



GIUNTA REGIONALE DEL LAZIO

.....

ESTRATTO DAL PROCESSO VERBALE DELLA SEDUTA DEL 06/07/2009

=====

ADDI' 06/07/2009 NELLA SEDE DELLA REGIONE LAZIO, VIA CRISTOFORO COLOMBO 212 ROMA, SI E' RIUNITA LA GIUNTA REGIONALE COSI' COMPOSTA:

MARRAZZO	Pietro	Presidente	MANCINI	Claudio	Assessore
		vice			
MONTINO	Esterino	Presidente	MARCCIO	Vincenzo	"
ASTORRE	Bruno	Assessore	NIERI	Luigi	"
COFFOPELLI	Anna Salome	"	RODARC	Giulia	"
COSIA	Silvia	"	SCALIA	Francesco	"
DALIA	Francesco	"	TIBALDI	Alessandra	"
DE ANGELIS	Francesco	"	VALENTINI	Daniela	"
DI CARLO	Mario	"	ZARATI	Filiberto	"
FICHERA	Daniele	"			

ASSISTE IL SEGRETARIO: Paolo IACONIS

\*\*\*\*\* OMISSIS

ASSENTI: ASTORRE - COPPOPELLI - COSTA - DE ANGELIS - DI CARLO - ZARATI

DELIBERAZIONE N. 497

Oggetto:

Comune di Sant'Elia Fiumerapido (Fr) - Piano Regolatore Generale. Delibera di Consiglio Comunale n. 13 del 28.07.2005. Approvazione.





497 - 6 LUG. 2009

**Oggetto:** Comune di Sant'Elia Fiumerapido (Fr) – Piano Regolatore Generale.  
Delibera di Consiglio Comunale n. 18 del 28.07.2005.  
Approvazione.

## LA GIUNTA REGIONALE

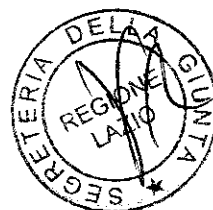
### Su proposta dell'Assessore all'Urbanistica

**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;  
**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 Sant'Elia Fiumerapido (Fr) non è dotato di strumento urbanistico;  
**CHE** con deliberazione di Consiglio Comunale n. 52 del 22.12.2000 e successiva deliberazione consiliare di chiarimenti n. 2 del 25.01.2001, il Comune di Sant'Elia Fiumerapido (Fr) ha adottato il Piano Regolatore Generale;  
**CHE** a seguito della pubblicazione, avvenuta ai sensi e forme di legge, sono state presentate n. 100 osservazioni nei termini e n. 9 osservazioni fuori detti termini, in ordine alle quali l'Amministrazione comunale ha formulato le proprie controdeduzioni con deliberazioni consiliari n. 26 del 15.07.2002 e n. 27 del 16.07.2002;  
**VISTA** la deliberazione di Consiglio Comunale n. 18 del 28.07.2005, con la quale il Comune di Sant'Elia Fiumerapido (Fr), a seguito di formale richiesta da parte della Direzione Regionale Territorio e Urbanistica circa alcuni adeguamenti da apportare sugli elaborati di Piano, al fine di consentire alla Direzione medesima di proseguire l'iter istruttorio di competenza, ha riadottato il Piano Regolatore Generale;  
**PRESO ATTO** che a seguito della ulteriore pubblicazione degli atti e degli elaborati, avvenuta nelle forme di legge, sono state presentate n. 20 osservazioni nei termini;  
**CHE** direttamente alla Regione sono pervenute:

- n.1 osservazione in quattro copie del Sig. Pomella Michele;
- n. 1 ricorso del sig: Fiorillo B.;
- n. 1 esposto del Sig. Massimo Facchini;
- motivi aggiuntivi (II e III atto) al ricorso al TAR proposto dal sig. Genovese Domenico e Icci Maria Amalia;

**VISTA** la deliberazione consiliare n. 19 del 28.07.2005, con la quale il Comune di Sant'Elia Fiumerapido (Fr) ha:

- confermato quanto deciso con delibere consiliari n. 26 e 27, rispettivamente del 15 e 16 luglio 2002 in merito alle osservazioni presentate avverso il P.R.G. adottato con D.C.C. n. 52/2000 e n. 2/2001;



- preso atto delle Tavole Z1-A e Z1/a e delle N.T.A. C/b e C/b.G che formano parte integrante e sostanziale della medesima deliberazione e che sostituiscono le stesse tavole ed elaborati, già inviati alla Regione Lazio senza la dovuta pubblicazione;
- VISTA** la deliberazione consiliare n. 32 del 22.12.2005, con la quale il Comune di Sant'Elia Fiumerapido (Fr) ha formulato le proprie controdeduzioni in ordine alle n. 20 osservazioni presentate avverso il P.R.G. riadattato con la citata deliberazione n. 18 del 28.07.2005;
- RILEVATO** che gli atti relativi al P.R.G. 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. 127/3 reso nella seduta del 25.10.2007, allegato alla presente deliberazione di cui costituisce parte integrante quale **Allegato A**, ha ritenuto che il Piano di che trattasi, sia meritevole d'approvazione, con le modifiche da introdursi d'ufficio ai sensi dell'art. 3 della legge 765/1967;
- VISTA** la nota n. 203401 del 15.11.2007 con la quale lo stesso Comitato Regionale per il Territorio ha trasmesso al Comune di Sant'Elia Fiumerapido (Fr) il suddetto voto n. 127/3 del 2007, invitandolo a formulare le proprie controdeduzioni riguardo le modifiche e le prescrizioni proposte ai sensi del citato articolo 3 della L. 765/67, e nel contempo ha invitato l'Amministrazione comunale, in sede di controdeduzioni, ad integrare il P.R.G. con una tabella analitica contenente la verifica degli standard urbanistici esistenti e di progetto, per ciascuna zona urbanistica, anche in considerazione degli stralci intervenuti;
- VISTA** la deliberazione di Consiglio Comunale n. 02 del 27.03.2008 con la quale il Comune di Sant'Elia Fiumerapido (Fr) ha controdedotto alle modifiche introdotte dal citato Consesso con voto n. 127/3 del 2007;
- VISTA** la nota n. 82943 del 11.06.2008 con la quale la Direzione Regionale Territorio e Urbanistica, a seguito dell'esame circa il contenuto della citata deliberazione consiliare n. 2/2008, ha rappresentato all'Amministrazione Comunale di non aver adempiuto in modo puntuale a quanto riportato nel sopra richiamato voto del C.R.p.T.;
- VISTA** la successiva deliberazione di Consiglio Comunale n. 16 del 09.08.2008 con la quale il Comune di Sant'Elia Fiumerapido (Fr) ha nuovamente controdedotto al voto n. 127/3 del 25.10.2007, confermando le decisioni prese dallo stesso Comitato in modo puntuale, come peraltro si evince dalla nota n. 43545 datata 09.03.2009 della Direzione Regionale Territorio e Urbanistica;
- VISTA** la nota n. 154 del 24.01.2001, con la quale l'Azienda U.S.L. - Distretto di Cassino (Fr) ha espresso il proprio Nulla-Osta Igienico Sanitario;
- VISTA** la nota n. 7687-8199 del 20.09.2001 con la quale l'Autorità di Bacino dei Fiumi Liri - Garigliano e Volturno ha osservato che il nuovo P.R.G. in esame, in linea generale, risulta impostato secondo i principi del rispetto ambientale e della valorizzazione del territorio, tuttavia ha rilevato che lo stesso Piano potrebbe essere ulteriormente adeguato agli obiettivi del PSTA della Autorità medesima attraverso la rimozione di alcune incongruenze nel parere stesso riportate;





497 - 6 LUG. 2009

VISTA la nota n. 3223 del 22.03.2004, con la quale il Ministero per i Beni e le Attività Culturali – Soprintendenza per i Beni Archeologici del Lazio, ha ritenuto, per quanto di competenza che il Piano Regolatore di che trattasi possa essere proposto, senza riserva alcuna, alla definitiva approvazione;

VISTA la nota n. D2/2A/08/009601 del 25.01.2005 con la quale il Dipartimento Territorio – Direzione Regionale Ambiente e Protezione Civile – Area 2A/08 “Difesa del Suolo e Servizio Geologico Regionale”, ha espresso *parere favorevole ai soli fini dell'art.89 del DPR n. 380/01 (ex art. 13 L. 64/74) e della D.G.R. 2649/99, sulla formulazione del Piano Regolatore Generale del Comune di Sant'Elia Fiumerapido (Fr), a condizione che siano rispettate le seguenti prescrizioni:*

