO** l'art. 16 della legge regionale 22 dicembre 1999, n. 38 recante "Norme sul governo del territorio" 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 Sant'Ambrogio sul Garigliano (Fr) è dotato di un Piano di Ricostruzione approvato con D.M. LL.PP. n. 612 del 30.04.1947;

**VISTA** la deliberazione consiliare n. 21 del 18.10.2000 con la quale il Comune di Sant'Ambrogio sul Garigliano (Fr) ha adottato il Piano Regolatore Generale del proprio territorio;

**PRESO ATTO** che a seguito della pubblicazione degli atti ed elaborati, avvenuta nei sensi e forme di legge, non sono state presentate osservazioni come si evince dalla deliberazione consiliare n. 26 del 19.11.2003;

**RILEVATO** che gli atti relativi al Piano 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. 127/2 reso nella seduta del 25.10.2007, allegato alla presente delibera di cui costituisce parte integrante quale **Allegato A**, ha ritenuto che il suddetto strumento urbanistico sia meritevole di approvazione, con le modifiche da introdursi d'ufficio ai sensi dell'art. 3 della legge 6 agosto 1967, n. 765;

**VISTA** la nota n. 195153 del 06.11.2007 con la quale lo stesso Comitato Regionale per il Territorio ha trasmesso all'Amministrazione comunale di Sant'Ambrogio sul Garigliano (Fr) le modifiche proposte con il suddetto voto n. 127/2 invitandola a formulare al riguardo le proprie controdeduzioni ai sensi del citato articolo 3 della citata legge 765/67;

**VISTA** la delibera consiliare n. 35 del 15.12.2007 con la quale il Comune di Sant'Ambrogio sul Garigliano (Fr) ha accettato integralmente le modifiche apportate dal C.R.p.T. con il citato voto 127/2 del 25.10.2007;



489 11 LUG. 2008 *ly*

VISTA la successiva deliberazione consiliare n. 12 del 18.04.2008 con la quale il citato Comune ha integrato la propria precedente deliberazione n. 35/2007 al fine di fornire i seguenti chiarimenti richiesti con il più volte richiamato voto del C.R.p.T. n. 127/2/2007:

- *Relativamente al centro Storico per lo stesso si assume la perimetrazione della Zona B1, coincidente, peraltro, con quanto individuato dal PTPR adottato con D.G.R. n. 556/2007;*
- *Non risultano individuati i parametri relativi alla "Zona VAS", attrezzature sportive: a tal proposito si fa presente che trattasi di impianti già esistenti per i quali non sono previsti ampliamenti; i parametri attuali sono: indice fondiario 0,50 mc/mq; altezza massima: 12 ml;*
- *Relativamente alla zona Vp contrassegnata dalla lettera P (parcheggio), trattasi di un refuso di stampa ed essa è destinata a Vp;*
- *Relativamente alla distinzione tra le zone F e le zone F1, questa è relativa ai servizi pubblici e servizi privati. Tuttavia, per effetto dello stralcio introdotto in sede di voto, la precisazione è ininfluente;*
- *Relativamente alla necessità di individuare uno sbocco a Via S. Rocco, compatibilmente con le esigenze di natura morfologico ambientale, sarà oggetto di un successivo separato procedimento;*

VISTA la nota n. 12100/71 del 20.12.1999 con la quale l'Assessorato Utilizzo, Tutela e Valorizzazione delle Risorse Ambientali – Settore 71 – Ufficio V ha espresso parere favorevole ai soli fini dell'art. 13 della legge 2.2.1974 n. 64, sulla formulazione del progetto di P.R.G. del Comune di Sant'Ambrogio sul Garigliano a condizione che:

1. *siano lasciate libere da edificazioni le aree riportate nella carta geomorfologica in scala 1:5000 allegata al PRG colorate in giallo e definite poco stabili; in queste aree sono consentiti solo interventi di sistemazione idraulica, stabilizzazione e bonifica di frane in atto o potenziali, sistemazioni e interventi tesi al rimboschimento o alla forestazione o alla stabilizzazione del suolo;*
2. *siano lasciate libere da edificazioni le aree riportate nella stessa carta geomorfologica in scala 1:5000 allegata al PRG ed interlineate in rosso; in queste aree sono consentiti solo interventi di sistemazione idraulica, stabilizzazione e bonifica di frane in atto o potenziali, sistemazioni e interventi tesi al rimboschimento o alla forestazione o alla stabilizzazione del suolo;*
3. *in queste aree identificate in colore giallo ed in colore rosso nella carta geomorfologica in scala 1:5000 allegata al PRG, non è possibile l'apertura di nuove strade o l'ampliamento di quelle esistenti che comportino movimenti terra e la realizzazione di sbancamenti o rilevati; non sono altresì consentite le opere di disboscamento o di eliminazione della copertura arborea o arbustiva e per le aree agricole, la lavorazione del terreno a rittochino, le arature profonde e le trasformazioni colturali che comportino il rimaneggiamento profondo del suolo e dei terreni;*
4. *in tutto il territorio comunale comprese le aree a destinazione agricola, eventuali interventi siano preceduti da uno studio geologico atto a definire la*



