



GIUNTA REGIONALE DEL LAZIO

.....

ESTRATTO DAL PROCESSO VERBALE DELLA SEDUTA DEL 11/12/2009

=====

ADDI' 11/12/2009 NELLA SEDE DELLA REGIONE LAZIO, VIA CRISTOFORO COLOMBO 212 ROMA, SI E' RIUNITA 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 IADONIS

***** OMISSIS

ASSENTI: MARRAZZO DI STEFANO MANCINI - TIBALDI - VALENTINI

DELIBERAZIONE N. 945

Oggetto:

Comune di Frosinone. Variante alle N.T.A. del vigente P.R.G., modifica dell'art. 18. Deliberazione di C.C. n. 19 del 12.05.2008. Approvazione.



945 11 DIC. 2009 *AB*

Oggetto: Comune di Frosinone.

Variante alle N.T.A. del vigente P.R.G., modifica dell'art. 18.

Deliberazione di C.C. n. 19 del 12.05.2008.

Approvazione.

La Giunta Regionale

Su proposta dell'Assessore all'Urbanistica

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

Visto il decreto del Presidente della Repubblica 15 gennaio 1972, n. 8;

Vista la legge regionale 5 settembre 1972, n. 8;

Vista la legge regionale 12 giugno 1975, n.72;

Visto l'art. 16 della legge regionale 22 dicembre 1999, n. 38;

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 Frosinone è dotato di un Piano Regolatore Generale approvato con Decreto Ministeriale n. 1400 del 21.03.1972;

Vista la deliberazione consiliare n. 19 del 12.05.2008 con la quale il Comune di Frosinone ha adottato la Variante alle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. riguardante la modifica dell'art. 18;

Atteso che a seguito della pubblicazione degli atti, avvenuta nelle forme di legge, è stata presentata un'osservazione in ordine alla quale l'Amministrazione Comunale ha formulato le proprie controdeduzioni con deliberazione consiliare n. 54 del 10.11.2008;

Rilevato che gli atti relativi alla Variante in questione, sono stati sottoposti all'esame del Comitato Regionale per il Territorio per l'emanazione del parere di competenza ai sensi dell'articolo 16 della legge regionale 22.12.1999, n. 38 e che tale Organo consultivo della Regione, con voto n. 166/3 reso nella seduta del 9.07.2009, allegato alla presente delibera di cui costituisce parte integrante quale **Allegato A**, ha ritenuto che la suddetta variante sia meritevole di approvazione con le modifiche e le integrazioni introdotte d'ufficio ai sensi dell'art. 3 della legge 6 agosto 1967, n. 765;

Vista la nota n. 134188 del 13.07.2009 con la quale il Dipartimento Territorio – Direzione Regionale Territorio e Urbanistica ha trasmesso all'Amministrazione comunale di Frosinone le modifiche proposte dal Comitato Regionale per il Territorio invitandola a formulare al riguardo le proprie controdeduzioni ai sensi del citato articolo 3 della citata legge 765/67;

Vista la delibera consiliare n. 50 del 22.09.2009 con la quale il Comune di Frosinone ha accettato integralmente le modifiche apportate dal citato C.R.p.T con il sopra richiamato voto;



Ritenuto di condividere e fare proprio il parere del Comitato Regionale per il Territorio n. 166/3 reso nella seduta del 9.07.2009 che costituisce parte integrante della presente deliberazione quale **Allegato A**;

Vista la nota n. 224047 del 3.11.2009 con la quale l'Area 2B.05 della Direzione Regionale Territorio e Urbanistica ha ritenuto opportuno, in merito al disposto del sopra richiamato voto n. 166/3/2009, precisare che il riferimento alla sostituzione dell'art. 18 delle N.T.A. di P.R.G. con l'art. 18 bis è da considerarsi improprio in quanto trattasi di mera integrazione del medesimo art. 18;

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

All'unanimità

DELIBERA

di approvare la variante alle N.T.A. del vigente P.R.G., riguardante la modifica all'art. 18 adottata dal Comune di Frosinone con delibera del Consiglio Comunale n. 19 del 12.05.2008, secondo le modifiche contenute nel parere del Comitato Regionale per il Territorio reso con il voto n. 166/3 del 9.07.2009 che costituisce parte integrante della presente deliberazione quale **Allegato A**;

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

La deliberazione consiliare di adozione n. 19 del 12.05.2009 contenente la norma variata è vistata dal Dirigente dell'Area 2B.05 della Direzione Regionale Territorio e Urbanistica.

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 11 DIC. 2009





REGIONE LAZIO

ALLEG. alla DELIB. N. 945 *PT*
DEL 11 DIC. 2009

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

ALLEGATO A

Area 2B.05 Urbanistica e Beni Paesaggistici
(Prov. di Roma - FR - LT)
Il Dirigente
Arch. *Domenico Carini*

COMITATO REGIONALE PER IL TERRITORIO Voto n. 166/3, del 9 Luglio 2009.