1. *Tutte le aree classificate a “NON IDONEE” nelle tavole G-6 e G-6/a denominate “Carta dell'idoneità territoriale”, siano considerate INEDIFICABILI e siano consentiti solo interventi di consolidamento e restauro degli edifici esistenti.*
2. *Su tutte le aree classificate a “IDONEE con prescrizioni” nelle tavole G-6 e G-6/a denominate “Carta dell'idoneità territoriale”, siano rispettate tutte le prescrizioni dettate dal Dr. Pirollo.*
3. *Al fine di evitare l'insacco di fenomeni di erosione concentrata soprattutto sulle scarpate, siano realizzate adeguate opere di drenaggio e smaltimento delle acque piovane convogliandole in condotte o corsi d'acqua esistenti.*
4. *Nelle aree di tutela assoluta e di rispetto delle captazioni, riportate nella tavola G-6/a denominata “Carta dell'idoneità territoriale”, siano rispettate tutte le limitazioni indicate nell'art. 21 del D.L.vo 152/99.*
5. *Siano delimitate le aree di salvaguardia di tutti gli impianti di captazione, tramite uno studio idrogeologico specifico, seguendo le modalità previste dalla D.G.R. 5817/99.*
6. *Per la realizzazione delle previsioni di piano, in sede di formazione degli strumenti urbanistici di attuazione del piano stesso (piani particolareggiati, piani di zona, lottizzazioni, ecc.), dovranno essere effettuate dettagliate indagini geognostiche finalizzate alla verifica delle caratteristiche litostratigrafiche e dei parametri geomeccanici dei terreni in modo da poter individuare la profondità alla quale fondare e il tipo di fondazione più idoneo. Il piano di posa delle fondazioni delle singole opere d'arte, onde evitare fenomeni di cedimenti differenziali, dovrà essere scelto ad una quota tale che, necessariamente e in ogni punto della fondazione, il trasferimento dei carichi avvenga su di un terreno omogeneo da un punto di vista geomeccanico. In ogni caso è vietata l'utilizzazione del terreno di riporto o di depositi con scadenti caratteristiche geomeccaniche come piano di posa delle fondazioni.*
7. *Nelle zone con più accentuata acclività si eviti quanto più possibile la esecuzione di sbancamenti che turbino l'andamento del pendio naturale e, qualora ciò non fosse possibile, i tagli di terreno siano adeguatamente protetti e sostenuti da adeguate opere di contenimento poste a conveniente distanza dalle strutture degli edifici dalle quali dovranno essere completamente svincolate.*



497 - 6 LUG. 2009 *MB*

8. *Allo scopo di limitare i danni dovuti all'azione delle acque dilavanti, si dovranno adottare misure di mitigazione (canalizzazione per la raccolta delle acque di dilavamento) sulle strade e parcheggi di nuova realizzazione. Si provvederà pertanto alla realizzazione di scoline laterali per il corretto smaltimento delle acque di dilavamento del manto stradale. Si dovrà inoltre provvedere al miglioramento delle condizioni di deflusso e di smaltimento delle acque.*
9. *Siano adottate tutte le precauzioni necessarie ad evitare potenziali fenomeni di inquinamento delle falde (nel rispetto della normativa vigente: D.L. n. 152/99 e D.L. n. 258/00), realizzando, dove necessario, idonei sistemi di depurazione e/o collegando le opere di raccolta delle acque nere ai sistemi fognari eventualmente esistenti;*
10. *Siano osservate le indicazioni del progettista Dr. Agr. Antonio Russo;*
11. *Sia valutata la possibilità di creare "corridoi biologici" tra le aree da edificare ed i territori circostanti privi di insediamenti con particolare riferimento alle connessioni con la vegetazione dei corsi d'acqua naturali ed artificiali;*
12. *Nelle aree ove è prevista la sistemazione a verde delle pertinenze dell'edificato, si propone se possibile l'attuazione della tecnica del "pre-verdissement" che si realizza impiantando il verde prima di avviare i lavori di urbanizzazione, in maniera tale che si possa disporre di impianti adulti al termine dell'edificazione;*
13. *Tutti gli elementi di vegetazione lineare, siepi, filari arborei, fasce frangivento dovranno per quanto possibile essere salvaguardati e in alcuni casi implementati con nuovi impianti, con particolare riferimento alle fasce frangivento, in considerazione delle molteplici funzioni che svolgono.*
14. *La vegetazione ripariale dovrà essere oggetto di particolare attenzione e laddove siano previsti interventi migliorativi dovranno essere osservate le indicazioni contenute nella D.G.R. 4340 del 28.5.1996 che prevedono l'utilizzo di tecniche di Ingegneria Naturalistica;*
15. *In generale nelle sistemazioni a verde dovrà essere migliorata la componente vegetale naturale con l'utilizzo di specie arboree ed arbustive fitoclimaticamente compatibili e di maggiore valore naturalistico rispetto alle attuali presenze.*
16. *In generale dovranno essere salvaguardate tutte le essenze arboree di interesse naturalistico e paesaggistico con particolare riferimento agli esemplari vetusti.*
17. *Nelle eventuali edificazioni previste in vicinanza di formazioni boscate dovranno essere tutelate le zone di mantello (margine del bosco) soprattutto nella fase di apertura dei cantieri.*
18. *Si consiglia l'utilizzo del materiale di risulta dello scotico per ricoprire piste ed aree di cantiere con terreno vegetale al fine di accelerare il recupero ambientale.*
19. *Nelle zone ove sono previsti ampliamenti delle aree estrattive, sulle quali insistono soprassuoli boscati, dovranno essere acquisiti i pareri obbligatori del Comitato Tecnico Scientifico Forestale, secondo quanto prevede l'art. 37 della L.R. 39 del 28.10.2002 e relativo regolamento.*





497 - 6 LUG. 2004

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

VISTA la nota n. 56839 /D3/06 del 14.05.2004 con la quale il Dipartimento Economico e Occupazionale – Direzione Regionale Agricoltura – Area 06 “Usi Civici e Diritti Collettivi” - Servizio 1°, ha espresso *parere favorevole alla proposta di Piano Regolatore Generale del Comune di Sant’Elia Fiumerapido (Fr) a condizione che:*

1. *sia integrato l’articolo 47 “AREE VINCOLATE” sezione “PROTEZIONE DELLE TERRE DI USO CIVICO O BENI CIVICI” del testo delle N.T.A. con i seguenti capoversi:*

*“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 n° 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 abusivamente, in possesso di occupatori, si applica la norma di cui all’art. 1 della Legge regionale 17.12.1996, n. 57”.*

*“Per i terreni, invece, di natura privata gravati da diritti civici, le norme contenute nel piano, qualora la previsione a 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 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”;*

2. *il Comune ottenga, prima che intervenga la deliberazione della Giunta Regionale del Lazio di approvazione del P.R.G., le autorizzazioni di:*

a) *mutamento di destinazione d’uso ai sensi dell’art. 12 della L. 16.06.27 n. 1766 ed art. 41 del R.D. 26.02.28 n. 332, per i fondi di demanio civico censiti al N.C.T. al Foglio 12 part.lla 379;*

b) *alienazione ai sensi dell’art. 12 della L. 16.06.27 n. 1766 ed art. 39 del R.D. 26.02.28 n. 332, nonché degli artt. 5 e 6 della L.R. 03.01.86 n. 1, per i fondi di demanio civico censiti al N.C.T. al foglio 5 part.lla 40/p per una superficie di mq. 390;*



497 = 6 LUG. 2009 *PM*

3. *vengano stralciate dal piano le aree di demanio civico interessate dalle previsioni di carattere edificatorio, con conseguente declassamento a ZONA AGRICOLA "E", qualora il Comune non ottenga per le stesse prima della definitiva approvazione del P.R.G. da parte della Giunta Regionale, le autorizzazioni regionali, conformemente alle disposizioni di cui al 3° e 5° comma dell'art. 2 della L.R. 3 gennaio 1986, n. 1;*
4. *per i fondi privati gravati da usi civici vengano espletate le procedure previste per la liquidazione degli usi civici da parte dei soggetti privati prima del rilascio delle eventuali concessioni edilizie da parte del Comune;*
5. *vengano declassate a ZONA AGRICOLA "E" le aree di demanio e private gravate da uso civico interessate dalle previsioni di carattere edificatorio di P.R.G., qualora il Settore Tecnico della Direzione Regionale Territorio e Urbanistica, non ritenga le compromissioni delle aree di uso civico necessarie ai fini di un ordinato sviluppo urbanistico del Comune;*

**VISTA** la nota n. 11173 del 13.10.2008 con la quale il Responsabile dell'Area Tecnico-Urbanistica del Comune di Sant'Elia Fiumerapido (Fr) ha dichiarato che tutte le aree già incluse nel P.R.G. adottato e risultanti terreni di demanio civico o terreni privati gravati da uso civico, sono state declassate a zona agricola "E" a seguito di atti e provvedimenti nella nota stessa elencati;

**RITENUTO** di condividere e fare proprio il parere del Comitato Regionale per il Territorio n. 127/3 del 25.10.2007 che costituisce parte integrante della presente deliberazione quale **Allegato A**;

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

**all'unanimità**

### **DELIBERA**

di approvare il Piano Regolatore Generale del Comune di Sant'Elia Fiumerapido (Fr) adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 18 del 28.07.2005, per i motivi e con le modifiche contenute nel parere del Comitato Regionale per il Territorio reso con il voto n. 127/3 del 25.10.2007, che costituisce parte integrante della presente deliberazione quale **Allegato A**, ed in conformità alle osservazioni, prescrizioni e condizioni di cui ai pareri in premessa riportati.

