



**GIUNTA REGIONALE DEL LAZIO**

.....

ESTRATTO DAL PROCESSO VERBALE DELLA SEDUTA DEL 22/10/2009

=====

ADDI' 22/10/2009 NELLA SEDE DELLA REGIONE LAZIO, VIA CRISTOFORO COLOMBO 212 RCMA, SI E' RIONITA LA GIUNTA REGIONALE COSI' COMPOSTA:

MARRAZZO	Pietro	Presidente	MARUCCIO	Vincenzo	Assessore
		Vice			
MONTINO	Esterino	Presidente	NIERI	Luigi	"
COPPOTELLI	Anna Salome	Assessore	PARRONCINI	Giuseppe	"
DALIA	Francesco	"	RODANO	Giulia	"
DI CARLO	Mario	"	SCALIA	Francesco	"
DI LIEGRO	Luigina	"	TIBALDI	Alessandra	"
DI STEFANO	Marco	"	VALENTINI	Daniela	"
FICHERA	Daniele	"	ZARATTI	Filiberto	"
MANCINI	Claudio	"			

ASSISTE IL SEGRETARIO: Paolo IACONIS

\*\*\*\*\* OMISSIS

ASSENTI: MARRAZZO - DI LIEGRO - MANCINI - RODANO - VALENTINI

DELIBERAZIONE N. 790

Oggetto:

Comune di Cassino (Fr). Variante al P.R.G. da Servizi (Parcheggio pubblico - Edificio pubblico) a zona residenziale Semintensiva (Bl). Deliberazione di Consiglio Comunale n. 7/1 del 4.02.2002. Diniego di approvazione.





790

22 OTT. 2009

*RS*

Oggetto: Comune di Cassino (Fr).  
Variante al P.R.G. da Servizi (Parcheggio pubblico – Edificio pubblico) a zona residenziale Semintensiva (B1).  
Deliberazione di Consiglio Comunale n. 7/1 del 4.02.2002.  
**Diniego di approvazione.**

## LA GIUNTA REGIONALE

### Su proposta dell'Assessore all'Urbanistica

**Vista** la legge urbanistica 17.8.1942, n. 1150 e successive modificazioni;  
**Vista** la legge 06.08.1967, n. 765 e successive modificazioni;  
**Visto** il decreto del Presidente della Repubblica 15.01.1972, n. 8;  
**Vista** la L.R. 12.06.1975, n. 72 e successive modificazioni;  
**Visto** l'art. 16 della L.R. 31.12.1999, n. 38 recante "Norme sul Governo del Territorio" e successive modificazioni;  
**Visto** il Regolamento di organizzazione degli Uffici e dei Servizi della Giunta Regionale n. 1 del 6 settembre 2002 e successive modificazioni;

**Premesso** che il Comune di Cassino (Fr) è dotato di P.R.G. approvato con D.G.R.L. n. 2268 del 05.05.1980;

**Vista** la deliberazione consiliare n. 7/1 del 4.02.2002, esecutiva a norma di legge con la quale il Comune di Cassino (Fr) ha adottato la variante al P.R.G. da Servizi (Parcheggio pubblico – Edificio pubblico) a zona residenziale Semintensiva (B1), relativamente ai mappali Foglio n. 84, particelle nn. 387/p, 388/p e 815/p;

**Considerato** che gli atti e gli elaborati relativi alla variante di che trattasi, presentati al Dipartimento Territorio, Direzione Regionale Territorio e Urbanistica, sono stati sottoposti all'esame del Comitato Regionale per il Territorio;


**Visto** il Voto n. 161/4, reso nell'adunanza del 7.05.2009, con il quale il predetto Consesso ha espresso il parere che la variante urbanistica in argomento non sia meritevole di approvazione per i motivi indicati nel voto stesso;

**Considerato** che appare opportuno fare proprio il succitato voto del C.R.p.T., che integralmente si condivide e si allega al presente provvedimento quale parte integrante (Allegato A);





