



## GIUNTA REGIONALE DEL LAZIO

\*\*\*\*\*

ESTRATTO DAL PROCESSO VERBALE DELLA SEDUTA DEL 30/01/2009

\*\*\*\*\*

ADDI' 30/01/2009 NETTA SEDE DELLA REGIONE LAZIO, VIA CRISTOFORO COLOMBO 212 ROMA, SI E' RIUNITA LA GIUNTA REGIONALE COSI' COMPOSTA:

MARRAZZO	Pietro	Presidente	FICHERA	Daniele	Assessore
		Vice			
MONCINO	Esterino	Presidente	MANCINI	Claudio	"
ASTORRE	Bruno	Assessore	MICHELANGELE	Mario	"
COPPOLINI	Anna Salome	"	NIERI	Luigi	"
COSTA	Silvia	"	ROGANO	Giulia	"
DALLA	Francesco	"	TIBALDI	Alessandra	"
DE ANGELIS	Francesco	"	VALENTINI	Daniela	"
DI CARO	Mario	"	ZARATTI	Filiberto	"
DI STEFANO	Marco	"			

ASSISTE IL SEGRETARIO: Paolo IACONIS

\*\*\*\*\*

ASSENTI: MARRAZZO - VALENTINI

DELIBERAZIONE N. 40

Oggetto:

Comune di Cassino (Fr). Variante al P.R.G. (ex Servizi (Centro Servizio Culturali e Scuola Materna) a zona residenziale Semintensiva (B1) e Parcheggi Pubblici (Convenzionati) relativamente ai mappali Foglio n. 32 particelle nr. 771, 772, 1235, 1237, 1238, 1244, 1245 e 1249. Delibera del Commissario ad Acta n. 54 del 07.12.2006. Approvazione.





40 30 GEN. 2009 *MD*

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

Variante al P.R.G. da Servizi (Centro Servizio Culturali e Scuola Materna) a zona residenziale Semintensiva (B1) e Parcheggi Pubblici (Convenzionati) relativamente ai mappali Foglio n. 32 particelle nn. 771, 772, 1235, 1237, 1238, 1244, 1245 e 1249.

Delibera del Commissario ad Acta n. 54 del 07.12.2006.

**Approvazione.**

**La Giunta Regionale**

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

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

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

**Vista** la legge regionale 5 settembre 1972, n. 8 e s.m.i;

**Vista** la legge regionale 12 giugno 1975, n. 72 e s.m.i;

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

**Visto** il Regolamento di organizzazione degli Uffici e dei Servizi della Giunta regionale del 6 settembre 2002, n. 1 e s.m.i.;

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

**Vista** la deliberazione n. 54 del 07.12.2006 con la quale il Commissario ad Acta, in esecuzione della sentenza del TAR Lazio - Sezione staccata di Latina, ha adottato la Variante al P.R.G. vigente da Servizi (Centro Servizio Culturali e Scuola Materna) a zona residenziale Semintensiva (B1) e Parcheggi Pubblici (Convenzionati) relativamente ai mappali Foglio n. 32 particelle nn. 771, 772, 1235, 1237, 1238, 1244, 1245 e 1249;

**Atteso** che a seguito della pubblicazione degli atti, avvenuta nelle forme di legge, è stata presentata n. 1 osservazione, in ordine alla quale il citato Commissario ha formulato le proprie controdeduzioni con deliberazione n. 26 del 11.06.2007;

**Rilevato** che gli atti relativi alla Variante in questione, sono stati sottoposti all'esame del Comitato Regionale per il Territorio per l'emanazione del parere di competenza ai sensi dell'articolo 16 della legge regionale 22.12.1999, n. 38 e che tale Organo consultivo della Regione, con voto n. 144/1 reso nella seduta del 24.07.2008, allegato alla presente delibera di cui costituisce parte integrante quale **Allegato A**, ha ritenuto che la suddetta variante sia meritevole di approvazione con le modifiche e le prescrizioni introdotte d'ufficio ai sensi dell'art. 3 della legge 6 agosto 1967, n. 765;

**Vista** la nota n. 154313 del 04.09.2008 con la quale il Dipartimento Territorio - Direzione Regionale Territorio e Urbanistica ha trasmesso all'Amministrazione comunale di Cassino (Fr) il citato voto contenente le modifiche proposte dal Comitato





40 30 GEN. 2009 *JB*



*circolari e della normativa vigente in tema di costruzioni in zona sismica di seguito riportata:*