489 11 LUG. 2008

ly

- stabilità dei terreni e dei versanti e la compatibilità dell'intervento con le aree eventualmente anche a rischio di esondazione;*
5. *siano seguite le indicazioni riportate nella relazione geologica allegata all'istanza;*
  6. *gli sbancamenti e i movimenti terra dovranno essere ridotti al necessario evitando ricarichi non protetti e di alto spessore prevedendo altresì l'asportazione preventiva dei terreni vegetali nei tratti sottoposti sia a sbancamento che a ricarico e che dovranno essere successivamente reimpiegati per la naturalizzazione dell'intervento;*
  7. *ogni area sia munita di un idoneo sistema di raccolta e smaltimento delle acque piovane, dimensionato opportunamente in riferimento alle superfici impermeabili da realizzarsi ed al regime pluviometrico dell'area, collegato con i sistemi idraulici già presenti nel territorio al fine di evitare fenomeni di erosione superficiale ed eventuali impaludamenti sia nell'area di interesse che a valle della stessa;*
  8. *è vietata la realizzazione di impianti di sub irrigazione ma siano eseguiti gli allacci agli impianti fognari presenti nel territorio od in loro assenza siano realizzati ex novo ai sensi di quanto disposto dal Decreto Legislativo n. 152 del 11.5.1999;*
  9. *dovranno essere necessariamente rispettate le linee di deflusso superficiale delle acque, prevedendo la riattivazione delle stesse in caso di intercettazione nel corso dei lavori ed evitando ogni intervento di tombamento e/o riduzione dell'alveo, così come dovranno essere opportunamente drenate e regolamentate eventuali venute d'acqua messe a giorno dai lavori;*
  10. *ogni intervento edificatorio dovrà essere preceduto da una indagine geologica e geotecnica atta a definire sui reali luoghi di imposta, le caratteristiche geomeccaniche dei terreni, la presenza e lo stato di conservazione di eventuali cavità, la stabilità dei terreni e a verificare la presenza ed escursione della falda;*
  11. *le fondazioni dei fabbricati dovranno intestarsi ed essere debitamente incastrate nei livelli integri e non alterati dei materiali presenti;*
  12. *le fondazioni dovranno interessare terreni appartenenti al medesimo litotipo evitando i contatti laterali tra terreni aventi comportamenti differenziati nei confronti delle sollecitazioni sismiche;*

*la progettazione e la realizzazione di qualsiasi opera dovrà essere eseguita nel più assoluto rispetto delle norme tecniche vigenti in materia di costruzioni in zone sismiche;*

**VISTA** la nota n. 1679 del 29.03.2001 con la quale l'Assessorato Agricoltura – Dipartimento Sviluppo Agricolo e Mondo Rurale – Area F – Servizio 1, ha espresso *parere favorevole alla proposta di Piano Regolatore Generale del Comune di Sant'Ambrogio sul Garigliano (Fr), riguardante i terreni riportati nelle tavole di zonizzazione del piano, a condizione che:*

*- sia inserito d'ufficio nel testo delle N.T.A. il seguente articolo:*



489 11 LUG. 2008 *ly*

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

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

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

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

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

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

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

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



489 11 LUG. 2008 lu

n°1 del 03.01.1986".

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

VISTA la nota n. 6713 del 19.04.2006, con la quale il Ministero per i Beni e le Attività Culturali – Soprintendenza per i Beni Archeologici del Lazio, a seguito di uno studio archeologico effettuato sugli elaborati relativi al P.R.G. in argomento, ha formulato le seguenti prescrizioni che dovranno essere recepite nello Strumento Urbanistico di che trattasi come parte integrante e riportate nelle norme tecniche di attuazione:

*Nelle zone agricole E1 in corrispondenza dei siti 7 e 3 è fatto divieto di piantumazioni che presuppongano scassi del terreno, ed arature profonde; sono consentite arature superficiali, che dovranno essere autorizzate di volta in volta dalla scrivente, che curerà anche il controllo delle stesse.*

*Nella zona F in corrispondenza del sito 13, nella zona C in corrispondenza del sito 4, e nella zona V in corrispondenza del sito 14 qualsiasi lavoro di ogni genere che preveda scavi dovrà prevedere una preventiva ed esaustiva indagine archeologica, secondo le indicazioni metodologiche impartite da questa soprintendenza che curerà la direzione scientifica dei lavori, che dovranno essere effettuati da impresa specializzata nel settore, ed i progetti dovranno essere approvati dalla scrivente per le valutazioni di compatibilità con il contesto archeologico.*

*A tutela del sito 15 qualsiasi lavoro relativo alle sedi stradali e loro adiacenze (posa cavi, ampliamenti, ecc.) dovrà essere preventivamente autorizzato da questo ufficio che impartirà le prescrizioni del caso.*

*A tutela dell'insediamento aperto altomedievale di S. Maria Egiziaca (siti 16, 17, 18), nell'intero areale di riferimento (zone D, B2, C1), tutti i lavori che prevedano scavi dovranno essere preceduti da una esaustiva indagine archeologica condotta secondo le indicazioni metodologiche impartite dalla scrivente, che curerà la direzione scientifica dei lavori, che dovranno essere eseguiti da impresa specializzata nel settore, ed i progetti dovranno essere approvati da questo ufficio per le valutazioni di compatibilità con il contesto archeologico e con l'eventuale valorizzazione di quanto riportato in luce;*