790

22 OTT. 2009 

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

**All'unanimità**

### **DELIBERA**

di non approvare la variante al P.R.G. da Servizi (Parcheggio pubblico - Edificio pubblico) a zona residenziale Semintensiva (B1) adottata dal Comune di Cassino (Fr) con deliberazione consiliare n. 7/1 del 4.02.2002, per i motivi contenuti nel parere del Comitato Regionale per il Territorio reso con il voto n. 161/4 del 7.05.2009, che costituisce parte integrante della presente deliberazione quale allegato A.  
La variante viene, pertanto, restituita all'Amministrazione proponente ai sensi dell'art. 1 della L. 765/1967.

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 27 OTT. 2009





# REGIONE LAZIO

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

ALLEG. alla DELIB. N. 790

DEL 22 OTT. 2009

Area 2B.05 Urbanistica e Piani Paesaggistici  
(Prov. di Roma - FR - LT)  
Il Dirigente  
Arch. Demetrio *[firma]*  
ALLEGATO A

## COMITATO REGIONALE PER IL TERRITORIO Voto n. 161/4, del 7 Maggio 2009.

Relatore:  
geom. Francesco Coppotelli

OGGETTO: Comune di Cassino (FR)  
Variante al P.R.G., da Servizi (Parcheggio pubblico- Edificio pubblico) a  
zona residenziale Semintensiva (B1), relativamente ai mappali Foglio n.  
84, particelle nn. 387/p, 388/p e 815/p.  
Delibera di Consiglio Comunale n. 7/1, del 04.02.2002.  
Rif. L. n° 1150/42.



### IL COMITATO

#### **Premesso che:**

Il Comune di Cassino è dotato di P.R.G. approvato con D.G.R. n° 2268 del 05.05.1980, e che ad oggi, per alcune aree destinate a standard urbanistico da detta strumentazione non sono state attivate né procedure di attuazione, né di processi espropriativi; per esse, essendo decaduto il vincolo quinquennale preordinato all'esproprio, tra l'altro non reiterato dall'A.C. di Cassino, viene la necessità di riassegnare una nuova destinazione urbanistica.

Per una di queste aree, la ditta "D'Amendola Fernando" chiedeva la revoca del vincolo di esproprio sul terreno di proprietà e di assimilare l'immobile alla destinazione urbanistica dei terreni limitrofi, l'A.C. con D.C.C. 7/1 del 04.02.2002 provvedeva ad adottare la Variante da zona "Servizi - Parcheggio pubblico" a zona "Semintensiva B1" di PRG.

#### **1) Procedura di Adozione della Variante.**

Con Delibera di Consiglio Comunale n° 7/1 del 04.02.2002 venne adottata la variante parziale e specifica al PRG vigente relativa alla trasformazione dell'area individuata in catasto al fg 84 p.lle 387/p, 388/p e 815/p da "Servizi" (Parcheggio ed Edificio Pubblico) a "Semintensiva B1" per decadenza vincolo espropriativo;

La delibera è stata depositata per 30 gg consecutivi (dal 29 gennaio al 28 febbraio 2003) presso la Segreteria Comunale di Cassino e contestualmente pubblicato



# REGIONE LAZIO

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

all'albo Pretorio del Comune, su due quotidiani a tiratura locale, "Ciociaria Oggi" e "La Provincia" e a mezzo di manifesti murali affissi in luoghi pubblici.