- *D.M. Infrastrutture 14.09.2005 e DGR Lazio 766/03*
- *Circolare Min. LL.PP. del 24.09.88 n. 30488 riguardante le Istruzioni alle norme tecniche di cui al D.M. LL.PP. 11.03.88; Circolari dell'Assessorato LL.PP. della Regione Lazio n° 3317 del 29.10.80, n° 2950 del 11.09.82 e n° 769 del 23.11.82;*

**Vista** la nota n. 55065 del 04.12.2006 con la quale il Comune di Cassino ha attestato che i terreni individuati in Catasto al F. 32, particelle nn. 771, 772, 1235, 1237, 1238, 1244, 1245, e 1249, non appartengono al demanio civico e non sono gravati da usi civici;

**Vista** la nota n. 2222/sisp del 25.11.2006, con la quale l'Azienda Unità Sanitaria Locale Frosinone ha rilasciato il Nulla Osta Igienico Sanitario alla Variante al P.R.G. in argomento;

**Ritenuto** di condividere e fare proprio il parere del Comitato Regionale per il Territorio n. 144/1 reso nella seduta del 24.07.2008, che costituisce parte integrante della presente deliberazione quale **Allegato A**;

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

**All'unanimità**

### **DELIBERA**

di approvare la variante al P.R.G. del Comune di Cassino (Fr), adottata con delibera del Commissario ad Acta n. 54 del 07.12.2006, da Servizi (Centro Servizio Culturali e Scuola Materna) a zona residenziale Semintensiva (B1) e Parcheggi Pubblici (Convenzionati) relativamente ai mappali Foglio n. 32 particelle nn. 771, 772, 1235, 1237, 1238, 1244, 1245 e 1249, per i motivi, con le modifiche e le prescrizioni contenute nel parere del Comitato Regionale per il Territorio reso con il voto n. 144/1 del 24.07.2008, che costituisce parte integrante della presente deliberazione quale **Allegato A** ed in conformità con le prescrizioni di cui al parere in premessa riportato.

L'osservazione è decisa in conformità a quanto riportato nell'**Allegato A**;

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

- Tav. di Analisi "A1" - Relazione tra territorio, rete infrastrutture e struttura insediata;





40 30 GEN 2009 82

- Tav. di Analisi "A2" - Relazione tra l'isolato insediato e la viabilità urbana esterna ed interna;
- Tav. di Analisi "A3" – Stralcio del P.T.P. Tav. E/1.4, Tav. E/3.3, Stralcio della zonizzazione e N.T.A. del Piano Urbanistico Vigente (P.R.G.);
- Tav. di Analisi "A4" – Analisi delle Densità Urbanistiche delle Aree contigue espresse in mc/mq di fondiario – Rilievo Fotografico sullo stato di fatto;
- Tav. di Progetto "P1" – Relazione tra territorio, rete infrastrutture e struttura insediata – Area interessata alla Variante nello stato di fatto;
- Tav. di Progetto "P2" – Confronto tra le planimetrie del P.R.G. vigente, catastale, rilievo dello Stato Attuale e la Zona Omogenea Trasformata;
- Tav. di Progetto "P3" – Zonizzazione;
- Tav. di Progetto "P4" – Planimetria della Zonizzazione in Variante (Planimetria da allegare alla Convenzione);
- Tav. di Progetto "P5" – Relazione Tecnica sui criteri e sulle scelte di Variante;
- Tav. di Progetto "P6" – Norme Tecniche di Attuazione;
- Tav. di Progetto "P7" – Programma e modalità di Attuazione;
- Tav. di Progetto "P8" – Elenco Elaborati;

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



Allegato A

IL VICE PRESIDENTE: F.to Esterino MONTINO  
IL SEGRETARIO: F.to Paolo IACONIS

ROMA 4 3 FEB 2009



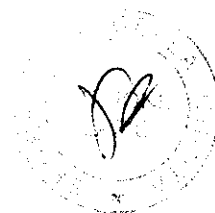


ALLEG. alla DELIB. N. 40 *MZ*

DEL 08 GEN. 2009

Comitato Regionale per il Territorio  
Voto n. 144/I, del 24 luglio 2008

*[Handwritten signature]*



OGGETTO: Comune di CASSINO (FR) – Variante P.R.G. da SERVIZI (Centro Servizio Culturali e Scuola Materna) a zona residenziale SEMINTENSIVA (B1) e PARCHEGGI PUBBLICI (Convenzionati) relativamente ai mappali Foglio n. 32 particelle nn. 771, 772, 1235, 1237, 1238, 1244, 1245 e 1249.

