

746 - 2 OTT. 2009. *M*

Oggetto: Comune di Roccasecca dei Volsci (Lt).
Piano Regolatore Generale.
Deliberazione del Consiglio Comunale n. 41 del 18.11.1999.
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 Roccasecca dei Volsci (Lt) è dotato di un Programma di Fabbricazione approvato con D.G.R.L. n. 3011 del 12.07.1977;

VISTA la deliberazione consiliare n. 41 del 18.11.1999 con la quale il Comune di Roccasecca dei Volsci (Lt) ha adottato il Piano Regolatore Generale del proprio territorio;

PRESO ATTO che a seguito della pubblicazione degli atti ed elaborati, avvenuta ai sensi e nelle forme di legge, sono state presentate n. 15 osservazioni nei termini e n. 3 fuori detti termini, in merito alle quali l'Amministrazione Comunale ha formulato le proprie controdeduzioni con Deliberazioni Consiliari n. 30 del 29.03.2001 e n. 19 del 06.07.2002; *R*

RILEVATO che gli atti relativi alla Variante in questione sono stati sottoposti all'esame del Comitato Regionale per il Territorio per l'emanazione del parere di competenza, ai sensi dell'articolo 16 della legge regionale 22.12.1999 n. 38;

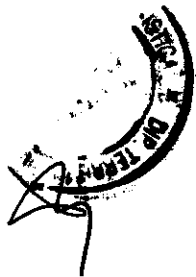
VISTO il voto n. 45/5 reso nella seduta del 27.11.2003 con il quale il C.R.p.T. non ha ritenuto meritevole di approvazione la proposta urbanistica di che trattasi per i motivi nel voto stesso riportati;

VISTA la nota n. 768 del 2.02.2006 con la quale il Comune di Roccasecca dei Volsci (Lt) ha rivolto alla Direzione Regionale Territorio e Urbanistica domanda di riesame del P.R.G. in argomento;

VISTO il successivo voto n. 119/3 reso nella seduta del 05.10.2006, allegato alla presente deliberazione di cui costituisce parte integrante quale **Allegato A**, con il quale



746 - 2 OTT. 2009 *RS*



lo stesso Comitato Regionale ha ritenuto che il suddetto strumento urbanistico sia meritevole di approvazione con le modifiche, le integrazioni, le prescrizioni e gli stralci nello stesso riportate, da introdursi d'ufficio ai sensi dell'art. 3 della legge 6 agosto 1967, n. 765;

VISTA la nota n. 12778 del 23.01.2007 con la quale lo stesso Comitato Regionale per il Territorio ha trasmesso al Comune di Roccasecca dei Volsci (Lt) copia del suddetto voto n. 119/3 del 2006 invitandolo a formulare, in merito alle modifiche apportate, le proprie controdeduzioni ai sensi del citato articolo 3 della L. 765/67;

ATTESO che, trascorsi i 90 gg. per l'adozione del suddetto provvedimento, nulla è pervenuto a questa Regione, le modifiche proposte - ai sensi del più volte richiamato art. 3 della Legge 765/1967 - si intendono accettate dal Comune interessato, come disposto dall'art. 15, ultimo comma della L.R. n. 43/1977;

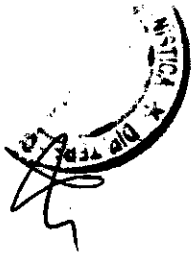
VISTA la nota n. 30500 del 27.01.1997 con la quale il Ministero per i Beni Culturali e Ambientali, Soprintendenza per i Beni Ambientali e Architettonici del Lazio ha espresso parere di competenza favorevole al Piano di che trattasi;

VISTA la nota n. 1890 del 22.04.1997 con la quale l'Azienda Unità Sanitaria Locale Latina, Servizio I.P.A.-P.I.S.L.L. ha espresso parere favorevole in merito alla proposta di P.R.G. del Comune di Roccasecca dei Volsci (Lt);

VISTA la nota 3011 del 18.03.1999 con la quale l'Assessorato Utilizzo, Tutela e Valorizzazione delle Risorse Ambientali, Settore 71, Ufficio 5°, in merito alla proposta di P.R.G. del Comune di Roccasecca dei Volsci (Lt), ha:

- espresso parere contrario ai sensi dell'art. 13 L. 64/74:
 - 1) *per tutte le zone di espansione C2 e la relativa viabilità di progetto caratterizzate da terreni ad acclività accentuata, in ottemperanza del punto 3 della Circolare dell'Assessorato LL.PP. Regione Lazio n. 769 del 23.11.1982, ubicate tra Via Latina e Via Santa Croce (allegato n. 1) e a ridosso di Via degli Ulivi (allegato n. 2);*
 - 2) *lotto di completamento a monte di Via degli Ulivi in quanto ubicato in posizione sfavorevole dal punto di vista morfologico (allegato n. 2);*
 - 3) *in tutte le zone di completamento B2 dove l'acclività risulta accentuata, maggiore del 30%;*
- espresso parere favorevole, ai sensi dell'art. 13 della L. 64/74, per la restante parte del territorio comunale, con il rispetto delle seguenti prescrizioni che dovranno essere parte integrante dell'atto di approvazione dello strumento urbanistico:
 - A. *le aree ubicate a ridosso della faglia evidenziata nello studio geologico, che si snoda tra Via Mameli e Via XXI Aprile con direzione antiappenninica Nord-Est/Sud-Ovest non dovranno essere soggette ad alcun intervento edificatorio, in ottemperanza della Circolare Assessorato LL.PP. Regione Lazio n. 769 del 23.11.1982 e le manutenzioni da eseguire sui manufatti esistenti, particolarmente per quelli pubblici, dovranno tenere conto della presenza di tale assetto*