Relatore:
arch. Maria Luisa D'Amico

OGGETTO: Comune di Frosinone (FR)
Variante alle N.T.A. del P.R.G..
Delibera di Consiglio Comunale n. 19 del 12.05.2008.
Rif. L. n° 1150/42.



IL COMITATO

Preso atto

che, con la nota n. 987 del 7.10.2008, acquisita al protocollo della Direzione Regionale "Territorio ed Urbanistica", con il prot. 180050 del 14.10.2008, il Comune di Frosinone (FR), ha trasmesso, per la predisposizione della relativa istruttoria, ai sensi della Legge 1150/42, gli atti e gli elaborati relativi alla modifica dell'articolo 18 delle Norme Tecniche di attuazione, rubricato come "Zone Territoriale Omogenea B", adottata con la Delibera di Consiglio Comunale riportata in oggetto.

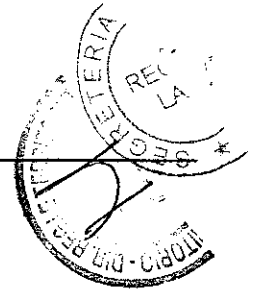
che gli atti ed elaborati, costituenti detta Variante normativa sono:

1. n. 4 copie conformi della Deliberazione C.C. n. 19 del 12 maggio 2008, con attestazione contenente gli estremi di avvenuta pubblicazione all' Albo Pretorio;
2. n. 2 copie del certificato di deposito di avvenuta pubblicazione degli atti della variante urbanistica;
3. n. 2 copie conformi delle Osservazioni pervenute (allegato "B" della deliberazione del C.C. n.54 del 10 novembre 2008);
4. n. 4 copie conformi della deliberazione C.C. n. 54 del 10 novembre 2008 di controdeduzioni;
5. n. 2 copie conformi della relazione di integrazione dell' assessore per errata correzione (allegata alla delibera C.C. n.54 del 10 novembre 2008);
6. n. 2 copie delle osservazioni pervenute al Comune di Frosinone da parte della Società "Immobiliare La Fontana S.r.l." (14 ottobre 2008);
7. Pubblicazione sul B.U.R. n.36 del 30.12.2005;
8. Certificazione dell'avvenuta pubblicizzazione degli atti della variante alle N.T.A. del PRG;
9. adottata con Del. C.C. n.19 del 12 maggio 2007;



REGIONE LAZIO

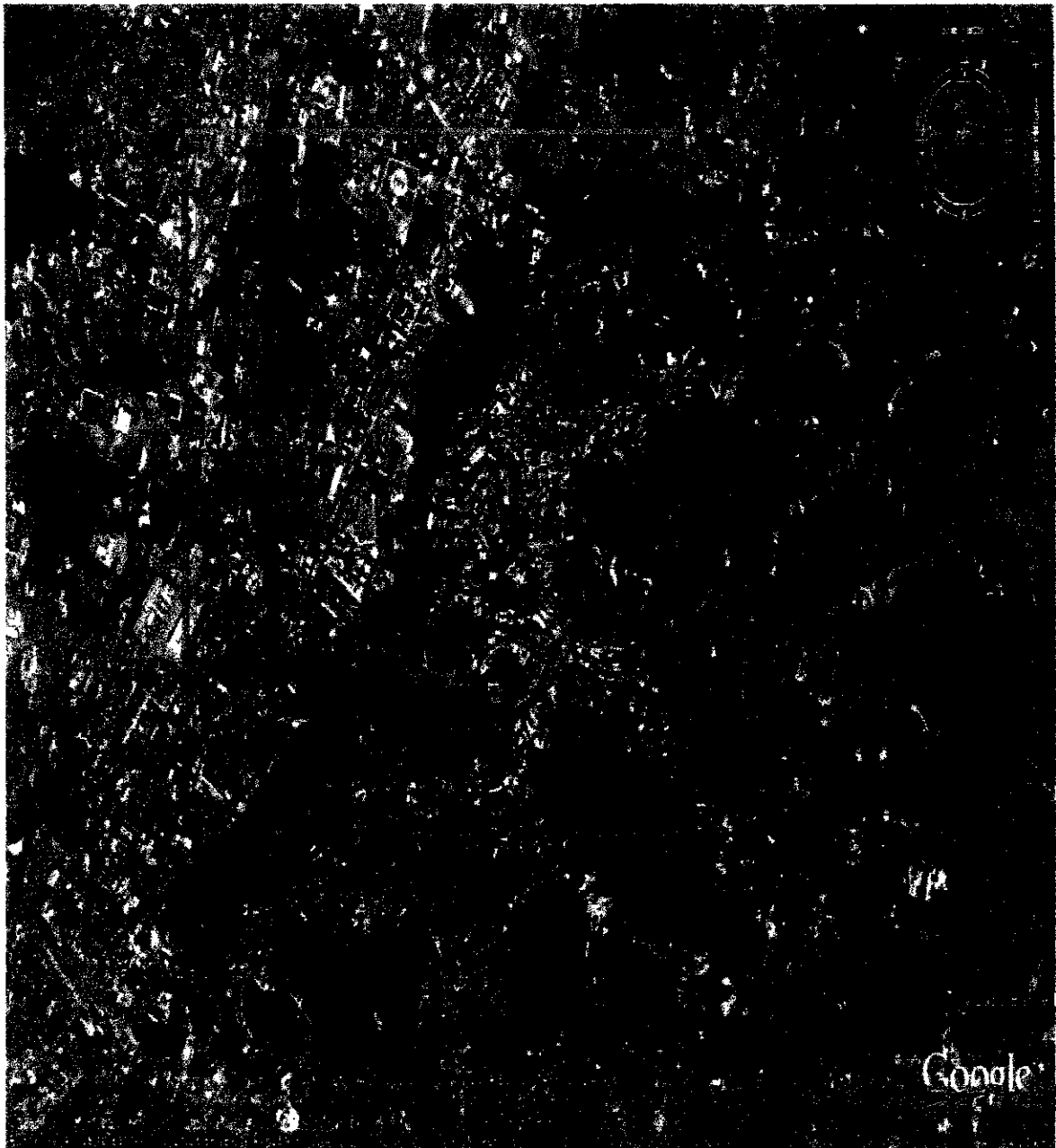
DIPARTIMENTO TERRITORIO
Direzione Regionale Territorio e Urbanistica
Comitato Regionale per il Territorio