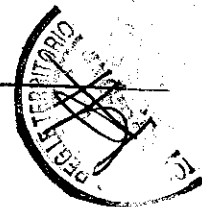
### IL COMITATO

#### PREMESSO

Il Tribunale Amministrativo Regionale del Lazio, Sezione staccata di Latina, con sentenza n. 786 dell'11.11.2004 accoglie il ricorso proposto dalla Garigliano Costruzioni S.r.l. (oggi COGEI S.r.l.) contro il Comune di Cassino che non ha dato esecuzione alla precedente sentenza n. 47 del 09.02.2004 con la quale si ordinava *“di provvedere sulla diffida della ricorrente... entro il termine di giorni 180”*.

Per l'esecuzione della Sentenza n. 47/04 del TAR, viene nominato Commissario ad acta l'Arch. Antonio Sperandio con Decreto del Presidente della Regione Lazio n. T0237 del 27.06.2005, perché provveda **“in luogo del Comune di Cassino inadempiente a dare esecuzione alla su richiamata decisione n. 47/04 secondo modalità e procedure puntualmente ivi descritti”**.

Non viene indicata una destinazione urbanistica specifica e predeterminata da parte del TAR, ad esclusione della riproposizione della preesistente oggetto del ricorso.



## CRONISTORIA DEGLI ATTI COMMISSARIALI

Il Commissario ad acta nomina con apposita "Convenzione" del 31.06.2005 l'Arch. Mario Caponi di Fiuggi quale progettista dell'intervento.

Lo stesso con Delibera n. 54 del 07.12.2006 adotta la variante parziale e specifica al P.R.G. vigente relativa alla trasformazione dell'area individuata in catasto al fg. 32 p.lle 771, 772, 1235, 1237, 1238, 1244, 1245 e 1249 da "Servizi" (Centro Servizio Culturali e Scuola Materna) a "Semintensiva B1" e a "Parcheggi Pubblici Convenzionati" posti ai margini dell'area interessata;

La delibera è stata depositata per 30 gg. consecutivi presso la Segreteria Comunale di Cassino e contestualmente pubblicato all'albo Pretorio del Comune, sui quotidiani "Ciociaria Oggi", "La Provincia", "Il Tempo" e "Messaggero" e a mezzo di manifesti murali affissi in luoghi pubblici.

Avverso la stessa è stata presentata una osservazione:

- Prot. 10980 del 09.03.2007 a firma di "proprietari e condomini" (Clodomiro Murolo ed altri) dell'edificio sito in Via Bellini angolo Via Arno (insistente sulla part. 1100 al Fg. di mappa n. 32).

Con Delibera Commissariale n. 26 del 11.06.2007 di Controdeduzioni alla Osservazione pervenuta, questa viene respinta, sulla base dell'istruttoria redatta dal citato architetto.

## LA PROPOSTA DI VARIANTE È COSTITUITA DAI SEGUENTI ATTI ED ELABORATI:

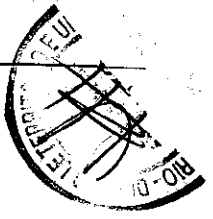
- Decreto del Presidente della Regione Lazio n. T0237 del 27.06.2005 di nomina del Commissario ad acta;
  - Delibera di Adozione del Commissario ad acta n. 54/CA del 07.12.2006;
  - Avviso di deposito affisso all'Albo Pretorio del Comune dal 15.01.2007 al 14.02.2007;
  - Copia manifesto di pubblicazione;
  - Copia dell'annuncio sui quotidiani "Ciociaria Oggi" - "Messaggero" - "La Provincia" - "Il tempo";
  - Attestato delle osservazioni pervenute;
  - Osservazione n. 10980 del 09.03.2007;
  - Deliberazione del Commissario ad acta n. 26/CA del 11.06.2007, di controdeduzioni alla osservazione;
- 1) - Tav. di Analisi "A1" - Relazione tra territorio, rete infrastrutture e struttura insediata;
  - 2) - Tav. di Analisi "A2" - Relazione tra l'isolato insediato e la viabilità urbana esterna ed interna;