strutturale e dovranno essere adeguati alle possibili risposte sismiche, secondo la normativa vigente.

Si rammenta inoltre che nel territorio comunale sono state rilevate, in fase di sopralluogo, litologie carbonatiche brecciate, famiglie di faglie e fratture a scala locale che non sono state messe in evidenza negli elaborati geologici, che rappresentano aree di debolezza dal punto di vista geologico-strutturale, cui deve conseguire una idonea progettazione antisismica in fase esecutiva.

B. L'area di espansione C1, ubicata in Via XXI Aprile a nord del centro abitato, in fase di Strumento Urbanistico Attuativo dovrà essere corredata da un approfondimento degli aspetti legati all'evoluzione carsica del sito, alla verifica di stabilità a livello di strumento urbanistico a breve e lungo termine, in stato di fatto e di progetto ed in condizioni statiche e dinamiche adottando un coefficiente di accelerazione a/g non inferiore a 0,15. Si rammenta che, in ottemperanza della citata circolare Ass. LL.PP. 769/82 l'edificazione degli edifici non dovrà avvenire a cavallo di litologie diverse, né a cavallo di faglie. La regimazione delle acque dovrà essere garantita da idonee linee di raccolta e smaltimento.

C. Zona F4 ad attrezzature sportive in località Pantani. La parte di tale zona ubicata sul conoide detritico non dovrà essere soggetto ad edificazione in quanto rappresenta un'area di debolezza dal punto di vista sismico su base geomorfologica e litologica; i movimenti terra dovranno essere limitati al solo livellamento per la realizzazione dei campi sportivi.

A tale prescrizione si potrà derogare qualora venga accertata la continuità geologica del terreno di fondazione mediante indagini in sito specifiche, con particolare riguardo per la risposta sismica del sito; dovranno essere garantite la regimazione e lo smaltimento delle acque superficiali.

D. Area destinata al parco acquatico Selva Piana. Lo studio geologico integrativo non è risultato particolarmente esauriente sul sito, pur dichiarando la compatibilità geomorfologica all'ubicazione del Parco Acquatico. In fase attuativa, pertanto, dovrà essere approfondita la problematica relativa al limite di quota oltre il quale non effettuare interventi in relazione al rischio di esondazione del fiume Amaseno.

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

VISTA la nota n. 10138 del 13.10.1999 con la quale lo stesso Assessorato Utilizzo, Tutela e Valorizzazione delle Risorse Ambientali, Dipartimento Ambiente e Protezione Civile, Settore 71 - Ufficio V, facendo seguito ad una richiesta avanzata dal Comune di Roccasecca dei Volsci (Lt), ha riesaminato il proprio precedente parere n. 3011/1999 in



merito alla proposta di P.R.G. di che trattasi e, ai soli fini dell'art. 13 della Legge 64/74, ha:

- espresso parere contrario per i lotti ubicati a monte di Via Latina, evidenziati in azzurro nell'allegato 2, in quanto posti in sfavorevole posizione morfologica e per i quali non risulta verificata la Circolare Regionale 769/1982 riguardo le distanze dalle scarpate;
- espresso parere favorevole, per quanto riguarda la restante parte delle aree inserite nel riesame del P.R.G., con il rispetto delle indicazioni di seguito riportate, che dovranno essere parte integrante dell'atto di approvazione dello Strumento urbanistico:

A. Aree in via degli Ulivi.

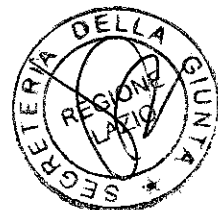
Si presentano con morfologia acclive, con gradini morfologici di origine antropica dovuti ad attività agricole e presenza di una linea di drenaggio naturale stagionale. Il Geol. Carlomagno riporta la presenza di una faglia presunta, su cui si è impostato il fosso, caratterizzato da depositi eluvio-colluviali.