VISTE le note n. 1192 del 29.06.2000 e n. 1645 del 04.01.2005 12.2004 con le quali l'Azienda U.S.L. – Frosinone Distretto di Cassino, ha relazionato su aspetti igienico sanitari specifici, senza però pronunciarsi in merito al P.R.G. di che trattasi;

VISTA la nota n. 204 del 18.01.2008 con la quale il Comune di Sant'Ambrogio sul Garigliano (Fr) ha comunicato che il P.R.G. del proprio territorio è conforme alle limitazioni contenute nelle Norme di attuazione del Piano Stralcio di Assetto Idrogeologico (P.A.I) dell'Autorità di Bacino dei Fiumi Liri – Garigliano – Volturno.

VISTA la nota n. 015024 del 28.01.2008 con la quale la Direzione Regionale Territorio e Urbanistica - Area 2B6 Urbanistica e Beni Ambientali Sud – ha preso atto di quanto dichiarato con la citata nota comunale n. 204/2008;



489 11 LUG. 2008 lu

**RITENUTO** di condividere e fare proprio il parere del Comitato Regionale per il Territorio n. 127/2 del 25.10.2007 che costituisce parte integrante della presente deliberazione quale **Allegato A**;

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

**all'unanimità**

### DELIBERA

Di approvare il Piano Regolatore Generale adottato dal Comune di Sant'Ambrogio sul Garigliano (Fr) con deliberazione consiliare n. 21 del 18.10.2000, secondo i motivi, con le modifiche e lo stralcio contenute nel parere del Comitato Regionale per il Territorio reso con il voto n. 127/2 del 25.10.2007 che costituisce parte integrante della presente deliberazione quale **Allegato A** ed in conformità alle prescrizioni ed alle condizioni di cui ai pareri in premessa riportati;

Il piano è vistato dal Direttore Regionale Territorio e Urbanistica nei seguenti elaborati adottati con delibera n. 21 del 18.10.2000:

tav. 1 Inquadramento territoriale	scala 1:10000
tav. 2 Sistema infrastrutturale del cassinato	scala 1:200000
tav. 3 Carta altimetrica	scala 1:10000
tav. 4 Copertura del suolo e struttura fondiaria	scala 1:10000
tav. 5 Zone vincolate	scala 1:5000
tav. 6 Stato degli edifici localizzazione attività e servizi esistenti	scala 1:2000
tav. 7 Schema rete idrica	scala 1:5000
tav. 8 Schema rete fognaria	scala 1:5000
tav. 9 Computo delle superfici	F.S.
tav. 10 Usi Civici	scala 1:2000
tav. P 1 Zonizzazione	scala 1:5000
tav. P 2 Zonizzazione Centro	scala 1:2000
tav. P 3 Zonizzazione Colle Alto e Santa Maria.	scala 1:2000

Relazione Generale;

**N.T.A** Norme di Attuazione

e nelle tavv. dello Studio Geomorfologico "Rilevamento Geologico (all. 1)", "Rilevamento Morfologico (all. 2) e "Sezioni Geomorfologiche" (all. 4), allegate al parere n. n. 12100/71 del 20.12.1999 dell'Assessorato Utilizzo, Tutela e Valorizzazione delle Risorse Ambientali .

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



Allegato A

IL PRESIDENTE: F.to Pietro MARRAZZO

IL SEGRETARIO: F.to Domenico Antonio CUZZUPI 15 LUG. 2008





# REGIONE LAZIO

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

ALLEGATO A

Dirigente dell'Area  
(Arch. Bernardino Cinardi)

**COMITATO REGIONALE PER IL TERRITORIO**  
Voto n. 127/2, del 25 Ottobre 2007.

Relatore:  
arch. Angelo Rubano

ALLEG. alla DELIB. N. 489 lu  
del 11 LUG. 2008

Oggetto: Comune di Sant'Ambrogio sul Garigliano  
Piano Regolatore Generale  
Adottato con delibera C.C. n. 21 del 18.10.2000  
Trasmesso alla Regione Lazio in data 28/03/2001 n. 7296/01



## IL COMITATO

**PREMESSO CHE:**

### 1 - PROCEDURA AMMINISTRATIVA DI ADOZIONE COMPLETEZZA DEGLI ATTI

Il Piano Regolatore del Comune di Sant'Ambrogio sul Garigliano (FR) è stato presentato, per esame e parere, alla Regione Lazio Dipartimento Urbanistica e Casa in data 03.04.2001 unitamente alla seguente documentazione:

- *Delibera consiliare 18.10.2000, n.21 di adozione;*
  - *Avviso di deposito contenente gli estremi di pubblicazione all'Albo Pretorio;*
  - *Certificato di avvenuta pubblicazione dell'avviso di deposito all'Albo Pretorio, con l'indicazione dei relativi estremi*
  - *Foglio Annunzi Legali della Provincia di Prosinone n.80 del 24.11.2000;*
  - *Certificato di avvenuto deposito degli atti in libera visione al pubblico con l'indicazione dei relativi estremi;*
  - *Parere 20.12.1999, n. 12100/71, favorevole a condizione espresso dall'Assessorato Utilizzo, Tutela e Valorizzazione delle Risorse Ambientali, ai sensi dell'art. 13 della legge 2.2.1974, n.64;*
  - *Parere 29.3.2001, n.1679, favorevole a condizione espresso dall'Assessorato Agricoltura Dipartimento Sviluppo Agricolo e Mondo Rurale, ai sensi dell'art. 2 della legge regionale 3.1.1986;*
  - *Relazione 29.6.2000, n.1192 dell'Area di Prevenzione e Sanità Pubblica, Distretto di Cassino, Azienda U.S.L. di Prosinone.*
- 
- tav. 1 Inquadramento territoriale scala 1:10000
  - tav. 2 Sistema infrastrutture del cassinate scala 1:200000



# REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio

- |  |               |
|--|---------------|
| • tav. 3 Carta altimetrica   | scala 1:10000 |
| • tav. 4 Copertura del suolo e struttura fondiaria                       | scala 1:10000 |
| • tav. 5 Zone vincolate  | scala 1:5000  |
| • tav. 6 Stato degli edifici localizzazione attività e servizi esistenti | scala 1:2000  |
| • tav. 7 Schema rete idrica  | scala 1:5000  |
| • tav. 8 Schema rete fognaria  | scala 1:5000  |
| • tav. 9 Computo delle superfici   | F.S.          |
| • tav. 10 Usi Civici   | scala 1:2000  |
| • tav. P 1 Zonizzazione  | scala 1:5000  |
| • tav. P 2 Zonizzazione Centro   | scala 1:2000  |
| • tav. P 3 Zonizzazione Colle Alto e santa Maria.                        | scala 1:2000  |
| • Relazione Generale;  |               |
| • N.T.A. Norme Tecniche di Attuazione                                    |               |

*Con successive note il Comune ha provveduto a trasmettere le seguenti integrazioni:*

- *Deliberazione del Consiglio Comunale n. 26 del 19.11.2003 di presa d'atto della mancata presentazione delle Osservazioni (prot. 86247 del 27/05/2004);*
- *Parere della Azienda Unità Sanitaria Locale – Frosinone (prot. 19051 dell'8/02/2005).*

Entro i termini di pubblicazione del PRG non sono pervenute al comune osservazioni.

## 2 - DATI GENERALI DEL COMUNE

Il Comune di Sant'Ambrogio sul Garigliano è sprovvisto di P.R.G. , l'attività edilizia è stata disciplinata nel tempo sulla base del Piano di Ricostruzione approvato con D.M. LL.PP. n. 612 del 30.04.1947.

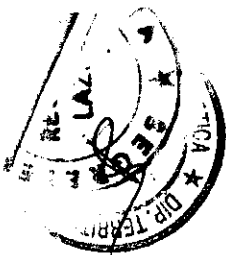
Situato all'estremo lembo della regione, Sant'Ambrogio sorge sopra una collina, posto a 137 m. slm. Centro di origine benedettine subì notevoli distruzioni durante la II guerra mondiale.

Le colline circostanti sono ricche di boschi cedui; la pianura, caratterizzata da vasti pioppeti, è attraversata dal Liri e dal Gari che confluiscono a Sant'Ambrogio formando il Garigliano.

Il centro dista dal capoluogo 70 Km, la connessione con le reti infrastrutturali di interesse nazionale avviene attraverso i caselli autostradali e le stazioni ferroviarie di san Vittore e Cassino.

Il Comune, compreso nell'ambito n° 14 del PTP regionale di cui alla L.R. n. 24/98, fa parte della A.S.L. FR e confina con i Comuni di Sant'Apollinare e Sant'Andrea del Garigliano e con la Provincia di Caserta e presenta, come desunto dalla relazione del P.R.G., i seguenti parametri:





# REGIONE LAZIO

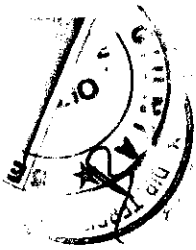
DIPARTIMENTO TERRITORIO  
Direzione Regionale Territorio e Urbanistica  
Comitato Regionale per il Territorio

- c) Dimensionare il piano ponendo a base la dinamica della popolazione e prevedendo un incremento del 30% sulla popolazione residente così come previsto dalla R.L. 72/75;
- d) Individuare le direttrici di sviluppo delle residenze e delle attività economiche in programmazione;
- e) Individuare le aree da destinare a servizi pubblici e privati e le aree per la piccola e media distribuzione commerciale;
- f) Migliorare, integrandola, la rete infrastrutturale delle vie di comunicazione;
- g) Fissare norme restrittive per la salvaguardia delle aree con valore paesaggistico.