- 3) - Tav. di Analisi "A3" – Stralcio del P.T.P. Tav. E/1.4, Tav. E/3.3, Stralcio della zonizzazione e N.T.A. del Piano Urbanistico Vigente (P.R.G.);
- 4) - Tav. di Analisi "A4" – Analisi delle Densità Urbanistiche delle Aree contigue espresse in mc/mq di fondiario – Rilievo Fotografico dello stato di fatto;
- 5) - Tav. di Progetto "P1" – Relazione tra territorio, rete infrastrutture e struttura insediata – Arca interessata alla Variante nello stato di fatto;
- 6) - Tav. di Progetto "P2" – Confronto tra le planimetrie del P.R.G. vigente, catastale, rilievo dello Stato Attuale e la Zona Omogenea Trasformata;
- 7) - Tav. di Progetto "P3" – Zonizzazione;
- 8) - Tav. di Progetto "P4" – Planimetria della Zonizzazione in Variante (Planimetria da allegare alla Convenzione);
- 9) - Tav. di Progetto "P5" – Relazione Tecnica sui criteri e sulle scelte di Variante;
- 10) - Tav. di Progetto "P6" – Norme Tecniche di Attuazione;
- 11) - Tav. di Progetto "P7" – Programma e modalità di Attuazione;
- 12) - Tav. di Progetto "P8" – Elenco Elaborati;

**ALLA PROPOSTA DI VARIANTE, NELLA D.C.A.A. 54/06, 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. D2/2S/05/203032 fascicolo 6090 del 16.11.2006, rilasciato dalla Direzione Regionale Ambiente e Cooperazione fra i Popoli – Area 5 "Difesa del Suolo";
- b) - Parere Igienico Sanitario favorevole prot. n. 2222/sisp del 25.11.2006, rilasciato dal Dipartimento di Prevenzione – S.I.S.P./S.I.A.N. dell'A.S.L. di Frosinone;
- c) - Attestazione di non appartenenza al demanio civico e di inesistenza di usi civici dei terreni oggetto di variante prot. n. 55065 del 04.12.2006, rilasciato dal Comune di cassino – Sett. IX Urbanistica e assetto del Territorio, a firma del Dirigente Dott. Antonio Pirolli;
- d) - Attestazione che i terreni oggetto di variante non sono assoggettati a Vincoli, prot. n. 55066 del 04.12.2006, rilasciato dal Comune di cassino – Sett. IX Urbanistica e assetto del Territorio, a firma del Dirigente Dott. Antonio Pirolli.



## CONSIDERATO

### ATTRIBUZIONE DELLA DESTINAZIONE URBANISTICA PER LA VARIANTE:

Dalla relazione al progetto emerge quanto segue:

A seguito della prescrizione della sentenza del TAR che afferma: "Ai fini della pronuncia, il Commissario convocherà le parti, ....raccolgerà le richieste ...pronuncerà motivatamente su tali richieste e osservazioni;..."; viene posta attenzione, per l'attribuzione della nuova destinazione, alla esistenza nelle aree limitrofe aventi la destinazione urbanistica a zona "B1 - semintensiva", disciplinate dell'art. 15 delle N.T.A. del P.R.G. e distinguibili in Zona B1 propriamente detta e Zone B1 di P.d.R. (Piano di Ricostruzione); mentre le aree nella parte alta e sottostante quella in argomento, si rileva essere destinate a "Servizi.

- a) Nel contempo il Consiglio Comunale, nella seduta del 15.12.2003, dibatte e vota le proposte di destinare l'area a "Verde pubblico attrezzato" (respinta con astenuti ad ampi margini di contrari) o "Edificabile" (approvata ad ampia maggioranza), precisando che il Consiglio: "Da mandato al progettista del P.R.G. di elaborare per l'intera area "Pioppeto" e per le altre similari del centro cittadino, che permetta l'edificazione del 20% dell'area a fronte di cessione al Comune del restante 80%. Lo stralcio conterrà un progetto di sistemazione delle aree che salvaguardi gli spazi di pubblica utilità. In alternativa può essere negoziata con i proprietari una edificabilità all'esterno del centro urbano nella misura del 35% delle aree disponibili. A tal fine dovranno essere stipulate convenzioni "ad hoc" con i soggetti interessati."
- b) Sempre nella Relazione commissariale si rileva che:
- il rapporto tra abitanti e verde pubblico, previsto nella zona B1 del P.R.G. vigente è ampiamente soddisfatto, poiché nulla è stato modificato dalla data di adozione del P.R.G., anzi in alcuni casi, vi sono lotti ineditati che, in una prossima variante generale potranno essere inseriti in ulteriori standard;
  - i parcheggi pubblici esistenti nell'ambito della zona b1 rispettano il rapporto stabilito dal D.M. 1444/68;
  - la prescrizione "planovolumetrica", rilevabile nella tavola P4 della Variante, costringe l'edificazione da attuare, all'interno di una "Linea di massimo inviluppo", salvaguardando parte del pioppeto
  - nell'ambito dell'isolato, solo il 9,47 % è occupato dall'area coperta dai pioppi e, di questa solo il 36,4 % dell'area coperta interessa i lotti oggetto della Variante. In questo caso, sarebbero oggetto di abbattimento solo quelli ricadenti all'interno delle sagome di ingombro.