Considerato l'assetto morfologico e la presenza della faglia ipotizzata, che ricalca l'andamento di analoghe di analoghe fratture e faglie minori rilevate in sito dai sottoscritti, si ritiene che i siti citati possano essere reinseriti tra le previsioni edificatorie, a condizione che si rispettino le seguenti limitazioni e prescrizioni:

- 1. per l'area C2 l'edificazione non dovrà avvenire al di sopra della isoipsa 340 (evidenziata in giallo nell'Allegato 1), si dovranno utilizzare i terrazzi già esistenti evitando sbancamenti rilevanti e le fondazioni dovranno essere realizzate su superfici piane, evitando la realizzazione delle stesse lungo il pendio;*
- 2. dovrà essere mantenuta una zona di rispetto della faglia non inferiore all'area di affioramento dei sedimenti eluvio-colluviali e comunque non inferiore a m. 10 dal limite di affioramento (in giallo in Allegato 1);*
- 3. il lotto B2, alla luce dei nuovi approfondimenti geologici, non presenta particolari problemi, pur rimanendo le perplessità per la sua ubicazione, purché venga realizzato con fondazioni in piano, senza sbanchi di rilievo e con protezione della parete lato monte mediante interventi di bioingegneria.*

B. Area di espansione C2 ubicata tra Via Latina e Via Santa Croce.

Le integrazioni geologiche redatte dal geol. Carlomagno, hanno messo in evidenza la presenza di affioramenti di "brecce cementate eterometriche di origine tettonica o legate all'evoluzione di forme carsiche". In sito tali brecce si presentano cementate, con ciottoli a spigoli vivi, immersi in una matrice grossolana che, per l'area C2, fanno propendere ad una genesi tettonica, più che carsica.



746 = 2 OTT. 2009 *pr*

A riprova di tale fatto, si è osservata la disposizione topografica degli affioramenti cartografati dal Geol. Carlomagno, che rispecchia il trend delle faglie e fratture rilevato nel territorio di Roccasecca capoluogo, peraltro analogo all'andamento della faglia regionale già riportata in tutti gli elaborati di cartografia geologica, avente andamento circa antiappenninico (NE-SW).

Da quanto sopra esposto, tale sito potrà essere edificato:

- 1. mantenendo una fascia di rispetto di almeno m 10 a monte di via Latina;*
- 2. mantenendo una fascia di rispetto di almeno m 10 dagli affioramenti di breccia posti lungo l'isoipsa 350 (in giallo in Allegato 2);*
- 3. mantenendo una distanza di almeno m 10 dalla scarpata strutturale e dalla faglia di monte (in giallo in Allegato 2);*
- 4. l'edificazione dovrà essere realizzata su terreno omogeneo, come prescritto dalla Circolare Regione Lazio n. 769 del 23.11.1982;*
- 5. le fondazioni dovranno avere un piano di posa su superficie piana, sfruttando i preesistenti terrazzamenti di origine agricola.*

Tutti gli interventi dovranno essere realizzati e corredati da:

- Strumento Urbanistico Attuativo;*
- idonee linee di smaltimento, decantazione ed allontanamento delle acque meteoriche;*
- fondazioni superficiali su terreno omogeneo;*
- senza sbancamenti eccessivi al fine di prevenire qualsiasi fenomeno gravitativo o di dissesto;*
- la fase esecutiva di ogni singolo intervento dovrà essere preceduta da un dettagliato studio geotecnico e geognostico per la definizione della esatta stratigrafia puntuale, da cui progettare le più idonee fondazioni;*
- il coefficiente di fondazione ϵ dovrà essere non inferiore ad 1,3;*
- dovranno essere rispettate le Norme Tecniche per le costruzioni in zona sismica, in particolare il D.M. 16.01.1996 per quanto riguarda l'altezza massima degli edifici rispetto alla larghezza delle strade;*
- ogni intervento dovrà essere eseguito in conformità con le indicazioni delle Circolari n. 3317 del 29.10.1980, n. 2950 del 11.09.1982, n. 769 del 23.11.1982.*

La progettazione e la realizzazione di qualsiasi opera dovrà essere inoltre eseguita nel più assoluto rispetto delle Norme Tecniche vigenti in materia di costruzioni in zona sismica;

VISTA la nota n. 159294/D3/3D/03 del 5.11.2007 con la quale il Dipartimento Economico ed Occupazionale – Direzione Regionale Agricoltura – Area 03 – Ufficio



Usi Civici e Diritti Collettivi ha espresso parere favorevole alla proposta urbanistica in argomento alle seguenti condizioni:

1. che venga aggiunto, all'interno delle N.T.A., l'articolo di seguito riportato:

AREE DI DEMANIO E PRIVATE GRAVATE DA USI CIVICI.

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

a) *"le terre assegnate, in liquidazione di diritti di uso civico e di altri diritti promiscui, in proprietà esclusiva alla generalità dei cittadini residenti nel territorio di un Comune o di una Frazione anche se imputate alla totalità di detti Enti";*

b) *"le terre possedute da Comuni o Frazioni soggette all'esercizio degli usi civici e comunque oggetto di dominio collettivo delle popolazioni";*

c) *"le terre possedute a qualunque titolo da università e associazioni agrarie comunque denominate";*

d) *"le terre pervenute agli Enti di cui alle precedenti lettere a seguito di scioglimento di promiscuità, permuta con altre terre civiche, conciliazioni regolate dalla legge 10.06.1927 n°1766, scioglimento di associazioni agrarie, acquisto ai sensi dell'art. 22 della citata legge 1766/27";*

e) *"le terre pervenute agli Enti medesimi da operazioni e provvedimenti di liquidazione o estinzione di usi civici comunque avvenute";*

f) *"le terre private gravate da usi civici a favore della popolazione locale per i quali non sia intervenuta la liquidazione ai sensi della legge 1766/27".*