Tali dati possono essere sintetizzati nella proposta di zonizzazione del PRG che prevede ( in mc/ab attribuendo 80+20 mc ad ogni abitante nelle sole zone di espansione):

	ZONA	Superficie Totale Mq	Volume Esistente Me	Abitanti Attuali N°	Superfici e Libera Mq	INDICI PROPOSTI		Volume Progetto mc	Altezza Max M	Lotto Minimo di Progetto Mq	Increment. Abitanti Di Progetto N°	Modalità Attuative
						IPT	IFF					
RESIDENZIALE	B	45.071	91377	275	34918	1.26	1.80		10.00	-	14	DIRETT
	B1	169.72	15412	363	143815	1.01	1.50		10.00	-	24	DIRETT
	B2	51.203	68096	163	46114	0.79	1.0		10.00	-	10	DIRETT
	C	6.245	-					21860	10.00	4000/10	218	PP
	C1	37.584	-					7892	8.00	4000/80	218	PP
	C2	16.219	-					11353	12.00		113	PP
	TOTALE	38225	174885	601	224847			41105			457	
PROD.	D	55896					3.00		12.00	1000		Piano attuativo
	TOTALE	55896										
SERVIZ	F	75765					1.50		12.00			N.D.
	TOTAL	75765										

ST Superficie Territoriale; IFT Indice fabbricabilità territoriale; SF Superficie Fondiaria; IFF Indice fabbricabilità fondiaria.



# REGIONE LAZIO

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

Le aree da destinare a servizi (Standard di cui al D.M. 1444/68) sono riassunte come segue:

## Standards Urbanistici

	mq	Mq/ab
Scuole	15017	10.12
Attività Pubbliche	11368	7.66
Verde Pubblico	17609	11.87
Parcheggi	19950	13.45
TOTALI	63944	41.52

Il territorio comunale è ricompreso nel PTP ambito territoriale 14, in particolare, sono sottoposti alla disciplina di cui all'art. 5, sulla base del Repertorio regionale dei corsi d'acqua iscritti negli elenchi di cui al R.D. 11.12.1933 n. 1775, i corsi d'acqua del Fiume Liri - Garigliano

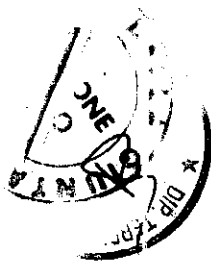
In riferimento al fenomeno dell'abusivismo edilizio, ed alle procedure fissate dalle leggi 47/85 e 724/94, nonché dalle leggi regionali in materia ( LR 28/80; 27/83; 76/85) non vengono individuati dal Piano i cosiddetti "Nuclei" in quanto dichiarato inesistente il fenomeno. Dalla relazione risulta che dopo il 1986 sono state realizzate solo sei abitazioni e che dal 1982 al 1986 sono state realizzate solo cinque abitazioni, sparse nel territorio.

## 4 - VALUTAZIONE TECNICA DEL PRG

### DEMOGRAFIA E PREVISIONE DI SVILUPPO

Il PRG in esame è stato redatto, nel complesso, nel rispetto della legge 17/8/1942 n° 1150 e successive modificazioni e integrazioni e parzialmente secondo i criteri fissati dalla LR 12/6/75 n° 72.

Le analisi demografiche e territoriali poste alla base della elaborazione possono ritenersi attendibili e accettabili, anche in considerazione delle indicazioni a scala più ampia regionale (QRT, PTC) nonché coerenti con i piani settoriali ( PRT, Piano parchi, ecc.) e sovracomunali (ASI,CM ), in relazione alle possibilità di incremento della popolazione e di sviluppo del territorio legate alla economia locale.



# REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

*Direzione Regionale Territorio e Urbanistica*

*Comitato Regionale per il Territorio*

Rispetto ai limiti fissati dalla LR 12/6/75 n° 72 il piano prevedendo in totale un incremento pari al 65.600 mc, di questi 57.660 collocati in zone C-C1-C2 (88%) e 7.940 mc. da destinarsi a zona B (12%) della popolazione residente ( n° ab. 528), Detta previsione risulta superiore al 30%. ma per effetto degli stralci da effettuare per ragioni urbanistiche e per effetto di rispetto vincolistico gravanti sul territorio la previsione di nuove stanze rispetto alle necessità degli abitanti, con l'attribuzione del parametro di 80 mc/ab., destinato a residenza, oltre a 20 mc/ab. per destinazioni ad attività complementari connesse con la residenza stessa può ritenersi accettabile.

## URBANISTICA E ZONIZZAZIONE

### Zone residenziali

Il PRG individua le zone residenziali in 6 categorie:

- Zone di completamento "B" – "B1" - "B2"
- Zone di espansione "C" - "C1" - "C2". Le zone C2 sono da destinarsi all'edilizia economica e popolare

### Zone Produttive

Il PRG individua una unica zona produttiva come "Zona D" con destinazione artigianale e commerciale.

Individua altresì due tipi di zona agricola

Zona E (agricola di tipo A) per la quale è esclusa la possibilità edificatoria per inidoneità territoriale in conseguenza dell'approvazione dell'art. 13 della legge 64/74.

Zona E (agricola di tipo B) nella quale è ammessa l'edificazione residenziale e produttiva.