In adempimento della sentenza di nomina il Commissario ad acta rileva che l'ubicazione delle particelle in causa rappresentano una continuità omogenea della zona edificata e regolamentata dalle norme vigenti come "semintensiva"; con presenza di verde pubblico e/o privato, con ampi spazi dove è possibile il parcheggio, e che nel quadrante esistono lotti ineditati da indirizzare, in una prossima variante in itinere, a verde o altro tipo di standard o servizio collettivo.

### PREVISIONI DEL P.R.G. VIGENTE E ADOTTATO

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

#### ART. 57 CONSERVAZIONE DEI VOLUMI

1. La presente zona comprende l'insieme delle aree interne al centro urbano stabilmente configurate nella loro morfologia urbanistica per le quali l'utilizzazione a scopo edificatorio deve considerarsi completa, salvo le eccezioni specificate di seguito.
2. **Destinazioni d'uso principali:** quelle esistenti;  
il cambio di destinazione da quelle esistenti ad altre è consentito solo all'interno delle seguenti: residenziali (R, AC), alberghiere (AL), commercio diffuso (CD), servizi diffusi (SD), artigianato di servizio (AS).  
**Destinazioni complementari:** assistenza sanitaria e cura della salute (S) con esclusione di ospedali e cliniche, servizi locali di interesse comune (SL), artigianato produttivo (AP) subordinatamente a specifica autorizzazione dell'AC.
2. **Modalità di attuazione:** intervento diretto.
3. **Interventi consentiti:** – nei lotti edificati:
  - MO, MS, RE1, RE2, RE3;
  - DR: all'interno dei distacchi preesistenti senza aumento di VE né di altezza;
  - AMP: aumento della SE non superiore al 5% dell'esistente
  - DR: è consentito un ulteriore aumento della SE pari distintamente al 5%;



- a) se vengono realizzati contestualmente l'arredo e la piantumazione di uno spazio pubblico nella stessa zona per una superficie pari al triplo dell'aumento stesso;
- b) se viene realizzata una superficie di parcheggio pubblico (P2) pari all'aumento stesso;
- c) se viene realizzato un impianto di energie alternative che produca un significativo risparmio di energia tradizionale.

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

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

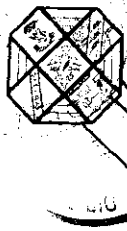
- nei lotti ineditati o sottoutilizzati, intendendo questi ultimi come lotti utilizzati in misura inferiore a quanto consentito dal successivo comma 5 per i lotti ineditati: NE, con le regole di cui appresso

#### 5. Regole per gli interventi:

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

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

#### Art. 70 Strumenti attuativi adottati e progetti approvati



1. Alle aree oggetto di strumenti attuativi adottati dall'A.C., nonché alle delibere assunte da Commissari ad acta prima dell'adozione del presente Piano si applica la disciplina urbanistica ed edilizia prevista dai medesimi;
2. I progetti approvati prima dell'adozione del presente Piano restano disciplinati dalle normative pre-vigenti a condizione che gli interessati procedano al ritiro del Permesso di costruire entro dodici mesi dall'adozione del Piano stesso.

## PROPOSTA VARIANTE DEL COMMISSARIO AD ACTA:

Sulla base di quanto sopra riportato e documentato il Commissario ad acta regionale, per l'area in argomento, propone la Variante urbanistica da **SERVIZI (Centro Servizio Culturali e Scuola Materna)** a zona residenziale **SEMINTENSIVA (B1)** e **PARCHEGGI PUBBLICI (Convenzionati)** relativamente ai mappali distinti al Foglio n. 32 particelle nn. 771, 772, 1235, 1237, 1238, 1244, 1245 e 1249 con i seguenti indici e parametri riportati nella "tabella integrativa di cui all'art. 15 delle N.T.A." (riportate nel "Fascicolo P6" e "Fascicolo P7").