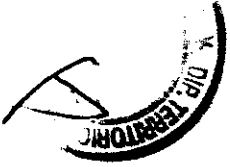
"Le terre di demanio collettivo appartenenti al Comune non possono essere interessate da edificazione o da utilizzazione non compatibile con la gestione collettiva delle stesse ai fini agro-silvo-pastorali. Non sono utilizzabili per il conseguimento di eventuali lotti minimi, imposti dallo strumento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

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

"Qualora, sempre ai fini di un ordinato sviluppo edificatorio, la previsione di destinazione ad uso edificatorio di natura residenziale, turistica, commerciale, artigianale o industriale, riguardi terreni di demanio collettivo, non edificato, sia esso gestito direttamente, dal Comune o in possesso di occupatori, esse potranno essere oggetto di Concessione Edilizia, a seguito della loro alienazione che dovrà avvenire nei modi e termini di cui all'articolo 8 della Legge regionale n° 6 del 27.01.2005".

"Non possono essere comunque alienati i terreni di proprietà collettiva di uso civico ricadenti in aree sottoposte a vincoli imposti sulla base di leggi statali e regionali a tutela dei parchi e delle aree protette nazionali, regionali e provinciali, dei monumenti naturali, dei siti di importanza comunitaria e delle zone a protezione speciale".





“Per i terreni, invece, di natura privata gravati da diritti civici, le norme contenute nel presente piano 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°6 del 27.01.2005”.

2. *Vengano stralciate da Piano le aree di demanio civico interessate da previsioni di carattere edificatorio e per servizi, qualora il Settore Tecnico della Direzione Regionale Territorio e Urbanistica, non ritenga le compromissioni di tali aree necessarie ai fini di un ordinato sviluppo urbanistico del Comune, con contestuale declassamento a Zona Agricola “E”;*
3. *Il Comune ottenga, prima che intervenga la deliberazione della Giunta Regionale del Lazio di approvazione del P.R.G., le autorizzazioni al 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 amministrati direttamente dal Comune stesso, censiti al N.C.T. al Foglio 4 con le particelle n. 4 – 297 – 354 – 399. In entrambe le situazioni, qualora tra le terre oggetto di mutamento di destinazione d’uso, vi siano appezzamenti abusivamente occupati da terzi, non sarà possibile dar corso al mutamento di destinazione e all’attuazione della relativa previsione urbanistica, dovendosi provvedere alla sistemazione delle terre occupate mediante reintegra o legittimazione;*
4. *Gli strumenti urbanistici attuativi delle proposte contenute nel P.R.G., che dovessero interessare 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;*


Si precisa inoltre che per i terreni di demanio collettivo non edificati, sia essi gestiti direttamente dal Comune o in possesso di occupatori, la previsione di destinazione ad uso edificatorio di natura residenziale ed industriale, potrà essere attuata solo a seguito della loro alienazione che dovrà avvenire nei modi e termini di cui all’articolo 8 della Legge Regionale n. 6 del 27.01.2005.

Per i terreni di demanio collettivo che risultano edificati, in possesso di occupatori, si applicano le stesse norme di cui all’art. 8 della citata L.R. 6/2005;

VISTA la determinazione n. C1150 del 21.05.2009 con la quale il Direttore del Dipartimento Economico ed Occupazionale – Direzione Regionale Agricoltura – Area Territorio Rurale e Credito ha:

- autorizzato il Comune di Roccasecca dei Volsci (Lt) al mutamento di destinazione d’uso, limitatamente alle sole aree previste dall’adottato P.R.G., a zone di pubblica utilità aventi destinazione a “servizi” di pubblico interesse, di terreni di demanio collettivo identificati al catasto dell’omonimo comune al:
Foglio 4, particelle n. 4 – 297 – 399 con destinazione F3 – Zona per attrezzature sportive, Foglio 4, particella n. 354 con destinazione F1 – Zona attrezzature di interesse pubblico, per una superficie complessiva di Ha 0.41.17.
- ribadito che per i terreni di demanio collettivo gestiti direttamente dal comune la previsione ad uso edificatorio di natura residenziale, commerciale, turistica,



746 - 2 OTT. 2009 



artigianale o industriale potrà essere attuata solo a seguito della loro alienazione che dovrà avvenire nei modi e nei termini prescritti dall'art. 8 della L.R. n. 6/2005 di cui al citato parere n. 159294/2007;

RITENUTO di condividere e fare proprio il parere del Comitato Regionale per il Territorio n. 119/3 del 05.10.2006 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 il Piano Regolatore Generale adottato dal Comune di Roccasecca dei Volsci (Lt) con deliberazione consiliare 41 del 18.11.1999, secondo i motivi, con le modifiche, le integrazioni, le prescrizioni e gli stralci contenuti nel parere del Comitato Regionale per il Territorio reso con voto n. 119/3 del 05.10.2006, che costituisce parte integrante della presente deliberazione quale **Allegato A**, ed in conformità con le prescrizioni e le condizioni di cui ai pareri in premessa riportati.