Avverso la stessa non sono state presentate osservazioni:

## **2 La proposta di Variante è costituita dai seguenti Atti, Elaborati e Pareri.**

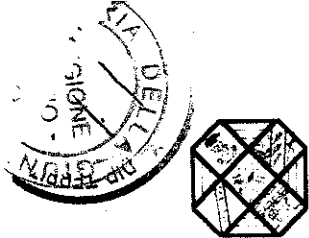
- Delibera di Adozione del Consiglio Comunale n° 7/1 del 04.02.2002;
- Avviso di deposito affisso all'Albo Pretorio del Comune dal 29.01.2003 al 28.02.2003;
- Copia manifesto di pubblicazione;
- Copia dell'annuncio sui quotidiani "Ciociaria Oggi" e "La Provincia";
- Attestato di avvenuta pubblicazione e che non sono state presentate osservazioni/opposizioni;
- Progetto di Variante in quattro copie costituito da:
  - 1) - Tavola Unica (Allegato "A" alla delibera di adozione)
  - 2) - Relazione (Allegato "B" alla delibera di adozione);
- Alla proposta di Variante, sono allegati i seguenti Pareri ed Attestazioni:
  - a) - Parere favorevole con prescrizioni ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. 380/01 (ex art. 13 L. 64/74) e della D.G.R. 2649 del 18.05.99, prot. n° D2/2S/05/39512 fascicolo 6283 del 08.08.2007, rilasciato dalla Direzione Regionale Ambiente e Cooperazione fra i Popoli - Area 5 "Difesa del Suolo";
  - b) - Parere favorevole ai sensi dell'art. 2 della L.R. 1 del 03.01.1989 (usi civici) rilasciato dalla Regione Lazio, Assessorato All'Agricoltura - Direz. Reg. Sviluppo Agricolo e Mondo Rurale, del 02.09.2002, prot. 2540/11/F.

## **3) Attribuzione della destinazione urbanistica per la Variante.**

Dalla Relazione Tecnica, redatta dal Settore Urbanistica del Comune, emerge quanto segue:

L'area interessata dalla Variante è parte di un'area più estesa, destinata dal vigente P.R.G. approvato con DGR n° 2268 del 05.05.1980 a "Centro Sanitario, Parcheggio Pubblico e Strada pubblica".

Con D.C.C. n° 5/2 del 24.01.1987, e D.C.C. n° 8/2, stessa data, è stato approvato il "progetto in Variante" da "Centro Sanitario, Parcheggio Pubblico e Strada pubblica" a "Edificio pubblico - Scuola Professionale Femminile di Stato".



# REGIONE LAZIO

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

Il 5° Settore LL.PP. con nota n° 653/int. del 08.02.2001 ha comunicato che l'area oggetto delle presente Variante, a seguito dell'assegnazione per la realizzazione della Scuola di cui sopra, non è mai stata impegnata da attività espropriativa.

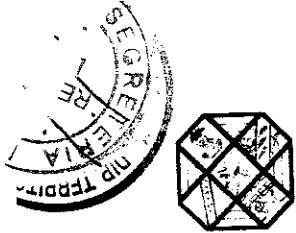
Per la caducazione del vincolo gravante sul terreno oggetto di Variante essendo decorso il quinquennio dall'approvazione del P.R.G., e vista la mancata reiterazione del vincolo di esproprio da parte dell'A.C., quest'ultima, anche a seguito della richiesta della ditta D'Amendola Fernando contitolare dei terreni, pervenuta in comune il 18.03.2000, prot. 5287, non ha ritenuto di mantenere la destinazione a "Servizi" per l'area residuale, attribuendone la stessa destinazione delle aree contermini, classificate a "zona B" dallo strumento urbanistico vigente.

#### **4) Previsioni del P.R.G. vigente e adottato, ed altri procedimenti in atto per l'area in Variante.**

- a) Il **P.R.G. vigente** del Comune di Cassino, approvato con D.G.R. n° 2268 del 05.05.1980, prevede per l'area di intervento la destinazione di "**Zona Servizi - Edificio pubblico**"
- b) Il **nuovo P.R.G. (Variante Generale)** del Comune di Cassino, adottato con D.C.C. n° 54/12 del 23.12.2004, e pervenuto alla Regione con prot. n° 154814 del 05.09.2008, prevede per l'area di intervento la destinazione di: "**Completamento soggetto a Piano Attuativo (Sferracavalli)**", disciplinata dall'art. 62 che stabilisce:

#### **Art. 62 Completamento soggetto a Piano attuativo**

1. La presente zona comprende l'area della zona di v. Sferracavalli che il Piano destina alle esigenze di integrazione residenziale, terziaria e di servizi del centro urbano.
2. L'assetto della zona sarà determinato da Piano Attuativo. A tal fine il tracciato delle strade interne alla zona e l'individuazione dei punti di connessione con la viabilità esterna riportati nella tavola dell'azzonamento sono da considerarsi indicativi.  
Destinazioni d'uso principali e complementari: saranno decise in sede di Piano Attuativo, con rif. all'art. 14, tra quelle ritenute più idonee a realizzare un insediamento funzionalmente integrato e rispondente ai fabbisogni pubblici; la quota residenziale (R,AC) non dovrà superare il 30% della SE complessiva, residenze familiari (R) per una SE non superiore al 30% di quella complessiva, abitazioni



# REGIONE LAZIO

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

collettive (AC), alberghiere (AL), commercio diffuso (CD), servizi diffusi (SD), artigianato di servizio (AS);

**Destinazioni complementari:** servizi concentrati (SC) commercio concentrato (CC), artigianato produttivo (AP) per una SE non superiore al 10% di quella complessiva;

3. **Modalità di attuazione:** Piano Attuativo;
4. **Interventi consentiti:** MO,MS,RE1,RE3 per l'edilizia esistente prima o in mancanza di Piano Attuativo; DR, AMP, NE subordinatamente al Piano Attuativo;
5. **Regole per gli interventi:**
  - UT 0,3, calcolato comprendendovi l'edilizia esistente;
  - H max 16,50 m, per non più di cinque piani abitabili;
  - Superficie minima da destinare a verde pubblico: 25% della ST
  - Pavimentazione delle strade e parcheggi interni ai lotti con materiali permeabili.

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

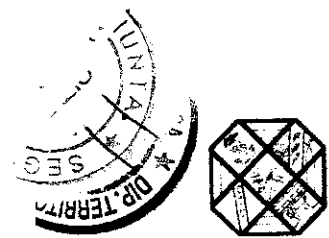
## Art. 70 Strumenti attuativi adottati e progetti approvati

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

## 5) **Proposta di Variante.**

Sulla base di quanto sopra riportato e documentato il Comune di Cassino, per l'area in argomento, propone la Variante urbanistica da **SERVIZI (Parcheggio Pubblico, Edificio Pubblico - Scuola Professionale Femminile di Stato)** a zona residenziale **SEMINTENSIVA (B1)** relativamente ai mappali distinti in catasto al fg 84 p.lle 387/p, 388/p e 815/p con gli indici e parametri di cui all'**art. 15 delle NTA del PRG** e di seguito riportati:

- **Superficie totale del lotto: 4422,91 mq;**



# REGIONE LAZIO

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

- **Modalità di attuazione della variante urbanistica a mezzo intervento edilizio diretto;**
- **Zona e tipo edilizio relativo: B1**
- **Massima superficie coperta: 35% della superficie totale del lotto;**
- **N° dei Piani fuori terra: Min 3, Max 5 piani;**
- **Altezza degli edifici: Min 11,00 ml, Max 18,00 ml;**
- **Volume realizzabile: min 17030, max 27864 mc;**
- **Indice fondiario: 6,3 mc/mq nel caso massimo;**
- **Distacco dall'asse stradale: ml 8,00;**
- **Distacco dal filo stradale: ml 3,00, si può costruire a filo su strade larghe ml 16.00 o più;**
- **Distacco confini: min assoluto ml 4,00; 2/5 Hmax per le fronti > 15ml, 1/6 Hmax per le fronti < oppure = a ml 15,00;**
- **Distacco Edifici: Fra fronti affaccianti > ml15: 4/5 Hmax; fra testate (< o = a ml15) e fronti (> 15 ml) affac. : 1/2 Hmax; fra testate affaccianti < o = ml 15: 1/3 Hmax. Minimo assoluto ml 8,00;**
- **Lunghezza massima delle fronti: ml 30.00;**
- **Sup. coperta max delle costruzioni accessorie: 1/5 Ac**