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

Il P.R.G. è vistato dal Dirigente dell'Area 2b5 della Direzione Regionale Territorio e Urbanistica nei seguenti elaborati allegati alla D.C.C. 18 del 28.07.2005 :

1.	Elab. 01	- Inquadramento Regionale	Sc = 1/200.000
2.	Elab. 02	- Vincoli Estratti dal PTP N°14	Sc = 1/ 25.000
3.	Elab. 03	- Analisi Territoriale: Altimetrie	Sc = 1/ 10.000
4.	Elab. 04	- Rete Elettrica	Sc = 1/ 10.000
5.	Elab. 05	- Utilizzazione Territoriale	Sc = 1/ 5.000
6.	Elab. 06	- Individuazione delle Proprietà Comunali	Sc = 1/ 5.000



7.	Elab. 07	- Individuazione dei Servizi	Sc = 1/ 5.000
8.	Elab. 08	- PRG – Tavola dei Vincoli	Sc = 1/ 10.000
9.	Elab. 09	- Reti Tecnologiche	Sc = 1/ 5.000
10.	Elab. At-01	- Analisi Territoriale: Dinamica dei Flussi Insediativi	Sc = 1/ 5.000
11.	Elab. At - 2	- Analisi Territoriale: Individuazione dei Siti di Rilevanza Storico-Ambientale	Sc = 1/ 5.000
12.	Elab. At - 3	- Schema della Viabilità	Sc = 1/ 5.000
13.	Elab. At - 4	- Aree Produttive	Sc = 1/ 5.000
14.	Elab. At - 5	- Verde e Servizi	Sc = 1/ 5.000
15.	Elab. Z1	- Zonizzazione: Quadro D'unione	Sc = 1/ 5.000
16.	Elab. Z-2	- PRG – Zonizzazione Sant'Elia Centro	Sc = 1/ 2.000
17.	Elab. Z-3	- PRG – Zonizzazione Portella – Sant'Elia	Sc = 1/ 2.000
18.	Elab. Z-4	- PRG – Zonizzazione Olivella – Croce	Sc = 1/ 2.000
19.	Elab. Z-5	- PRG – Zonizzazione Valleluce – Cese	Sc = 1/ 2.000
20.	Elab. Z-6	- Zonizzazione: Vincoli	Sc = 1/ 5.000
21.	Elab. Z-7	- Identificazione Zone Agricole E: Sottozone E1 – E2 – E3	Sc = 1/ 10.000
22.	Elab. Z-8	- Identificazione degli Ambiti da Desti- narsi agli Standards Urbanistici Relati- vamente alle Zone C	Sc = 1/ 5.000
23.	Elab. I-B1/2	- Individuazione delle Zone Territoriali Omogenee B1 – B2 (rif. Allegato I – Sintesi dei Dati Dimensionali del PRG)	Sc = 1/ 5.000
26.	Elab. B	- Relazione Generale	
27.	Elab. C	- Norme Tecniche Di Attuazione	
28.	Allegato I	- Sintesi Dei Dati Dimensionali Del Prg	

nelle seguenti tavole allegate alla D.C.C. n. 16 del 09.08.2008:

- Tav. Z-2/08 P.R.G. - Zonizzazione Sant'Elia "Centro"  
 Tav. Z-3/08 P.R.G. - Zonizzazione Portella – Sant'Elia  
 Tav. Z-4/08 P.R.G. - Zonizzazione Olivella – Croce  
 Tav. Z-5/08 P.R.G. - Zonizzazione Valleluce - Cese

e nelle tavole G-6 e G-6/A "Carta dell'Idoneità Territoriale" di cui al parere n.D2/2A/08/009601 del 25.01.2005 del Dipartimento Territorio – Direzione Regionale Ambiente e Protezione Civile – Area 2A/08 "Difesa del Suolo e Servizio Geologico Regionale.

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



Allegato A

ROMA 08 LUG. 2009

IL PRESIDENTE: F.to Pietro MARRAZZO  
 IL SEGRETARIO: F.to Paolo IACONIS





# REGIONE LAZIO

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

ALLEG. alla DELIB. N. 497

6 LUG. 2009

ALLEGATO A

IL DIRIGENTE  
Arch. *Demetrio Carini*

## COMITATO REGIONALE PER IL TERRITORIO Voto n. 127/3, del 25 Ottobre 2007.

Relatore:  
arch. Alveraldo Scoditti

Oggetto: Comune di Sant'Elia Fiumerapido (FR)  
Piano Regolatore Generale  
adottato con delibera consiliare n° 18 del 28.7.2005



### IL COMITATO

#### PREMESSO CHE

Il Piano Regolatore del Comune di Sant'Elia Fiumerapido ( FR ) è stato presentato, per esame e parere, alla Regione Lazio il Assessorato Urbanistica e Casa in data 17.08.1998 prot. 5859.

La documentazione a corredo del piano è costituita dai seguenti atti:

a) elaborati tecnici

- |                 |   |                |
|-----------------|---|----------------|
| 1. Elab. 01     | - INQUADRAMENTO REGIONALE                               | Sc = 1/200.000 |
| 2. Elab. 02     | - VINCOLI ESTRATTI DAL PTP N°14                         | Sc = 1/ 25.000 |
| 3. Elab. 03     | - ANALISI TERRITORIALE : ALTIMETRIE                     | Sc = 1/ 10.000 |
| 4. Elab. 04     | - RETE ELETTRICA  | Sc = 1/ 10.000 |
| 5. Elab. 05     | - UTILIZZAZIONE TERRITORIALE                            | Sc = 1/ 5.000  |
| 6. Elab. 06     | - INDVIADUAZIONE DELLE PROPRIETÀ COMUNALI               | Sc = 1/ 5.000  |
| 7. Elab. 07     | - INDIVIDUAZIONE DEI SERVIZI                            | Sc = 1/ 5.000  |
| 8. Elab. 08     | - PRG - TAVOLA DEI VINCOLI                              | Sc = 1/ 10.000 |
| 9. Elab. 09     | - RETI TECNOLOGICHE                                     | Sc = 1/ 5.000  |
| 10. Elab. AT-01 | - ANALISI TERRITORIALE: DINAMICA DEI FLUSSI INSEDIATIVI | Sc = 1/ 5.000  |