### Servizi e Verde Pubblico e Privato

Il Prg Individua le zone F nelle quali sono ricomprese le seguenti destinazioni:

- istruzione
- attrezzature civili religiose ed annonarie
- attrezzature sportive e tempo libero
- parcheggi e viabilità
- cimiteriali
- zone per servizi privati.

### Zone Speciali

individuate dall'art. 24 delle NTA sono così riassunte:

Zone VAS nelle quali è consentita la costruzione di impianti e attrezzature di iniziativa pubblica e privata

Zone VA nel quale è vietata la modifica dei luoghi senza autorizzazione dell'autorità competente.



# REGIONE LAZIO

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

Per le previsioni di aree da destinare a servizi ed attrezzature pubbliche, il PRG prevede, sulla base di quanto desunto dalla sceda riepilogativa, una dotazione di standard pari a 41.52 mq per abitante per cui possono ritenersi soddisfatti gli obblighi di rispetto degli standards urbanistici di cui al DM 1444/68, senza considerare in questi le aree che il PRG prevede con possibilità di uso e gestione privata (aree di interesse pubblico).

Gli incrementi previsti nella rete stradale esistente sono ammissibili in quanto volte a ben collegare anche le nuove zone che il PRG destina alle varie attività.

## VINCOLI

Il territorio comunale risulta ricoperto da consistente aree boscate ed è attraversato dal fiume Liri-Garignano tra quelli iscritti nell'elenco delle acque pubbliche.

## PARERI

Il Comune ha provveduto ad acquisire i pareri degli Enti preposti, che si intendono riassunti come segue:

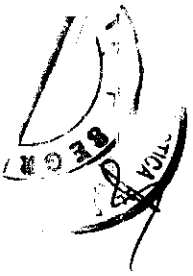
- Parere Legge Regionale n° 1 del 3-1-86, favorevole con l'obbligo di inserire un articolo nel testo delle NTA, rilasciato dall'Assessorato Agricoltura prot. 1679 de 29.03.2001(Usi Civici).
- Parere Ministero BB.CC.AA. - Soprintendenza archeologica del Lazio prot n. mbac-sba-laz PM\_1 – 6713 del 19.06.2006 di approvazione con prescrizioni da integrare anche all'interno delle NTA.
- Parere Legge n° 64 del 2-2-74 art. 13, favorevole con prescrizioni, prot. n. 12100/71 del 20.12.99 rilasciato dall'assessorato Utilizzo, Tutela e Valorizzazione delle risorse ambientali – Settore 71. Il Parere Legge n° 183/89 Piano di Bacino Parere di compatibilità del piano con la pianificazione e la programmazione dell'Autorità di Bacino Fiume Liri, Garigliano, Volturno richiesto con nota è stato richiesto con nota 07.02.2001 n. 468.

In merito al Parere Legge 833/78 art. 20, lettera F) il comune ha trasmesso le note dell'azienda Unità Sanitaria locale Frosinone – Distretto di Cassino del 26.06.2000 e del 29/12/2004. Tali relazioni, tuttavia, pur investendo aspetti igienico sanitari, non contengono pronunciamenti sul PRG.

In conseguenza dei pareri sopra espressi e tenuto conto della necessità di adeguare le previsioni di PRG a quanto sopra, si renderà necessario apportare modifiche zonizzative e normative al progetto di PRG.

## NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Il testo delle norme di attuazione, per la corretta utilizzazione del territorio comunale composto da n° 24 articoli, pur se predisposto in forma sufficientemente chiara anche in relazione a quanto rappresentato nei precedenti punti ed ai pareri espressi dai vari enti, sono da integrare o modificare sia per un loro aggiornamento ai criteri e leggi, sia per migliorare



# REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

*Direzione Regionale Territorio e Urbanistica*

*Comitato Regionale per il Territorio*

l'attuazione del PRG ed evitare dubbi interpretativi, onde conseguire una maggiore salvaguardia del territorio.

## 5 - CONSIDERAZIONI

### a) Zonizzazione

Per quanto riguarda la zonizzazione il Piano classifica come zona di completamento - B1, il Centro storico originario della Città, che, come già premesso, è stato oggetto di ingenti bombardamenti nel corso della seconda guerra mondiale.

Tuttavia, il centro attuale, continua a mantenere il tessuto urbano storicizzato, nonché alcuni edifici ed elementi di interesse storico, che dovranno essere oggetto di particolare tutela. Pertanto, in sede di controdeduzioni il Comune, d'intesa con la Soprintendenza dovrà individuare il perimetro del Centro storico con la relativa normativa di attuazione PP o altro di cui al seguito (art. 18).

Le aree cartografate come Aree a Verde Privato, dovranno essere ricollocate in zona agricola, in quanto non si evince la norma che le disciplina; successivamente all'approvazione del Piano potranno essere oggetto di specifica variante.

Le "aree interessate da insediamenti spontanei" normate dall'art. 21. non risultano individuate, per esse il Comune dovrà attivare, successivamente alla conclusione dell'iter del Piano le procedure previste dalla L.R. n. 28/80, .

Inoltre, non sono definiti i parametri della "Zona VAS", attrezzature sportive, normata dall'art. 24, i quali dovranno essere definiti in sede di controdeduzioni.