## 6) **Procedimenti urbanistici analoghi per il centro di Cassino.**

Per altre aree limitrofe destinate a "Servizi" sono in corso i seguenti procedimenti, sia di iniziativa Comunale, che da Commissari ad ACTA motivati da ricorsi al T.A.R.:

- a) Variante al P.R.G. da Servizi (Scuola Materna) a Residenziale Semintensiva (B1) . – D.C.A.A. n° 34 del 06.10.2004. – (Approvata dal C.T.R. nella seduta del 10.01.2008 con Voto n° 133/3)
- b) Variante al P.R.G da Servizi (Centro Servizio Culturali e Scuola Materna) a Residenziale Semintensiva (B1). – D.C.A.A. n° 54 del 07.12.2006; – (Approvata dal C.T.R. nella seduta del 24.07.2008 con Voto n° 144/1)
- c) Variante al P.R.G da Servizi (Parcheggio pubblico – Servizi di interesse generale "Mercato") a Residenziale Semintensiva (B1). – D.C.C. n° 7/2 del 17.02.2007; – (Trasmessa al C.T.R. con nota 200229 del 13.11.2008)
- d) Variante al P.R.G da Servizi (Verde pubblico) a Residenziale



# REGIONE LAZIO

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

**Semintensiva (B1).** – D.C.A.A. n° 22 del 17.09.2005;

Per le varianti indicate nei punti **a)** e **b)** è stata accolta la variante da “servizi” a “zona residenziale”, consentendo la realizzazione rispettivamente di mc 13980 e mc 25085, con un rapporto di copertura pari al 25% ed una altezza massima di ml 13,50.

## **7) Vincoli Paesaggistici.**

L'area oggetto di Variante ricade nel vigente **P.T.P.** ambito n° 14, è soggetta a vincolo paesaggistico di cui all'art. 142, c. 1, let. c) per la presenza del fiume “Gari e Rapido”, ed è normata dall'art. 7 delle NTA (art. 7 L.R. 24/98);

Anche secondo le previsioni del P.T.P.R., adottato con D.G.R. n° 56 del 25.07.07 e D.G.R. 1025 del 21.12.07 di modifica, integrazione e rettifica della precedente, pubblicate sul B.U.R. n° 14 del 14.02.08, l'area di intervento risulta soggetta a vincolo, ed in particolare:

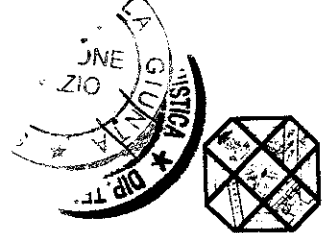
- Tav. A - “**Paesaggio Agrario di continuità**”, “**Fascia di rispetto dei corsi d'acqua**”, “**Ambito di recupero e valorizzazione paesistica**” e “**Proposte Comunali di modifica del PTP vigente**”, normata dagli artt. 26, e 35 delle N.T.A. del P.T.P.R. e dall'Allegato “3B – Provincia di Frosinone”, degli elaborati relativi al Repertorio dei Beni ed Osservazioni; (Allegato 2 della Relazione Istruttoria).
- Tav. B - “**Protezione dei corsi e delle acque pubbliche**”, normata dall' art. 35 delle N.T.A. del P.T.P.R.: in quanto l'immobile ricade nella fascia di rispetto del Fiume “Gari e Rapido” (c060\_1063); (Allegato 2 della Relazione Istruttoria).
- Tav. D - “**Inviluppo dei Beni Paesaggistici**” e “**Osservazioni preliminari proposte dai Comuni**”, normata dall'art. 35 delle N.T.A. del P.T.P.R.; (Allegato 3 della Relazione Istruttoria).