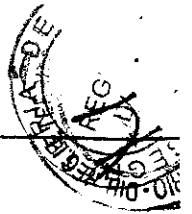


# REGIONE LAZIO

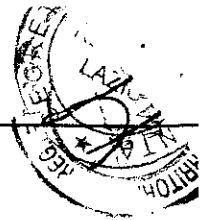
DIPARTIMENTO TERRITORIO

*Direzione Regionale Territorio e Urbanistica*

*Comitato Regionale per il Territorio*



11. Elab. AT - 2 - ANALISI TERRITORIALE:INDIVIDUAZIONE DEI  
SITI DI RILEVANZA STORICO-AMBIENTALE Sc = 1/ 5.000
12. Elab. AT - 3 - SCHEMA DELLA VIABILITÀ Sc = 1/ 5.000
13. Elab. AT - 4 - AREE PRODUTTIVE Sc = 1/ 5.000
14. Elab. AT - 5 - VERDE E SERVIZI Sc = 1/ 5.000
15. Elab. Z1 - ZONIZZAZIONE : QUADRO D'UNIONE Sc = 1/ 5.000
16. Elab. Z-2 - PRG - ZONIZZAZIONE SANT'ELIA CENTRO Sc = 1/ 2.000
17. Elab. Z-3 - PRG - ZONIZZAZIONE PORTELLA - SANT'ELIA
18. Elab. Z-4 - PRG - ZONIZZAZIONE OLIVELLA - CROCE Sc = 1/ 2.000
19. Elab. Z-5 - PRG - ZONIZZAZIONE VALLELUCE - CESE Sc = 1/ 2.000
20. Elab. Z-6 - ZONIZZAZIONE : VINCOLI Sc = 1/ 5.000
21. Elab. Z-7 - IDENTIFICAZIONE ZONE AGRICOLE E :  
SOTTOZONE E1 - E2 - E3 Sc = 1/ 10.000
22. Elab. Z-8 - IDENTIFICAZIONE DEGLI AMBITI DA DESTI-  
NARSI A STANDARD URBANISTICI RELATI-  
VAMENTE ALLE ZONE C Sc = 1/ 5.000
23. Elab. I-B1/2 - INDIVIDUAZIONE DELLE ZONE TERRITORIALI  
OMOGENEE B1 - B2 (ALLEGATO I - SINTESI  
DEI DATI DIMENSIONALI DEL PRG) Sc = 1/ 5.000
24. Elab. Z1/a - ZONIZZAZIONE adottata con DCC n.52/2000  
e n.2/2001 con identificazione delle zone modifi-  
cate in base alle osservazioni accolte Sc = 1/ 5.000
25. Elab. Z1-A - ZONIZZAZIONE adottata con DCC n. 52/2000  
e n. 2/2001 con identificazione delle zone interessa-  
te dalle osservazioni accolte Sc = 1/ 5.000
26. Elab. B - RELAZIONE
27. Elab. C - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE allegate alla delibera di  
adozione n. 18 del 28.07.2005
28. ALLEGATO I- SINTESI DEI DATI DIMENSIONALI DEL PRG
29. Elab. C/b - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE aggiornate  
in base alle delibere n 26/2002 e 27/2002
30. Elab. C/b.G - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE con evidenzia-  
te le parti aggiornate in base alle DCC n. 26/2002 e  
n.27/2002
31. Elab. Z1/AA - ZONIZZAZIONE con identificazione delle osservazioni  
accolte con DCC n. 32/2005 Sc = 1/ 5.000
32. Elab. Z1/aa - ZONIZZAZIONE con identificazione delle zone modifi-  
cate in base alle osservazioni accolte con DCC  
n. 32/2005 Sc = 1/ 5.000
33. Elab. C/b1 - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE modificate  
in base alle osservazioni accolte con DCC 32/2005



La rete idrografica è caratterizzata dalla presenza del Rapido, affluente del fiume Liri, in cui confluiscono numerosi corsi d'acqua a carattere torrentizio e da numerose sorgenti.

La popolazione residente che alla data di redazione del piano (1996) risultava di 6.435 abitanti, diminuita di 109 unità nell'ultimo rilevamento censuario (ISTAT 2001); è insediata oltre che nel capoluogo nei nuclei di Olivella, Valleluce Cese e Portella.

### SVILUPPO URBANISTICO

La casuale espansione edilizia del comune è avvenuta secondo il Piano di Ricostruzione approvato con D.M. LL.PP. del 9.6.50 e successivamente facendo ricorso ad interpretazioni della legge 10/77 in merito alla realizzazione, nei comuni sprovvisti di piano generale, di edifici per attività artigianali con annesso alloggio per il titolare dell'attività nonché alle deroghe previste dalla LR 14/82 per la ricostruzione di fabbricati distrutti o danneggiati da eventi bellici ammessi a contributo dello stato.

Infine si è aggiunto il fenomeno dell'abusivismo che nel periodo 77-87 ha prodotto 700 domande di condono contro le 500 concessioni rilasciate nello stesso periodo per la regolare attività edilizia.

### ITER DEL PIANO

L'iter del piano è stato piuttosto travagliato, infatti la prima proposta, adottata con DCC n. 44 del 12.6.92, veniva restituita dalla Regione Lazio per rielaborazione ai sensi dell'art.1 L.765/67 con DGR n. 3493 del 7.5.96; la rielaborazione dello strumento nuovamente adottata con DCC n. 52 del 27.12.2000 (chiarita con successivo atto n. 2 del 25.1.01) inviata alla Regione per l'approvazione veniva ritirata dall'Amministrazione Comunale per lacune negli atti, evidenziate in sede d'istruttoria, che imponevano, previo adeguamento, la ripubblicazione del piano.

Il piano, adeguato negli elaborati e nuovamente adottato con DCC n. 18 del 28.7.2005, definitivamente integrato in data 6.4.06, veniva trasmesso all'Area per l'istruttoria tecnica.

### ANALISI DEL PIANO

Il dimensionamento del piano è stato effettuato sull'assunto di prevedere genericamente nel periodo decennale un incremento della popolazione pari al 34% di quella residente adducendo a giustificazione di tale tesi:



# REGIONE LAZIO

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

- il tasso di crescita medio nei dieci anni di programmazione che rispecchia il trend positivo del quinquennio 91-96, dichiarato del 9,3% ed arrotondato al 10%, a cui viene aggiunta una percentuale pari al 18% quale quantificazione del tutto opinabile ricavata dall'indicazione degli studi preliminari del PTC n. 14 che indicano il comune di S.Elia come *polo di tipo agricolo secondario in cui potenziare la funzione residenziale*, anche in connessione allo sviluppo di funzioni di tipo direzionale e culturale già presenti e confermate e/o attribuite al vicino centro di Cassino;

$$6435 \text{ abitanti} \times 0,28 = 1801 + 6435 = 8236 \text{ abitanti insediabili al 2006}$$

- l'incidenza dei cittadini residenti all'estero iscritti all AIRE (albo italiani residenti all'estero) sulla base dell'incidenza dell'iscrizione media annua +incidenza annua regolarizzazione basate su 866 richieste avanzate nel 1996 proiettata nell'arco temporale del piano (10 anni)+incidenza dovuta al valore di proiezione 10% assunto a base del piano; ovvero  $269 + 88 + 36 = 393$  abitanti AIRE

Pertanto la popolazione insediabile prevista dal piano nell'arco decennale risulta di  $1801 + 393 = 2.193$  abitanti a cui si aggiungono gli attuali residenti 6435 per un totale di 8.628

La relazione e le NTA ed il relativo allegato 1 che accompagnano il piano a firma del medesimo progettista sono due; la prima contraddistinta con la sigla B/a risulta aggiornata alle DCC n. 26 e 27 del 16.7.2002, l'altra con la sigla B risulta allegata alla DCC n. 18 del 28.7.05.

Le due relazioni risultano sostanzialmente identiche ad eccezione di alcune tabelle riportate nella prima e considerate nella seconda come valore complessivo.

In tale operazione di aggregazione, vanno rilevati alcuni errori su dati significativi che incidono in maniera considerevole sul dimensionamento del piano; si osserva infatti che il parametro relativo alla sola destinazione residenziale esistente risulta nella prima relazione essere di 164/mc/ab, dato che con le pertinenze arriva a 230 mc/ab; mentre nella seconda relazione l'esclusiva dotazione residenziale raggiunge i 192 mc/ab per poi crescere a 257 mc/ab con la volumetria accessoria.

	Relazione B/a	Relazione B
(volumetria residenziale)	mc 1.364.154	mc.1.539.654
(6435 ab + 1886 AIRE)	$\frac{\text{mc 1.364.154}}{\text{Ab 8.321}} = 164 \text{ mc/ab}$	$\frac{\text{mc.1.539.654}}{\text{ab 8.321}} = 192 \text{ mc/ab}$

Nella prima il piano è stato dimensionato attribuendo un parametro di 110 mc/ab, nella seconda applicando un parametro di 130 mc/ab adducendo le seguenti motivazioni:

dotazione per volumetria residenziale	B	B/a
dotazione per aliquota non residenziale	80	80
adeguamento per caratteri di specificità legati al contesto e normative vigenti	20	20
	30	



# REGIONE LAZIO

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



incremento apporto strutturale per edificazione in zona sismica		
Dotazione m <sup>3</sup> per abitante	130	$\frac{10}{110}$

Non risulta giustificata la generica attribuzione di 30 mc/ab per caratteri di specificità legati al contesto ed alle normative vigenti, dato che nella prima versione veniva calcolato in 10 mc/ab in considerazione dell'apporto strutturale per l'edificazione in zona sismica.

Le superfici interessate da nuova edificazione con destinazione residenziale rispetto all'attuale compromissione territoriale, risultano essere pari a mq. 186.788 per le zone B e mq. 77.710 per le zone C.

Il piano prevede d'incrementare l'indice della sottozona B1 da 2,11 mc/mq a 2,50 mc/mq; contro un'indice di 1,5 mc/mq previsto nella proposta restituita per rielaborazione anche se applicato ad una superficie territoriale ben maggiore pari a 1.470.676 mq.