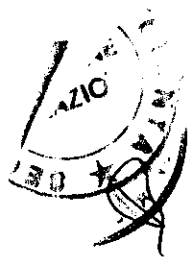
Non è chiara l'individuazione del simbolo di parcheggio - P - su un'area contraddistinta in cartografia con la lettera Vp. Anche tale classificazione dovrà essere precisata in sede di controdeduzioni

Nella tavola "P 2 - Zonizzazione Centro" non vi è corrispondenza tra il retino della legenda e quello della zonizzazione. Trattasi tuttavia di un'area classificata come C2 - (edilizia economica e popolare) che andrà tuttavia stralciata per effetto del sovradimensionamento del piano e andrà classificata come agricola secondo la classificazione attribuita alle aree suscettibili della stessa produttività.

Relativamente alle zone agricole la norma potrà essere attuata qualora più restrittiva della L.R. n. 38/99 come integrata e modificata. Inoltre, non si evince la necessità di individuare le scuole come possibili destinazioni d'uso per cui esse andranno collocate nelle zone "Servizi e Verde Pubblico e Privato".

Non essendo chiara la distinzione tra la norma delle zone F e quella della zona F1 il comune in sede di controdeduzioni dovrà chiarire quanto riportato sulle norme tecniche a pag. 25.

Sarà necessario individuare, compatibilmente con le esigenze di natura morfologico ambientale, uno sbocco a via S.Rocco, che ne è attualmente priva, a seguito di un accurato studio idro-geomorfologico, in sede di controdeduzione comunali da sottoporre comunque a nuova pubblicazione e con la possibilità di presentare nuove osservazioni.



# REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

*Direzione Regionale Territorio e Urbanistica*

*Comitato Regionale per il Territorio*

## b) Norme Tecniche di Attuazione

Sulla base di quanto esposto si ritiene di individuare le modifiche e/o integrazioni da apportare al testo proposto per le NTA in quanto meri errori di trascrizione, ovvero sulla base delle modifiche zonizzative, ovvero per semplificarne il testo al fine di fornire maggiore efficacia alle norme in sede di attuazione delle stesse.

1) All'art. 4 sostituire il punto 8) If, con il seguente:

4) If= Indice di fabbricabilità fondiaria: volume massimo espresso in mc costruibile per ogni mq di superficie fondiaria Sf.

Gli indici di fabbricabilità territoriali si applicano agli interventi preventivi mentre gli indici di fabbricabilità fondiari si applicano agli interventi diretti.

2) All'art. 6 (Distanza ed altezze) sostituire il punto 1 con il seguente:

1. Le distanze degli edifici dai confini delle zone di interesse pubblico soggette ad eventuale esproprio devono essere pari a quelle dai confini del lotto. La distanza minima tra edifici, anche se insistenti su uno stesso lotto, con una o ambedue le pareti finestrate è pari all'altezza dell'edificio più alto, con la distanza minima di mt. 10,00. Sono ammesse distanze inferiori solo nel caso di aperture senza affaccio, a servizio di ambienti non abitabili. La distanza minima tra pareti non finestrate deve comunque essere pari alla metà dell'edificio più alto, con minimo mt. 6,00.

3) All'art. 6 (Distanza ed altezze) sostituire il punto 2 con il seguente:

2-Distanze minime dei fabbricati dalle sedi stradali.

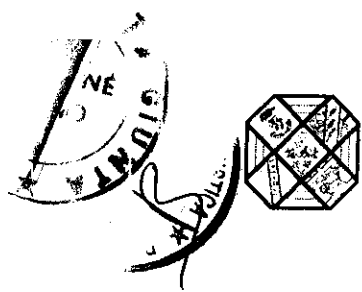
Le distanze minime tra fabbricati ed il ciglio stradale più prossimo al fabbricato per le strade extraurbane, devono essere quelle previste dal nuovo codice della strada.

4) Sostituire l'art. 10 con il seguente:

L'utilizzazione degli indici di zona sulla superficie di un lotto, esclude ogni richiesta successiva di altre concessioni di costruzioni sulle superfici, salvo il caso di ricostruzione, indipendentemente da qualsiasi frazionamento e passaggio di proprietà. Tale superficie deve essere vincolata in tal senso trascrivendo il vincolo nei modi e nelle forme di legge.

In entrambi i modi di attuazione, l'area di intervento minimo fissato dalle presenti norme può essere costituita anche da più proprietà contigue, nel quale caso la concessione della autorizzazione alla lottizzazione o della concessione di costruzione, sarà subordinata alla stipula tra i proprietari, interessati, di apposita convenzione da trascrivere alla Conservatoria Immobiliare.

Non è in ogni caso ammesso il coacervo di aree.



# REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

*Direzione Regionale Territorio e Urbanistica*

*Comitato Regionale per il Territorio*

5) Sostituire l'art. 11 (DESTINAZIONI D'USO) con il seguente:

La destinazione d'uso dei suoli e dei fabbricati deve essere indicata nei progetti di intervento edilizio diretto come in quelli per l'intervento urbanistico preventivo, in base alle prescrizioni delle presenti Norme.