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

Il Piano è vistato dal Dirigente dell'Area 2B.05 della Direzione Regionale Territorio e Urbanistica nei seguenti elaborati di cui alle D.C.C. n. 41 del 18.11.1999:

ANALISI DEL TERRITORIO:

- TAV. 1 Tavola inquadramento regionale: Viabilità - Parchi;
- TAV. 2 P.T.P. ambito territoriale n. 10 vincoli ex legge 431/85;
- TAV. 3 Vincoli ex Legge 431/85 presenti nel territorio comunale;
- TAV. 4 Vincolo idrogeologico art. 1 del 30.12.93 n. 3267;
- TAV. 5 Stato di fatto del territorio comunale e limitrofo;

ANALISI DEL CENTRO ABITATO:

- TAV. 6 Zone omogenee D.l. 02.04.1968 n. 1444;
- TAV. 7 Servizi pubblici e privati;
- TAV. 8 Epoca costruzione degli edifici;
- TAV. 9 Stato di conservazione degli edifici;
- TAV. 10 Destinazione d'uso piano terreno;
- TAV. 11 Numero piani degli edifici;
- TAV. 12 Individuazione aree proprietà comunali;

ANALISI GEOLOGICA DEL TERRITORIO:

- TAV. 13 Carta geologica;



746 - 2 OTT. 2009 *na*



- TAV. 13bis Carta geologica completa di ubicazione nuove zone di espansione;
 - TAV. 14 Carta della stabilità dei versanti;
 - TAV. 15 Carta delle acclività;
 - TAV. 16 Carta dell'uso del suolo;
 - TAV. 17 Centro urbano – Individuazione delle faglie;
- PIANO REGOLATORE GENERALE:
- TAV. 18 Zonizzazione (territorio comunale);
 - TAV. 19 Zonizzazione (centro abitato);
 - TAV. 20 Individuazione delle zone di espansione;
 - TAV. 21 Verifica degli standard;
 - TAV. A Relazione Tecnica;
 - TAV. B Norme Tecniche di Attuazione;

e nei pareri, con relativi allegati, n. 3011 del 18.03.1999 e n. 10138 del 13.10.1999 dell'Assessorato Utilizzo, Tutela e Valorizzazione delle Risorse Ambientali.

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

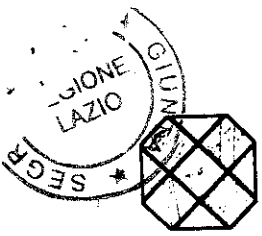


Allegato A

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

ROMA 6 OTT. 2009





REGIONE LAZIO

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

Area 2B.05 Urbanistica e Beni Archeologici
(Prov. di Roma) - Il Dirigente
Arch. *Debitis Corini*

Comitato Regionale per il Territorio
Voto n. 119/3, del 5 Ottobre 2006



ALLEGATO A

Commissione Relatrice: arch. Alveraldo Scoditti
arch. Francesco Coccia

ALLEG. alla DELIB. N. 746
DEL 2 OTT. 2009

Oggetto: Comune di Roccasecca dei Volsci (LT)

Piano Regolatore Generale

Delib. Cons. Com.le n° 21, del ~~21.12.2004~~ *41, del 18 Novembre 1999*

Scoditti

Con nota n. 3718 del 23.9.2002, l'Amministrazione Comunale di Roccasecca dei Volsci ha trasmesso per esame e parere gli atti tecnici ed amministrativi del Piano Regolatore Generale adottato con deliberazione Consiliare n. 41 del 18.11.1999.

PREMESSO

Il Comune di Roccasecca dei Volsci è dotato di Programma di Fabbricazione approvato con Delibera di Giunta Regionale n. 3011 del 12.7.1977.

L'Amministrazione comunale con nota n. 3718 del 23 Settembre 2002 ha trasmesso gli atti relativi al Piano Regolatore Generale costituiti da:

- 1) Deliberazione consiliare di adozione n. 41/1999
- 2) Avviso di deposito del progetto di P.R.G.
- 3) Certificato di avvenuta pubblicazione degli atti
- 4) Certificato di avvenuta pubblicazione del progetto
- 5) Certificato di avvenuta pubblicazione sul FAL di Latina
- 6) Pubblicazione su quotidiano locale
- 7) Certificato di avvenuto deposito
- 8) Registro protocollo osservazioni
- 9) N.17 Osservazioni
- 10) Deliberazione Consiliare di controdeduzioni alle osservazioni
- 11) Attestazione di conformità delle copie
- 12) Pareri favorevoli al progetto (Sismico, Usi Civici, Archeologico)
- 13) Controdeduzioni alle osservazioni dei Tecnici progettisti
- 14) Delibera del Consiglio Comunale n. 19 del 6.7.2002 di controdeduzione alle osservazioni
- 15) Avviso di deposito del P.R.G.
- 16) Certificato di avvenuta pubblicazione del progetto
- 17) Certificato di avvenuto deposito degli atti progettuali