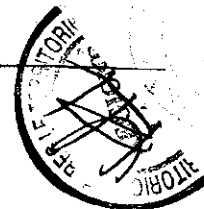
### Elaborato denominato "Fascicolo P6":

#### Attuazione della Variante al PRG distinta in Catasto:

- ISOLATO A – p.lle 771, 772, 1237 e 1249, foglio n. 32 di cassino;
- ISOLATO B – p.lle 1238 e 1245, foglio n. 32 di cassino;
- ISOLATO C – p.lle 1235 e 1244, foglio n. 32 di cassino  
e si attuerà attraverso il rilascio del "Permesso a Costruire".

### Elaborato denominato "Fascicolo P7":

- Zona e tipo edilizio relativo: B1
- Massima superficie coperta: 35% della superficie totale del lotto;
- N. dei Piani fuori terra: Min 3, Max 5 piani;
- Altezza degli edifici. Min 11,00 ml, Max 18,00 ml;
- Distacco confini: Linea di inviluppo individuata dalla Tav. P4
- Distacco stradale: Linea di inviluppo individuata dalla Tav. P4
- Distacco edifici nel lotto: 10,00 ml dalle pareti finestrate;
- Lunghezza/profondità max delle fronti: Libera;



- **Profondità max dei corpi di fabbrica: 1/5;**
- **Sup. max coperta dalle costruzioni accessorie: Nota 4, 5 e 6 della Tavola P4;**
- **Linea di inviluppo massima: 5,00 ml dai confini pubblici, privati** Gli Attuatori comunicheranno all'UTC prima dell'inizio dei lavori l'avvenuto picchettamento della linea di inviluppo massima. **Gli edifici saranno isolati e dovranno essere studiate le soluzioni architettoniche di tutte e quattro i lati; ove si ritenesse di edificare tipologie edilizie che prevedano corti interne di uso pubblico collegate alle attività artigianali, saranno autorizzate coperture parapigioggia scoperte su tre lati in deroga alle distanze rispetto ai fronti interni dei corpi di fabbrica. In tali casi saranno lasciati varchi d'ingresso pari ad almeno un modulo di 5,00 ml ogni 25,00 ml di fronte fabbricato esterno oltre agli spazi di separazione tra i vari corpi di fabbrica a garanzia di una più ampia introspezione e trasparenza dei piani terra;**
- **Attuazione della variante urbanistica a mezzo intervento edilizio diretto;**
- **Parcheggi Pubblici: Realizzazione a cura del Privato Attuatore, previa opportuna convenzione con il Comune, per una superficie di 646 mq (Isolato A con ingresso da Via Cimarosa) e 101 mq (Isolato C con ingresso da Via Donizzetti), con realizzazione di illuminazione pubblica e piantumazione di n. 1 pianta di alto fusto ogni 2 posti auto.**

Le aree destinate a parcheggi, previste al lato ovest dell'intervento, dovranno essere reperite lungo la viabilità principale (via Arno) al fine di consentire una migliore utilizzazione degli stessi in relazione all'adiacente plesso scolastico.

La Volumetria realizzabile, desumibile dagli elaborati progettuali trasmessi, suddivisa in tre edifici insistenti su altrettanti lotti edificatori (per un totale di mq 3982 circa), è di circa mc 25085, con l'ubicazione di due Parcheggi pubblici convenzionati posti agli estremi dei lotti, aventi una superficie complessiva di mq 747,00 (mq 646,00 e mq 101,00).

### PROCEDIMENTI URBANISTICI ANALOGHI PER IL CENTRO DI CASSINO:

Per altre aree limitrofe destinate a "Servizi" sono in corso i seguenti procedimenti, motivati sempre da ricorsi al T.A.R. e nomina di Commissario per inerzia del Comune:

- a) Variante al P.R.G da Servizi (Verde pubblico) a Residenziale Semintensiva (B1). – D.C.A.A. n. 22 del 17.09.2005;
- b) Variante al P.R.G da Servizi (Parcheggio pubblico – Servizi di interesse generale "Mercato") a Residenziale Semintensiva (B1). – D.C.C. n. 7/2 del 17.02.2007;
- c) Variante al P.R.G da Servizi (Parcheggio pubblico – Scuola) a Residenziale



**Semintensiva (B1).** – D.C.C. n. 7/1 del 04.02.2002;

d) Variante al P.R.G. da **Servizi (Scuola Materna) a Residenziale Semintensiva (B1)** . – D.C.A.A. n. 34 del 06.10.2004.