Da quanto emerge dall'Allegato 3B di cui sopra, l'area oggetto di variante, situata all'interno dell'osservazione 060019\_P.01, non è ricompresa tra le aree “accolte”. (Allegato 4 della Relazione Istruttoria).

## **8) Rilevato e Considerato.**

L'area oggetto di Variante, avente la specifica destinazione di “parcheggio Pubblico”, come si evince dal vigente P.R.G., è parte di una più vasta area destinata a “Servizi”. Sull'area adiacente, avente la destinazione di edificio pubblico, è stato realizzato l'**Istituto Professionale Femminile di Stato**. Queste aree costituiscono gli standard di P.R.G. del “comprensorio” delimitato da Via S. Pasquale, Via Sferracavallo e da viabilità di previsione del P.R.G..

Detto comprensorio, avente destinazione “Sottozona B1”, risulta a tutt'oggi solo



# REGIONE LAZIO

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

parzialmente edificato: infatti, ad eccezione di alcuni edifici esistenti su Via S. Pasquale lungo il fosso vincolato e l'area edificata (tra l'altro individuata dal PTPR come area urbanizzata) su via Sferracavallo, presenta evidenti caratteristiche delle zone agricole.

La Variante Generale al P.R.G. destina il suddetto comprensorio (ed in esso anche l'area oggetto della Variante) all'interno di un'area più vasta, denominata comprensorio "Sferracavalli", soggetta a Piano Attuativo (Art. 62). Il P.R.G. adottato, quindi, trasforma la destinazione attuale di zona "B" a espansione di tipo "C" di cui al D.M. 1444/68.

Considerato che l'area in questione, indicata a "Servizi" dal P.R.G. vigente, ovvero a zona "F" di cui al citato D.M. 1444/68, ricade completamente all'interno della fascia di "rispetto dei corsi e delle acque pubbliche", e per essa non trova applicazione il **comma 8, lett. a) dell'Art. 7 della L.R. 24 del 06.07.1998 e s.m.i.**, per cui, di fatto, l'area in se stessa risulta inedificabile proprio perché ricadente all'interno della fascia di 50 metri. Tra l'altro, la stessa è stata esclusa dall'osservazione prodotta dall'A.C. al P.T.P.R. (di cui al punto 7 della presente relazione e meglio identificata nell'allegato "4").

Altre aree comunali destinate a servizi di PRG, hanno ricevuto l'attivazione delle procedure di riassegnazione della destinazione urbanistica, su proposta dall'A.C. o a seguito di determinazione commissariale; aree per le quali il C.T.R. ha approvato la variante da "Servizi" a "Residenziale", che, però, non sono soggette a vincolo paesaggistico.

Per quanto sopra considerato, il "Comitato Regionale per il Territorio" e del

## PARERE

che la Variante, così come proposta, non possa proseguire il suo iter d'approvazione, in quanto l'area in oggetto, risulta ricadente all'interno della fascia d'inedificabilità dei 50 metri dal corso dell'acqua pubblica e che, al momento, possa solo riconfermarsi la destinazione a "Servizi-Parcheggio Pubblico", come previsto dallo strumento urbanistico vigente; pertanto, la Variante al P.R.G., adottata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 7/1, del 4 Febbraio 2002, andrà restituita all'Amministrazione comunale, ai sensi dell'art. 1 della L. 765/67.

In seguito, in quanto area destinata a "Servizi" (tipo "F" di D.M. 1444/68) come standard di P.R.G. per il comprensorio "Semintensivo - B1", ad avvenuta approvazione dell'adottata Variante Generale al P.R.G., la Proprietà potrà, in sede di redazione del "Piano attuativo Sferracavalli", far valere i propri diritti urbanistici, relativi alla cubatura, all'interno dello stesso Piano attuativo.

IL SEGRETARIO DEL C.R.p.T.

(arch. Lucio Foffani)

IL VICE PRESIDENTE DEL C.R.p.T.

(arch. Daniele Iacovone)