Mentre per la zona B2 l'indice proposto risulta di 0,80 mc/mq contro l'esistente di 0,87 mc/mq; tale previsione, seppur in decremento, non congela di fatto le potenzialità edificatorie della sottozona per effetto della consistente presenza di aree ancora suscettibili di trasformazione che produce un ulteriore volumetria di circa 104.000 mc, e peraltro non considera l'eventuale presenza di costruzioni che, non raggiungendo l'indice medio esistente, potrebbero essere suscettibili di ulteriori ampliamenti.

La zonizzazione viene articolata in:

## RESIDENZIALE

**Zona A – Restauro e Risanamento**, interessa l'attuale centro urbano di S. Elia e le frazioni di Valleluce e Cese; gli interventi consentiti in attesa di attuazione del previsto piano di recupero ai sensi dell'art. 28 legge 457/78 sono quelli di ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia con una serie di limitazioni. (prescrivere piano particolareggiato ed elidere in attesa gli interventi di ristrutturazione edilizia ai sensi del DPR 380)

**Zona B – Zona residenziale di riqualificazione urbana** divisa in quattro sottozone:

- **B1 ambito di ristrutturazione edilizia a carattere semintensivo**, reattiva al capoluogo, in cui è consentita l'edificazione mediante intervento diretto con  $if = 2,5$  mc/mq, con altezza max pari a ml.13,00; per gli edifici esistenti vengono consentiti dagli interventi manutentivi fino alla demolizione e ricostruzione. Inoltre viene consentita una ulteriore dotazione volumetrica del 10% del volume esistente per interventi di adeguamento igienico sanitario.



# REGIONE LAZIO

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

- B2 *ambito di ristrutturazione edilizia a carattere semiestensivo* riguarda aree parzialmente edificate in cui si prevede l'edificazione nei lotti liberi con intervento diretto nel rispetto di un  $if = 0,8$  mc/mq su un lotto minimo di 800 mq. e max 3 piani fuoriterra; per gli edifici esistenti è consentito un incremento max pari al 10% della volumetria esistente per adeguamento igienico sanitario. Il rilascio del permesso a costruire in tale zona è subordinato alla contestuale realizzazione da parte del richiedente delle opere di urbanizzazione in esso previste
- B3 *ambito di riqualificazione urbanistica* riguarda aree degradate il cui grado di edificazione, le caratteristiche morfologiche e la loro collocazione rispetto al centro storico richiedono un particolare studio indirizzato al miglioramento delle caratteristiche paesaggistiche in cui si prevede un intervento di Recupero Ambientale mediante la redazione di un "Piano di Recupero" ai sensi dell'art. 13 della L.1150/42. In attesa dell'approvazione di detto piano sono consentite sull'edificazione esistente opere di ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro e risanamento conservativo con un incremento del 10% delle cubature residenziali a cui potrà aggiungersi un ulteriore dotazione volumetrica pari al 10% per adeguamento igienico sanitario.
- B4 *ambito di intervento di programmazione negoziata* riguarda opifici dismessi in zone particolarmente degradate ubicate ai margini del centro storico di S. Elia che presentano i requisiti di cui alla legge regionale 22/97 in cui si prevedono interventi di riqualificazione urbana ai sensi della l 179/92 e LR 22/97.

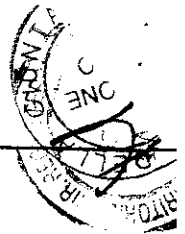
Zona C - *Ambito di Completamento Residenziale* interessa parti di territorio generalmente ineditato a cui si attribuisce un valore ricompositivo del tessuto urbano attraverso la ricucitura dell'edificato esistente e una funzione strategica in rapporto alla dotazione di servizi connessi con le opere di urbanizzazione di cui tali zone C dovranno dotarsi, articolata in tre sottozone "C1 - di completamento residenziale a carattere semintensivo"; "C2 residenziale di nuova edificazione a carattere semiestensivo" relativa ai nuclei di S. Elia, Portella, Olivella, Valleluce e Cese; "C3 residenziali di edilizia agevolata convenzionata e sovvenzionata" riguarda interventi edilizi già realizzati prima dell'adozione del piano. In tale zona l'edificazione è consentita previa approvazione di PdL d'iniziativa pubblica o privata nel rispetto dei seguenti parametri:

ZONA "C"	C1	C2
Indice territoriale	0,60mc/mq	0,40mc/mq
Superficie coperta max		1/6
Lotto minimo	600 mq.	800mq.
Altezza max	7,50 ml.	7,50 ml.
n. piani fuoriterra	2	2



# REGIONE LAZIO

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



## PRODUTTIVA

Articolata in cinque sottozone, D1 industriale-artigianale, D2 produttive esistenti perimetrale ai sensi dell'art. 21 N.T.A. ASI, D3 attività produttive esistenti non perimetrale ai sensi dell'art. 21 NTA ASI, D4/1 Recupero ambientale Attività estrattive, D4/2 destinata alla temporanea Attività estrattiva e al successivo recupero secondo le modalità della precedente sottozona.

Per la sottozona D1 si prevede l'attuazione attraverso Piano Insediamenti Produttivi nel rispetto dei seguenti indici e anche con la possibilità di destinazioni commerciali o espositive connesse strutturalmente con l'attività produttiva esercitata:

ZONA "D"	D1
Indice territoriale	1,2
Indice fondiario	1,50 mc/mq
Sc = Rapporto di copertura max	30%
Lotto minimo	1.500 mq
Altezza max	12,00 ml
Comparto attuativo minimo Smca	Verificare
Quota max di volumetria per residenza o della superficie coperta	mc. 400 o 1/5Sc

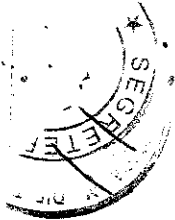
Per la sottozona D3, peraltro non cartografata nelle tavole di zonizzazione del piano, si consente un aumento della superficie coperta del 20%, nel rispetto dei distacchi dalle strade e dai confini indicati per la D1 ed altezza max non superiore a quella esistente. Tale incremento è inibito per i fabbricati ricadenti in zone soggette a Piani Attuativi, zone agricole di attenzione e di tutela.

## AGRICOLA

Il piano individua tre sottozone agricole : E1 normale, E2 di tutela, E3 di tutela delle aree boscate in ambiente montano con i seguenti parametri urbanistici:

	E1	E2	E3
Indice fondiario	0,10 cm/mq	0,05 mc/mq	0,001 mc/mq
if residenziale	0,03 mc/mq	0,025 mc/mq	//
Lotto minimo	10.000 mq	20.000 mq	50.000 mq
Altezza max	7,50 ml	4,50 ml	//
Ampl.to volume esistente	10%	10%	//
Ampl.to demol.one e ricostr.one	10%	10%	//





# REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio

## SERVIZI

Zona "ES" servizi privati – destinato ad insediamenti commerciali, pubblici esercizi ed attrezzature ricettive, d'attuarsi previa redazione di un Piano Planivolumetrico. Per le attività esistenti ed in esercizio alla data di adozione del piano consente un incremento della superficie coperta pari al 30% di quella esistente, nel rispetto dei distacchi minimi e dell'altezza massima del manufatto esistente; il volume delle costruzioni realizzabili non dovrà superare l'indice fondiario di 2 mc/mq.

il piano distingue due sottozone:

- ES1 Attrezzature Commerciali e Servizi Generali destinata ad insediamenti commerciali, uffici pubblici o privati e turistico ricettivi di nuova edificazione; rispetto di un indice fondiario di 2 mc/mq ed un'altezza max di ml. 14,00 con cessione di standard secondo legge;
- ES2 Attrezzature Ricettive Esistenti ed in esercizio alla data di adozione del piano per le quali consente un incremento volumetrico non superiore al 30% contenuto nell'altezza della volumetria esistente con conseguente adeguamento degli standard e nel rispetto dei distacchi dalle strade di ml. 5 e dalle strade secondo l'art. 21 delle NTA.

## 4. PARERI PREVENTIVI

Rispetto a i vincoli ambientali il territorio comunale risulta interessato da Boschi e dai seguenti corsi iscritti nell'elenco delle acque pubbliche con RD del 9.12.1909: "Rio Acqua Negra"; "fiume Gari Rapido" che lambisce il centro abitato del comune; "Vallone dell'Inferno", "Rio Vaccareccia" e del "Fosso Rio".

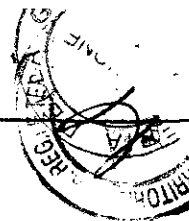
Il territorio comunale è interessato dai seguenti vincoli:

- ambientali  
D.Lgs 42/04, Art. 142  
comma 1 lettera
- b) laghi;
- c) corsi iscritti nell'elenco delle acque pubbliche con RD del 9.12.1909: "Rio Acqua Negra"; "fiume Gari Rapido" che lambisce il centro abitato del comune; "Vallone dell'Inferno", "Rio Vaccareccia" e del "Fosso Rio";
- g) boschi;
- h) aree gravate da usi civici;
- m) zone d'interesse archeologico;



# REGIONE LAZIO

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



- idrogeologico e forestale  
R.D. 3267/1923
- zona sismica  
L. 64 del 2.2.74

Inoltre sono presenti nel territorio numerose sorgenti e lo stesso rientra nel piano di bacino Liri-Garigliano.