Per quest'ultima, attigua alla presente (Fg 32 mappali 673 e 676) di superficie pari a mq 4142, il medesimo Commissario regionale ha proposto l'edificazione "residenziale" con indice  $I_f \approx 6,3$  e volume possibile di mc 26100 circa.

Il C.R.p.T. nella seduta del 30.03.2006, n. 110/3, approvò una modifica progettuale mutuata dal P.R.G. adottato del Comune di Cassino, riducendo l'altezza massima a ml **13,50** e il rapporto di copertura pari al 25%, consentendo così una volumetria pari a mc 13980.

Il Commissario ad acta con Delibera n. 53 del 01.12.2006 ripropone la proposta originaria non condividendo le modifiche del C.R.p.T.

Nella seduta del 10.01.2008 con Voto n. 133/3 il C.R.p.T. approva la Variante con le modifiche già introdotte respingendo il deliberato del Commissario regionale; in tale fattispecie la proposta della struttura direzionale regionale, diversamente da quanto formulato dal Commissario, proponeva una rivisitazione della Variante per una attribuzione della destinazione "Servizi Privati" (Sport, tempo libero, servizi vari, commerciale inerente, ecc.) ritenuta più consona della mera edificazione residenziale al fine di soddisfare sia le esigenze private legittime, sia la necessità di conservare spazi destinati a servizi urbani senza incrementare ulteriormente con residenze il centro urbano di Cassino, già densamente urbanizzato.

Nella fattispecie attuale, trattandosi, quindi, di fatto, di analoga Variante che quella sopra menzionata (Fg 32 P.lle 673 e 676) la proposta della struttura regionale non può che essere la medesima già formulata in precedenza (Relazione prot. n. 197949 del 08.11.2007 a cui si rimanda per le problematiche urbanistiche generali ivi considerate ed illustrate); per analogia, omogeneità e parità di trattamento, però, e per uniformarsi a quanto in merito e nella fattispecie deciso dal C.R.p.T. nella seduta del 10.01.2008 per l'area attigua (Fg 32 P.lle 673 e 676) è conseguenza riproporre per l'area in argomento le medesime condizioni urbanistiche ritenute valide ed ottimali dal C.R.p.T. nella seduta del 10.01.2008 e cioè uniformare tali previsioni a quelle del P.R.G. adottato di Cassino, per cui la Variante presente assumerà i seguenti parametri:

- **Altezza Max degli edifici = ml, 13,50 ml** (anziché 18,00 ml);
- **Massima superficie coperta: 25% della superficie totale del lotto** (anziché 35%).

Oltre agli altri requisiti delle N.T.A. del P.R.G. art. 15 (come per la Variante attigua Fg. 32 P.lle 673 e 676 già decisa dal C.R.p.T.)

Premesso quanto in precedenza e le con le considerazioni urbanistiche sopra riportate ed integrate da quelle espresse nella Relazione n. 197949 del 08.11.2007 (che per l'argomento s'intende parte integrale della presente), per affinità e parità di trattamento come l'analoga



Variante già licenziata dal C.R.p.T. con Voto n. 133/3 del 10.01.2008 (lotto attiguo), il "Comitato Regionale per il Territorio" esprime

### PARERE FAVOREVOLE

alla Variante in oggetto (Fg 32 mappali 771, 772, 1235, 1237, 1238, 1244, 1245 e 1249), con le modifiche e prescrizioni riportate nelle precedenti considerazioni, introdotte d'ufficio ai sensi di quanto previsto dall'art. 3 della Legge 6 agosto 1967 n. 765, al fine di ricondurre la stessa alle previsioni edificatorie del P.R.G. adottato dal Comune di Cassino (D.C.C. n. 54/12 del 23.12.2004) sopra riportate.

Il Segretario vicario del C.R.p.T.  
(avv. *Daniela Carradelli*)

Il vice Presidente del C.R.p.T.  
(arch. *Daniela Iacovone*)