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica
Comitato Regionale per il Territorio



- 18) Pubblicazione su n. 4 quotidiani
- 19) N. 1 Osservazione
- 20) Controdeduzioni alla osservazione dei progettisti e del UTC
- 21) Elaborati che compongono il PRG :

ANALISI DEL TERRITORIO

- | | | |
|-----------|-------------------------|---------------|
| a) TAV. 1 | Analisi del territorio | Sc: 1/100.000 |
| b) TAV. 2 | PTP ambito 10 | Sc: 1/25.000 |
| c) TAV. 3 | Vincoli ex Legge 431/85 | Sc: 1/25.000 |
| d) TAV. 4 | Vincolo idrogeologico | Sc: 1/10.000 |
| e) TAV. 5 | Stato di fatto | Sc: 1/10.000 |

ANALISI DEL CENTRO ABITATO

- | | | |
|------------|---|-------------|
| f) TAV. 6 | Zone omogenee | Sc: 1/1.000 |
| g) TAV. 7 | Servizi pubblici | Sc: 1/1.000 |
| h) TAV. 8 | Epoca costruzione degli edifici | Sc: 1/1.000 |
| i) TAV. 9 | Stato di conservazione degli edifici | Sc: 1/1.000 |
| j) TAV. 10 | Destinazioni piano terreno edifici | Sc: 1/1.000 |
| k) TAV. 11 | Numero piani edifici | Sc: 1/1.000 |
| l) TAV. 12 | Individuazione aree di proprietà Comunali | Sc: 1.000 |

ANALISI GEOLOGICA DEL TERRITORIO

- | | | |
|----------------|---|--------------|
| m) TAV. 13 | Carta geologica | Sc: 1/10.000 |
| n) TAV. 13 bis | Carta geologica ubicazione nuove zone di espansione | Sc: 1/10.000 |
| o) TAV. 14 | Carta della stabilità dei versanti | Sc: 1/10.000 |
| p) TAV. 15 | Carta delle acclività | Sc: 1/10.000 |
| q) TAV. 16 | Carta dell'uso del suolo | Sc: 1/10.000 |
| r) TAV. 17 | Centro urbano - individuazione delle faglie | Sc: 1/1.000 |

PIANO REGOLATORE GENERALE

- | | | |
|------------|---|--------------|
| s) TAV. 18 | Zonizzazione (territorio comunale) | Sc: 1/10.000 |
| t) TAV. 19 | Zonizzazione (centro abitato) | Sc: 1/1.000 |
| u) TAV. 20 | Individuazione delle zone di espansione | Sc: 1/1.000 |
| v) TAV. 21 | Verifica degli standard | Sc: 1/1.000 |
| w) TAV. A | Relazione Tecnica | |
| x) TAV. B | Norme Tecniche di Attuazione | |

Risultano inoltre allegati alla nota di trasmissione i provvedimenti dell'Assessorato Regionale Utilizzo Tutela e Valorizzazione delle Risorse Ambientali datati 24.4.1997 e 13.10.1999 relativi ai pareri emessi ai sensi dell'art. 13 della legge 2.2.1974 n. 64.

Il Comune di Roccasecca dei Volsci posto a circa 376 metri di altitudine, alla data del 1.1.2000 ha una popolazione residente, secondo una indagine effettuata dall'ISTAT, di 1184 abitanti con una densità 50,8 ab/kmq in leggero ma costante decremento.

La particolare posizione orografica del centro abitato, tagliato fuori dalla viabilità principale della provincia, ha causato nel tempo un lieve ma costante spopolamento del centro stesso con diminuzione della popolazione residente.

Il progetto di Piano Regolatore Generale è stato impostato per un naturale rinnovo e completamento del patrimonio edilizio esistente ed anche per dare, mediante la previsione di aree per attività produttive, un nuovo impulso alle attività dei residenti.



REGIONE LAZIO

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

CONSIDERATO

L'Amministrazione Comunale, oltre ad ottemperare a precise disposizioni di legge, ha adottato il progetto di Piano Regolatore Generale con il preciso intento di disciplinare adeguatamente il proprio territorio comunale che presenta singolari e particolari caratteristiche orografiche.

Tuttavia, come si può desumere dai dati riportati nella relazione di accompagnamento, il progetto presenta delle caratteristiche di non conformità alle disposizioni vigenti in materia di pianificazione comunale.

Infatti le previsioni zonizzative non sono state riferite ai parametri di sviluppo edilizio e demografico normalmente previsti e documentati, ma piuttosto ad elaborazioni e considerazioni soggettive e discutibili, proponendo quindi volumetrie eccedenti le normali previsioni.

Il calcolo di attribuzione di volumi residenziali di previsione risulta pari a circa 150 mc/ab, in eccesso a quanto disposto dal Decreto 1444/68 che prevede 100 mc/ab compresa la quantità da destinare ai servizi. Tale calcolo altera quindi la programmazione dei futuri abitati insediabili arrivando ad una previsione pari a circa 53% (625) rispetto agli abitanti attualmente residenti.