Il Comune ha provveduto ad acquisire i seguenti pareri :

- A) Direzione Regionale Ambiente e Protezione Civile – Difesa del Suolo e Servizio Geologico Regionale : che con nota n° D2/2°/08/9601 del 25.1.2005 ha espresso parere favorevole a condizioni;
- B) Autorità di Bacino dei Fiumi Liri, Garigliano e Volturno : che con nota n° 7687-8199 del 20.9.2001 ha espresso parere favorevole con prescrizioni;
- C) Direzione Regionale Agricoltura – Usi Civici e Diritti Collettivi : che con nota n° 56839/D3/06 del 14.5.2004 ha espresso parere favorevole con prescrizioni e con integrazioni all'art.47 delle NTA da inserire d'ufficio a garanzia dei diritti civici;
- D) Azienda Sanitaria Locale di Frosinone Distretto di Cassino – ha espresso il nulla osta ai sensi dell'art. 20 L. 843/78 (prot. 154 del 24.1.2001);
- E) Ministero BB.AA.CC.-Soprintendenza per i Beni Archeologici del Lazio : che con nota 3223 del 22.3.2004 ha espresso parere favorevole con prescrizioni.

## CONSIDERATO CHE:

La proposta urbanistica in oggetto è frutto di una mera riadozione da parte dell'Amministrazione comunale per colmare le lacune di carattere procedurale del precedente atto di adozione n. 52 del 22.10.00 senza modificare l'impostazione né gli elaborati del piano.

Il piano si basa su presupposti di dimensionamento totalmente errati e di fatto ripropone una situazione analoga a quella del piano restituito dalla regione nel 1996 senza colmare esaurientemente le lacune riscontrate nella precedente istruttoria ed in particolare:

- quelle relative alla cartografia redatta su base catastale, senza riportare l'effettivo stato di fatto come lamentato in diverse osservazioni; dato peraltro riconosciuto dal progettista in sede di esame delle stesse in cui dichiara "...le inesattezze relative alla descrizione dello stato dei luoghi riscontrate in alcuni elaborati del PRG adottato discendono dalla cartografia costituente il PRG precedente adottato con Delibera consiliare n. 49 del 12.06.92, da cui la presente



## REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica  
Comitato Regionale per il Territorio

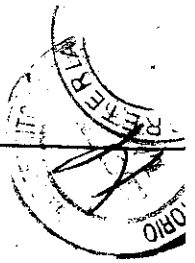
*rielaborazione deriva. L'assenza dalla cartografia costituente il Piano adottato, di volumetrie edilizie in quanto non rilevate, ovvero la presenza di volumetrie edilizie non esistenti, eventualmente riscontrabili all'interno di lotti privati oggetto di zonizzazione, risulta ininfluente ai fini della determinazione delle volumetrie ivi realizzabili.* Da queste ammissioni si riscontra che DCC n. 49 del 12.6.92 è quella di adozione del piano restituito al comune ai sensi dell'art. 1 della legge 765/67 con DGR 7.5.96, n. 3493 con una serie di raccomandazioni estrinsecate in 8 punti disattese dall'Amministrazione comunale in fase di rielaborazione.

- del dimensionamento basato su valutazioni del tutto discrezionali di fatto smentite dall'ultimo censimento ISTAT che registra un decremento pari a 109 unità;
- alcune osservazioni parzialmente accolte nella prima adozione vengono poi respinte nella seconda, creando di fatto poca chiarezza del procedimento e foriera di contestazioni e ricorsi legali;
- non si tiene conto di servizi generali che vengono perimetrati nel loro stato attuale senza alcuna opportunità di sviluppo (come ad esempio la casa di cura esistente);
- non si tiene conto della presenza di beni ambientali, che vengono interessati da previsioni urbanistiche;
- non è stata effettuata, seppur in relazione si evidenzia la consistente presenza del fenomeno dell'abusivismo, la perimetrazione ai sensi della LR 28/80 espressamente richiesta in sede di restituzione del piano per rielaborazione;

Risultando il dimensionamento effettuato su una popolazione residente pari a 6435 abitanti applicando l'incremento del 30% massimo consentito dalla LR 72/75 il dimensionamento del piano per la nuova edificazione dovrebbe essere circa di mc. 193.000 contro i 250.500 proposti con un eccedenza di 575 abitanti insediabili senza tener conto del decremento intervenuto nel decennio di circa 109 unità.

A fronte quindi di un dimensionamento di piano puramente astratto, perché non suffragato da studi ed analisi puntuali e da un rilevamento dello stato di fatto del patrimonio edilizio (residenziale e non) del tutto insufficiente relativamente alla verifica degli aspetti di cui alle LL. rr. n. 72/75 e n. 28/80, sta di fatto un conteso territoriale interessato da una estesa e disorganica edificazione e da diffusi e non trascurabili interventi abusivi.

Si rileva che l'eccessiva estensione delle zone B1 e B2 vada attribuita alla "individuazione delle zone omogenee" la cui perimetrazione, effettuata trascurando il parametro della "superficie coperta" (DM 1444/68), comprende interi lotti sottesi a



edificazione di tipo produttivo autorizzata ai sensi della legge 10/77 (art. 4 ultimo comma);

Sulla base delle considerazioni precedentemente esposte, dei contenuti delle disposizioni vigenti nonché dei criteri seguiti dall'Assessorato all'Urbanistica nell'esame degli strumenti urbanistici, si è ritenuto, al fine di dotare il Comune di un seppur minimale strumento di pianificazione, operare la scelta di porre l'attuazione degli interventi previsti nelle zone urbanizzate ed ad esse limitrofe sulla base dei contenuti delle relative norme tecniche, dovendo invece rinviare tutti gli altri interventi previsti dal progetto ad una proposta successiva da elaborarsi tenendo conto delle osservazioni tecniche e delle considerazioni su esposte, anche in considerazione che l'elaborazione di tale strumento dal 1992 ad oggi non ha conseguito il risultato auspicato con la precende restituzione per rielaborazione.

## **MODIFICHE ALLA ZONIZZAZIONE**

Al fine di rendere il piano coerente a quanto stabilito dalla vigente legislazione appare necessario apportare alcune modifiche alla zonizzazione come segue:

1. per le zone "B1" e "B2" andrà effettuata dal Comune, in sede di controdeduzioni, una perimetrazione dell'edificato esistente la cui superficie coperta non sia superiore al rapporto 1:8 esteso all'intera sottozona; le rimanenti aree residue andranno riclassificate come zona agricola "E" del tipo della limitrofa prevista dal PRG, con la relativa disciplina; nell'effettuare tale perimetrazione dovrà tenersi conto delle prescrizioni riportate parere rilasciato sul PRG dalla competente struttura regionale Usi Civici e Diritti Collettivi;
2. la sottozona B3, soggetta a riqualificazione urbanistica con possibilità d'incremento della volumetria esistente pari al 10% se soggetta a intervento diretto o al 20% se preventivo, dovrà essere in sede di controdeduzioni attentamente ripermetrata e soggetta esclusivamente ad intervento preventivo o di piano di recupero nel rispetto di quanto riportato nel parere sul PRG dell'Autorità di Bacino; contenendo entro il 20% l'incremento volumetrico massimo consentito;
3. andranno stralciate, perché non supportate da specifico dimensionamento le aree di espansione C (sottozone C1 e C2) e quelle produttive (sottozona D1 ed ES1);
4. per le sottozone "produttive esistenti" D2 e D3, a causa di errori e dimenticanze di rilevamento, andrà eseguito in sede di controdeduzioni un'attento censimento e rilievo dell'esistente;



# REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio

5. per quanto riguarda la zona agricola ad essa si applicheranno le normative previste dalla legge regionale per le sottozone E1 ed E2; fermo restando per la sottozona E3 quanto più restrittivamente previsto dalla LR 24
6. dovrà essere eliminata lungo la provinciale Sferracavalli la sottozona "C3 edilizia sovvenzionata", tale destinazione dovrà essere ricompresa nelle zone "C" di espansione nel rispetto dei rapporti stabiliti per legge (40 al 70 % della destinazione);
7. l'Amministrazione, con successiva variante generale, provvederà a riproporre le zone di espansione "C", produttive "D" e a servizi privati "ES" precedentemente stralciate ridimensionandole nel rispetto dei rapporti d'incremento previsti dalla LR 72/75 e delle effettive e dimostrate potenzialità produttive; per le zone "C" dovrà essere attribuita a ciascun abitante insediato una volumetria di 100 mc (80 + 20) e le relative zone a servizi previsti dal DM 1444/68; nella variante dovrà tenersi conto delle prescrizioni riportate parere rilasciato sul PRG dalle competenti strutture regionali (Usi Civici e Diritti Collettivi - servizio Geologico) e dall'Autorità di Bacino;
8. infine per motivi ambientali andranno operate sulla proposta zonizzazione alcune stralci e modifiche ai sensi dell'art. 27 bis per adeguare il piano stesso alla LR 24:

## TAVOLA Z-2 ZONIZZAZIONE SANT'ELIA CENTRO

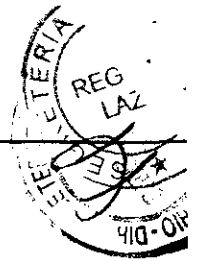
- *Sottozona B4 - ambito di interventi di programmazione negoziata* - tale previsione, riportata nella tavola di azionamento Z - 2, totalmente interessata dalla fascia di rispetto del Fiume Gari - Rapido e dalla presenza della fascia arborea ripariale, riguarda due opifici industriali dimessi, per essi la prevista riqualificazione potrà avvenire esclusivamente senza incrementi di volume e nel rispetto delle prescrizioni riportate nel parere geologico regionale e dell'Autorità di Bacino dei Fiumi Liri - Garigliano e Volturno, nonché di quanto previsto dalla LR 22/98;
- *Zona A - restauro e risanamento* - l'ottanta per cento dell'edificato d'interesse storico del capoluogo ricade nella fascia di rispetto del fiume Gari, rilevato pertanto che le NTA subordinano l'attuazione a P.d R. si può ritenere compatibile con le norme di tutela a condizione che non vi siano incrementi volumetrici e che l'intera zona venga attuata attraverso piano particolareggiato, consentendo sull'edificato esistente soltanto interventi di cui alle lettere a) b) c) (art.3 del DPR 380/01) in assenza di detto piano.
- *Sottozona B2 - ambiti di ristrutturazione edilizia a carattere semiestensivo* - la parte della sottozona posta ad est del centro capoluogo risulta interessata dalla fascia di rispetto del fiume Gari essa andrà stralciata dalla proposta zonizzativa sulla tav. Z-2.
- *Zona D2 - attività produttive esistenti perimetrale ai sensi art. 21 N.T.A. P.R.T. ASI* - l'area così classificata posta lungo via S. Sebastiano, totalmente interessata dalla



# REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

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



fascia del Fiume Rapido, e quella in loc. Spineto in prossimità del confine con Tirelle, interessata da copertura arborea, pur riconoscendo l'esistenza di dette attività non viene ammesso alcun incremento della superficie occupata e la destinazione dovrà rimanere quella agricola.

## TAVOLA Z-3 ZONIZZAZIONE PORTELLA – SANT'ELIA

- *Le Sottozone B1 – ambito di ristrutturazione edilizia a carattere semiestensivo e C2 intervento residenziale di nuova espansione a carattere semiestensivo* – per la parte interessata da superfici boscate e dalla fascia di rispetto del “Vallone dell’Inferno” andranno stralciate ai sensi dell’art. 27 bis della LR 24/98, le costruzioni esistenti potranno essere soggette ad interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione con incremento volumetrico per risanamento igienico della sola parte residenziale.
- Dovrà essere stralciata, a motivo della presenza di beni tutelati (boschi e fasce fluviali), la viabilità di nuova previsione a servizio del nucleo Portella, mentre l’adeguamento di quella esistente dovrà essere effettuato secondo le modalità della LR 24798;

## TAVOLA Z-4 ZONIZZAZIONE OLIVELLA -CROCE

- La zona C1 posta lungo la provinciale “Sferracavalli” adiacente alla zona C2 posta a cavallo tra la summenzionata viabilità e la comunale “Salanca”
- La zona B2 adiacente al cimitero e quella in località croce dovranno essere stralciate e riclassificate agricole poiché interessate dalla fascia di rispetto dei corsi d’acqua fosso di Valleluce e fiume rapido nonché quella in loc. Croce risulta anche stralciata dal parere del servizio geologico regionale.
- La sottozona “E2 – agricola di tutela” ed “E3 - agricola di tutela delle aree boscate” andranno accorpate in una unica sottozona “E2 – Agricola di Tutela”
- Andrà inoltre stralciata la sottozona “Es1- Servizi commerciali” ricadente nella fascia di rispetto del rio Acqua Negra (Sorgente Magnesiaca) soggetta anche a vincolo idrogeologico (terreni instabili)

## TAVOLA Z-5 ZONIZZAZIONE VALLELUCE-CESE

- In loc. Valleluce, andranno stralciate tutte le aree della sottozona B2 interessate da copertura arborea
- Loc. Le Cese La pila la zonizzazione relativa alle zone C (C1 e C2) dovrà essere stralciata essendo la zona interessata dalla presenza di aree boscate ai sensi dell’art. 27 bis LR 24/2000.

L’eventuale edificazione esistente nelle suddette aree, legittima o legittimabile, potrà essere soggetta ad interventi di restauro, manutenzione ordinaria, straordinaria e di



# REGIONE LAZIO

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

ristrutturazione con la possibilità d'incrementare una tantum, esclusivamente per adeguamento igienico, la cubatura esistente del 5% entro un limite massimo di 50-20 mc, laddove possibile con l'applicazione delle L.R. 24/98 ed 8/2003.

Gli stralci su effettuati andranno riproposti unitariamente dall'Amministrazione con una successiva variante generale al piano.

## MODIFICHE ALLA VIABILITÀ

Andrà stralciata dal piano la viabilità di progetto in quanto sistema di connessione e di supporto tra le macrozone proposte; gli eventuali potenziamenti che potranno essere proposti dall'Amministrazione comunale con successivo atto di revisione al piano; tale adeguamento della maglia infrastrutturale non dovrà interferire con aree soggette a tutela paesistica.

## ADEGUAMENTO AI PARERI RILASCIATI

Si prende atto che, con il parere n. D2/2°/08/009601, fasc. 3570 del 25.1.05 emesso dalla Direzione Regionale Ambiente e Protezione Civile ai sensi dell'art. 89 del DPR 380/01 e della DGR 2649/99, i cui contenuti si intendono completamente recepiti nel presente parere, sono state stralciate alcune aree in quanto non ritenute idonee all'edificazione ed in cui si prescrive, tra l'altro, la delimitazione delle aree di salvaguardia di tutti gli impianti di captazione attraverso uno specifico studio idrogeologico secondo le modalità previste dalla DGR 5817/99.

A seguito del parere favorevole a condizioni, rilasciato sul PRG dall'Assessorato Sviluppo del Sistema Agricolo e del Mondo Rurale con nota 56839/D3/06 del 14.5.2004, ai sensi della legge regionale 1/86 (Usi Civici), si rende necessario integrare l'art. 47 delle NTA ("AREE VINCOLATE" sezione "PROTEZIONE DELLE TERRE DI USO CIVICO O BENI CIVICI") con i capoversi riportati nel citato parere. Dovranno inoltre essere rispettate le ulteriori condizioni imposte nel citato parere.

Si prende atto che, con parere n. 7687-8199 del 20.9.01 rilasciato dall'Autorità Di Bacino Liri Garigliano Volturno sul PRG, i cui contenuti s'intendono completamente recepiti nel presente, sono state vietate trasformazioni dello stato dei luoghi in loc. Masseria Pietrosa ed in loc. La Creta prescrivendo inoltre, in fase di attuazione del



PRG, adeguate misure per gli interventi in loc. Fontana, Valleluce e in un'area ubicata a sud-ovest del centro abitato.

## **INTEGRAZIONI ALLE MODIFICHE ALLA N.T.A.**

Si ritiene necessario integrare e modificare il testo delle NTA, distinto come elaborato "C" allegato alla DCC n. 18 del 28.7.2005, come segue:

### **ART. 38 - ZONA "A" : RESTAURO E RISANAMENTO**

Il terzo periodo andrà sostituito come segue:

"Tale zona si attua attraverso la redazione di un piano particolareggiato."