Qualunque cambiamento alla destinazione d'uso è subordinato alla autorizzazione della variante da parte del Comune.

Nelle zone residenziali sono comunque vietate tassativamente tutte le destinazioni d'uso che provochino rumori molesti od esalazioni o fumi nocivi o sgradevoli.

6) Dopo l'art. 18 introdurre il seguente articolo:

art. 18 bis

ZONA STORICA (A) – ex B1

I fabbricati compresi in questa zona possono essere soggetti a due tipi di intervento edilizio diretto e urbanistico preventivo di iniziativa comunale.

L'intervento edilizio diretto riguarda esclusivamente operazioni di consolidamento e di restauro art. 3 del DPR 380/01. Per opere di consolidamento devono intendersi solo quelle necessarie ad assicurare la stabilità dell'edificio e riguardanti fondazioni, strutture portanti e coperture, e che non comportino modifiche ed alterazioni sostanziali alle strutture murarie originarie dell'edificio.

Per opere di restauro devono considerarsi quelle tendenti non solo alla conservazione dell'edificio nella sua inscindibile unità formale-strutturale ma anche alla valorizzazione dei suoi caratteri architettonici-decorativi, al ripristino di parti alterate ed all'eliminazione di superfetazioni degradanti. Il restauro deve rispettare tanto l'aspetto esterno quanto l'impianto tipologico-architettonico dell'interno e le parti decorative, pur provvedendo in ordine alle esigenze igieniche e di abitabilità.

Potranno inoltre essere consentiti eventuali adattamenti a nuove destinazioni d'uso, qualora queste siano compatibili con il carattere urbanistico, oltre che storico ed artistico, del complesso e, soprattutto non contrastino con la concezione unitaria propria dei singoli organismi edilizi: comunque in misura non superiore al 20% della cubatura totale.

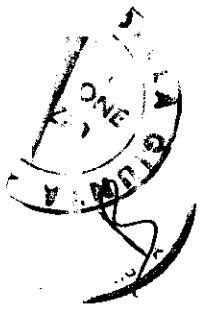
Non saranno quindi ammesse modifiche dei profili sia in verticale che in orizzontale, come alterazioni delle linee dei tetti e delle pendenze, alterazioni delle finestre e delle cornici, costruzioni di balconi e pensiline, ecc.

Le aree libere all'interno di tale zona saranno inedificabili fino all'approvazione del P.P.E. di iniziativa comunale; tale P.P.E. (da redigere anche per fasi) non dovrà consentire però nuove volumetrie superiori al 10% delle attuali, a pena di risultare in variante al P.R.G.; in assenza di tale strumento sono consentite solo operazioni di consolidamento e restauro.

7) All'art. 19, primo comma stralciare la dizione "che si attuano con intervento diretto"

8) All'art 20, stralciare la parte relativa alla zona C2

9) All'art. 21 prevedere un indice territoriale di 1.5 mc/mq



# REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio

- 10) All'art. 21, sostituire "l.f. 0.1 solo per residenza è riferito all'intero lotto" con "Qualora si rendesse necessaria la collocazione di unità immobiliari per custodi esse dovranno essere contenute in 100 mq anche su più piani"
- 11) All'art. 21 - ZONA E (AGRICOLA DI TIPO B) – sostituire la norma di zona con la seguente:  
In tali zone le trasformazioni del territorio avverranno in conformità con quanto disposto dal TITOLO IV, CAPO II, della L.R. 22 Dicembre 1999, n. 38 - Norme sul governo del territorio
- 12) All'art. 21 stralciare da "Zone per attività agroturistiche" in poi.
- 13) L'art. 22 è stralciato.
- 14) All'art. 23 stralciare il capoverso relativo alle "Zone per servizi privati"

Infine, il Comune preliminarmente all'attuazione del P.R.G. dovrà acquisire i pareri non ancora acquisiti (ASL e Soprintendenza Archeologica), ed attenersi scrupolosamente a quanto in essi contenuto.

## 6- OSSERVAZIONI AL PRG

Non risultano pervenute Osservazioni.

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

## PARERE

che, in ragione di quanto sopra riportato, dei pareri dei vari enti, nonché dalle considerazioni urbanistiche sviluppate, al fine di una maggiore salvaguardia del territorio, nonché del rispetto dei limiti fissati con leggi nazionali e regionali:

1. Il PRG del Comune di, Sant'Ambrogio sul Garigliano adottato con delibera consiliare n. 21 del 18.10.2000, sia meritevole di approvazione con le modifiche sopra riportate sia nella zonizzazione che nel testo delle NTA, introducibili d'ufficio ai sensi dell'art. 3 della Legge 6 Agosto 1967, n° 765.
2. Gli edifici riportati nelle tavole di PRG, ancorché inclusi nella zonizzazione, non possono essere trasformati o subire interventi ove non si dimostri la legittimità della costruzione o la legittimazione ottenuta mediante condono.

IL SEGRETARIO DEL C.R.p.T.  
(arch. Lucio Zorroni)

IL VICE PRESIDENTE DEL C.R.p.T.  
(arch. Daniele Iaconone)