Le previsioni zonizzative del piano, vengono modificate a seguito del parere espresso ai sensi dell'art.13 della legge 64/74 che esclude tassativamente alcune aree per motivi di stabilità; le stesse previsioni, inoltre, contengono interventi su una consistente area decentrata rispetto al contesto urbano, mal collegata, fortemente scoscesa e quindi necessaria, per la sua attuazione, di notevoli sbancamenti; in questa viene prevista oltre alla zona di espansione residenziale anche la realizzazione di strutture per l'istruzione (facenti cioè parte di un comprensorio unitario e interconnesso), che peraltro, risultano superflue rispetto alla reale necessità scolare della popolazione residente e di quella programmata, giacché le strutture esistenti riescono a colmare le necessità comunali: su tale area, quindi non possono non formularsi consistenti riserve per quanto su esposto in merito alla localizzazione.

Le considerazioni sopra riportate inducono quindi alla necessità di una attenta revisione delle previsioni zonizzative residenziali con una riduzione adeguata delle zone di espansione (nel caso citato anche dei servizi connessi) e degli indici di intervento tale da riportare le previsioni stesse nell'ambito delle effettive necessità, tenendo principalmente conto della riduzione demografica in atto e della inesistenza o quasi di coabitazioni.

La necessità di rivedere il progetto del PRG scaturisce anche da altri fattori che di seguito si riportano:

- mancata identificazione di superfici e volumetrie relative alle citate ed esistenti attività produttive di tipo industriale, artigianale e di aziende agricole, non consentendo quindi una loro quantificazione e conseguente disciplina;



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio



- elevata previsione di aree destinate alle future attività di tipo industriale ed artigianale in rapporto al numero degli abitanti e degli addetti senza specifico studio di settore;
- totale assenza di normativa per i territori nella frazione "Lucerna" fattore che quindi non ne consente la disciplina;
- mancata certificazione regionale sulla esistenza o meno di usi civici e diritti collettivi;
- mancanza dello studio relativo alle zone agricole indispensabile per una valutazione delle stesse;
- revisione, adeguato completamento ed aggiornamento del testo delle Norme Tecniche di Attuazione, compreso quanto previsto dalla L.R. n. 8 del 17.3.2003 relativa alle zone agricole, e ciò al fine di renderlo più completo nei suoi contenuti e tale da poter disciplinare con chiarezza le previsioni zonizzative;
- revisione del progetto di viabilità per consentire l'attuazione coordinata sul territorio delle nuove previsioni.

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 (come rilevato nella nota comunale n. 768 del 2.2.06), 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, in virtù delle considerazioni su esposte, rinviare tutti gli altri interventi previsti dal progetto ad una proposta successiva da elaborarsi tenendo conto delle osservazioni tecniche formulate dall'art. 13/74 e delle considerazioni su esposte.

Infatti può seguirsi l'orientamento di consentire l'attuazione delle previsioni nelle zone omogenee "A", "B1" e "B2" a motivo della limitata incidenza degli interventi qui realizzabili rispetto a quelli previsti per l'intero territorio comunale.

Per le zone di "completamento residenziale - B2", andrà effettuato lo stralcio zonizzativo delle due aree inedificate poste a nord-ovest del centro storico, come da allegata planimetria, che assumeranno destinazione agricola E1; mentre per le altre, fermo restando l'indice fondiario proposto dall'Amministrazione comunale, dovrà essere introdotto, per gli edifici di nuova costruzione, un limite di altezza di tre piani fuori terra e per i manufatti esistenti l'obbligo del mantenimento delle attuali superfici utili con la facoltà di procedere ad interventi di ristrutturazione.

L'attuazione in tali zone infatti avverrà secondo le prescrizioni delle NTA del PRG; eventuali piani di recupero previsti nelle summenzionate zone A e B, che anche non comportino varianti urbanistiche, ma che contemplino demolizioni e ricostruzioni con possibile incremento dei volumi, dovranno comunque essere sottoposti, prima della loro attuazione, alle verifiche geologiche della Amministrazione regionale.

A tal fine, però, si ritiene comunque necessario che l'incremento di cubatura per gli interventi di risanamento igienico sanitario, previsto al 20% sia ridotto al 10%; tale incremento sarà da non considerarsi, entro tale limite, come variante urbanistica.