Il primo alinea del quarto periodo andrà sostituito come segue:

"In attesa dell'attuazione del piano particolareggiato, l'edificato esistente potrà essere interessato da interventi contemplati dall'art. 3, comma 1 lettere a) - b) - c) del DPR 6.6.2001, n. 380, con i limiti di seguito specificati:"

Sostituire in tutto l'articolato la dizione:

"Piano di Recupero" con "Piano attuativo"

### **ART. 39 - ZONA "B" : RESIDENZIALE DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA:**

Il quinto periodo "All'interno dei lotti che risultino parzialmente interessati..." sino a ".....asservito alla nuova iniziativa edilizia" andrà soppresso;

#### **SOTTOZONA "B1"**

Andranno modificati i seguenti indici:

- indice fondiario = IF mc/mq 1,5
- altezza massima alla linea di gronda = ml.10
- numero massimo dei piani fuoriterza = n° 03
- lotto minimo = 500 mq

#### **Art. 41 - ZONE "D" AREE PRODUTTIVE**

La normativa relativa alla sottozona "D1" andrà staccata e riproposta nella successiva variante al piano;



A pag. 75 del testo delle NTA:

- andrà inserita la dizione :

SOTTOZONA "D3" , prima dell'alinea "ATTIVITÀ PRODUTTIVE ESISTENTI NON PERIMETRALE AI SENSI DELL'ART.21 N.T.A. P.R.T. ASI"

- Sostituire al primo comma la dizione " , della distanza minima delle strade.... sino a ..... sottozona D1"

con :

"dei seguenti parametri:

- superficie minima del lotto	mq. 1500
- rapporto massimo di copertura	30%
- altezza massima	ml. 7 e comunque non superiore a quella massima esistente nel lotto
- distanza dai confini	ml. 5
- distanza dalle strade	ml. 10.

## SOTTOZONA "D4" – ATTIVITÀ ESTRATTIVE

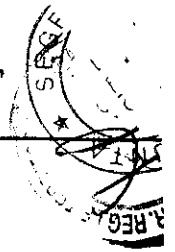
L'intero testo della sottozona "D4/1" e "D4/2" deve intendersi emendato di tutte le dizioni che risultino in contrasto con quanto previsto dalla LR n.17/2004 e del successivo regolamento regionale di attuazione del 14.4.2005, n. 5.

## Art. 42 – ZONE "E" AGRICOLE

L'intero testo relativo all'art. 42 (*Zona E – Agricole*), deve essere sostituito dal seguente :

*(Edificazione in zona agricola)*

1. Fermo restando l'obbligo di procedere prioritariamente al recupero delle strutture esistenti, la nuova edificazione in zona agricola è consentita soltanto se necessaria alla conduzione del fondo e all'esercizio delle attività agricole e di quelle ad esse connesse. Eventuali edificazioni da destinare ad usi di tipo esclusivamente residenziale estensivo sono realizzabili nelle zone C.
2. Le nuove edificazioni di cui al comma 1 sono consentite secondo quanto previsto nel presente articolo.
3. Gli edifici esistenti in zona agricola alla data di entrata in vigore della presente legge possono essere soggetti a interventi di rinnovo, fino alla demolizione e ricostruzione, con il vincolo di non superare le superfici lorde utili esistenti, salvo un aumento, per una



sola volta, del dieci per cento delle sole superfici con destinazione residenziale per motivi di adeguamento igienico sanitario.

4. Gli edifici di cui al comma 3 ubicati entro le aree di rispetto stradale, in caso di demolizione e ricostruzione, devono essere delocalizzati quanto più possibile per osservare le norme di tale rispetto, beneficiando comunque di un incremento delle superfici lorde utili fino al quindici per cento.

5. Le strutture adibite a scopo abitativo, salvo quanto diversamente e più restrittivamente indicato dai piani territoriali o dalla pianificazione di settore, non possono, comunque, superare il rapporto di 0,01 metri quadri per metro quadro, fino ad un massimo di 300 metri quadri per ciascun lotto inteso come superficie continua appartenente alla stessa intera proprietà dell'azienda agricola. È ammesso, ai fini del raggiungimento della superficie del lotto minimo, l'asservimento di lotti contigui, anche se divisi da strade, fossi o corsi d'acqua.

6. Il lotto minimo è fissato in 30.000 metri quadri.

7. Gli annessi agricoli possono essere realizzati fino ad un massimo di 20 metri quadri per ogni 5.000 metri quadri di terreno ed un'altezza massima di 3,20 metri lineari calcolata alla gronda. Tali manufatti devono essere realizzati con copertura a tetto.

8. Rientrano negli annessi agricoli i depositi di attrezzi, le rimesse per mezzi meccanici riguardanti le lavorazioni agricole, i depositi e magazzini di prodotti agricoli, le stalle e i ricoveri di animali, i locali per prime lavorazioni e confezioni di prodotti agricoli, i locali e i servizi per il riparo diurno degli addetti.

10. Il lotto minimo per cui è possibile richiedere la concessione edilizia ed i limiti dimensionali massimi degli annessi agricoli sono derogabili previa approvazione, da parte del comune, di un piano di utilizzazione aziendale presentato ai sensi dell'articolo 57 della legge regionale n. 38/99.

11. per la sottozona "E2 Agricola di tutela" valgono le norme di tutela previste dalla LR 24/98 e dal PTP n14

## ART.45 ZONE "ES": SERVIZI PRIVATI

La fine del secondo paragrafo dopo le parole : "..., dalle strade (5 ml.) " andrà aggiunto il seguente periodo : " , dell'altezza massima del manufatto esistente e nel rispetto degli standard previsti dalla L.R. 33/99."

## ART.47 AREE VINCOLATE

In tale articolo, la sezione relativa a:



# REGIONE LAZIO

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

- FIUMI, TORRENTI, CORSI D'ACQUA dovrà intendersi emendata di tutte le dizioni che risultino in contrasto con quanto previsto nella DGR n. 5817 del 14.12.1999 in applicazione del DPR 24.5.98 n. 236 e DLgs 11.5.99 n. 152, nonché con quanto riportato dall'art. 7 LR 24/98;
- PROTEZIONE DELLE TERRE DI USO CIVICO O DEI BENI CIVICI dovrà essere integrata secondo con i capoversi riportati nel parere n.56839/D3/06 del 14.5.04 rilasciato, ai sensi dell'art. 2 LR 1/86, dalla competente Direzione regionale.

Tali modifiche da introdurre d'ufficio ai sensi dell'art. 3 della Legge 6-8-67 n° 765 nel testo delle N.T.A. e negli elaborati grafici sono intese come necessarie a garantire una maggiore salvaguardia del territorio.

## 6- OSSERVAZIONI ALLA VARIANTE

Rispetto alla prima adozione sono pervenute al comune n. 109 osservazioni di cui n. 9 fuori dei termini di pubblicazione, mentre successivamente alla seconda adozione sono state presentate n. 20 osservazioni come attestato dal Segretario comunale nei certificati del 11.12.2002 e del 23.1.2006.

Inoltre direttamente alla regione sono pervenute:

- n.1 osservazione in quattro copie del Sig. Pomella Michele (prot. n. 9198 del 29.4.2001; n. 28048 del 20.12.2002; n. 1836SP/AI del 29.5.2001; n. 1247 del 15.11.2005;
- n. 1 ricorso del sig: Fiorillo B. (prot. 808 del 17.1.2001);
- n. 1 esposto del Sig. Massimo Facchini (prot. 67923 del 21.4.2006)
- motivi aggiuntivi (II e III atto) al ricorso al TAR proposto dal sig. Genovese Domenico e Icci Maria Amalia.

L'Amministrazione Comunale con deliberazioni n. 26 del 15.7.02 e n. 27 del 16.7.02 ha controdedotto a 105 delle 109 osservazioni presentate entro e fuori termine della prima adozione; con successivo atto n. 32 del 22.12.05, ha controdedotto alle ulteriori 20 presentate a seguito di riadozione del piano. Si evidenzia che le quattro osservazioni, presentate fuori termine e non controdedotte dall'Amministrazione comunale, riguardano integrazioni ad osservazioni già esaminate.

Per quanto attiene le osservazioni presentate al progetto di P.R.G. si ritiene che possano essere accolte tutte quelle in linea con la presente relazione istruttoria, mentre vadano respinte tutte le richieste tese a modificare la destinazione ed i pesi urbanistici del piano: il Comune provvederà a tale verifica e ripartizione in sede di controdeduzioni.



# REGIONE LAZIO

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

In ragione di quanto sopra riportato, dai 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, il "Comitato Regionale per il Territorio" e del

## PARERE

che il P.R.G. del Comune di Sant'Elia Fiumerapido, adottato con delibera consiliare n° 18 del 28.7.2005, sia meritevole d'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; l'Amministrazione comunale dovrà, in sede di controdeduzioni, integrare il P.R.G. con una tabella analitica contenente la verifica degli standard urbanistici esistenti e di progetto, per ciascuna zona urbanistica, anche in considerazione degli stralci intervenuti".

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

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