REGIONE LAZIO

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

In applicazione delle precedenti considerazioni le rimanenti previsioni di espansione nel territorio comunale vengono stralciate e classificate come zona "E" agricola, del tipo come la limitrofa prevista dal PRG, con la disciplina di cui alla legge regionale 38/99:

- 1) Zona B3 Area di ristrutturazione urbanistica in località "Lucerana" (Art. 7.4. NTA)
- 2) Zone C1 Nuovo Impianto (Art. 8.2. NTA)
- 3) Zone C2 Nuovo Impianto (Art. 8.3. NTA)
- 4) Zona F4 Attrezzature ed impianti pubblici o privati destinati al commercio ed al turismo (Art.11.5.NTA)
- 5) le zone produttive di tipo "D" devono intendersi stralciate ed andranno riproposte secondo i limiti dimensionali derivanti da documentata programmazione e dimostrata necessità.
- 6) le zone agricole denominate "E1", "E2" ed "E3" devono intendersi assoggettate alla normativa della L.R. 38/99 nelle parti in contrasto con la proposta comunale: in conseguenza di quanto sopra deve intendersi anche ablato l'ultimo comma dell'articolo 10 delle NTA; inoltre, le zone agricole ricadenti in aree interessate da vincoli ambientali imposti dall'art. 142 del DLgs.42/04 devono intendersi assoggettate alle norme di cui alla DGR n. 4481 del 30.7.99 (PTP n. 10) che integra e sostituisce, ove in contrasto, la normativa proposta dal Comune .

Per quanto attiene il successivo progetto generale di pianificazione, che l'Amministrazione Comunale dovrà riproporre in tempi brevi, si ritiene utile indicare alcuni elementi per la redazione di un idoneo atto tecnico:

- approfondito studio del territorio comunale per una esauriente proposta zonizzativa;
- attenta revisione della parte rimanente del testo delle NTA con l'inclusione della normativa delle zone agricole elaborata secondo i contenuti della legge regionale n. 8/03;
- predisposizione della documentazione di P.R.G. sulla base delle indicazioni della legge regionale n. 72/75 e con le modalità di presentazione.

Nelle more di tale elaborazione, auspicabilmente da concludere entro tempi brevi, il Comune potrà utilizzare come strumento di gestione della edificazione locale la normativa presente, modificata come sopra, favorendo gli interventi possibili prevalenti nel recupero e nel riuso delle strutture esistenti e dotando le stesse dei necessari servizi minimali (zone F e G) previsti nel PRG non in contrasto con le normative di legge o con i pareri regionali citati.

Per quanto attiene alle osservazioni presentate al progetto di P.R.G. e controdedotte prima con Deliberazione commissariale n. 30 del 23.3.01 e successivamente con deliberazione Consiliare n. 19 del 6.7.02e si ritiene di concordare con quanto in essa espresso circa le osservazioni n. 1 (Giovannelli Michele) n. 7 (Casconi Sonia), n. 14 (Tornesi Angelo, limitatamente all'inserimento in zona B2 di una fascia di ml. 5,00 dal confine dell'edificio esistente) n. 11/6 (WWF Sezione Monti Lepini) mentre per le rimanenti osservazioni non vi è luogo a provvedere in quanto si riferiscono ad ambiti che con il presente provvedimento vengono riclassificati zona agricola e per i quali l'Amministrazione dovrà procedere ad un nuovo studio.

In fase di controdeduzioni l'Amministrazione Comunale dovrà acquisire il parere di cui alla LR 1/86 (usi civici): a tal proposito deve precisarsi che tale parere sarà prevalente



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

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



sulle proposte di zonizzazione comunale dovendo le stesse risultare compatibili con i vincoli di usi collettivi se e laddove esistenti.

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

PARERE

che il progetto di P.R.G. del comune di Roccasecca dei Volsci (LT) adottato con deliberazione Consiliare n. 41 del 18.11.1999 sia meritevole di approvazione limitatamente a quanto riportato nelle precedenti considerazioni.

Vengono pertanto stralciate dal presente parere favorevole ai sensi di quanto previsto dall'art. 3 della legge 765/67, e per le motivazioni sopra citate, tutte le previsioni in contrasto con le considerazioni sopra riportate e con i pareri regionali.

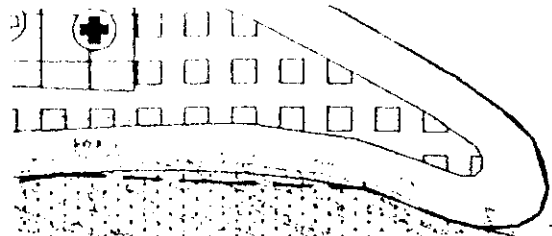
Devono intendersi comunque fatte salve, qualora e laddove efficaci, le prescrizioni di Strumenti Urbanistici sovracomunali e di Piani Comprensoriali e Paesistici, laddove in contrasto con previsioni del PRG ancorché modificato come nella presente;

Devono intendersi fatte salve le limitazioni edificatorie di cui alla L.r.l. n° 1/86 per le aree interessate, ancorché non riportate nella presente.

Gli edifici riportati nelle tavole di PRG, ancorché inclusi nella zonizzazione, non possono essere trasformati o subire interventi ove non si dimostri la legittimità della costruzione o la legittimazione ottenuta mediante condono edilizio definito ai sensi della legge 47/85 e successive variazioni e aggiunte, a pena della applicazione delle disposizioni sanzionatorie di cui al capo 1° della citata legge.

Il Segretario del C.R.p.T.
(arch. Lucio Zoppini)

Il Presidente del C.R.p.T.
(arch. Paolo Ravaldini)



Alvino

REGIONE AGRICOLA
S. GIOVANNI BATTISTA
S. GIOVANNI BATTISTA