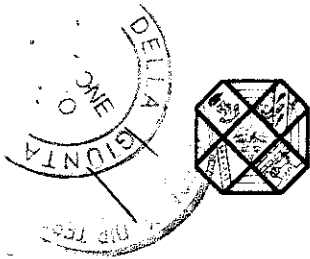


10. Delibera del Consiglio Comunale n. 54 del 10.11.2008 - Controdeduzione all'osservazione pervenuta;
11. Copia dei quotidiani a diffusione locale;
12. Attestazione di conformità delle copie.

Aspetti Naturalistici

Foto aerea di Frosinone





REGIONE LAZIO

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

VINCOLI SOVRAORDINATI

Il Piano Territoriale Paesistico Regionale, costituisce lo strumento di pianificazione attraverso cui, nel Lazio, la Pubblica Amministrazione disciplina le modalità di governo del paesaggio, indicando le relative azioni volte alla conservazione valorizzazione, al ripristino o alla creazione di paesaggi.

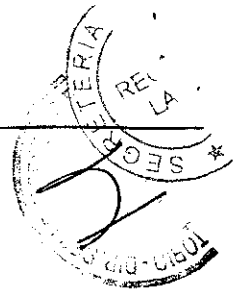
Il PTPR, adottato dalla Giunta Regionale con atti n. 556 del 25 luglio 2007 e n. 1025 del 21 dicembre 2007, pubblicato in data 14.02.2008, per il territorio comunale di Frosinone, come riportato nella Tavola B, evidenzia i vincoli presenti sul territorio comunale:

1. Il territorio comunale con destinazione Urbanistica B è attraversato dal Fiume Cosa, nonché dal Fosso di Cavariccio o Alatri, per una fascia di 150 ml le disposizioni dell'art. 7 della L.R. n. 24/98 e le disposizioni dell'art. 35 del PTPR.
2. Il territorio comunale risulta essere interessato dal DM 22/05/85 e dal DM 19/06/97; in tale area andrà applicata la disciplina di tutela e di uso degli ambiti di paesaggio di cui al capo II del PTPR; inoltre, relativamente alla zona si dovrà tenere conto anche della "fascia di rispetto" pari a 150 ml individuata nella "Tav. B" dello stesso normativa dall'art. 43.
3. Insediamenti urbani storici e territori con termini compresi in una fascia della profondità di 150 metri;
4. Beni singoli: naturali, geologici, ville e parchi e giardini "ab_060_002 Parco della villa di proprietà De Matthaëis o Vespasiani Caterina" normato dall'art. 8;
5. Beni tipizzati Archeologici – zona anfiteatro-insediamento necropoli normato art.li 38 e 45;
6. Infine, per i "beni puntuali e lineari diffusi testimonianza dei caratteri identitari archeologici e storici e territori contermini" si rinvia a quanto contenuto negli Artt. 41 e 45 del PTPR.



REGIONE LAZIO

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



ESAME della VARIANTE - Norme Tecniche d'Attuazione- articolo 18

PREMESSA

Il Piano Regolatore Generale del Comune di Frosinone individua come "zona B" le sottozone, non contigue, ricomprese (la prima) tra via Firenze, viale Napoli, e viale America Latina (di seguito Ambito America Latina) ed adiacente (la seconda) piazzale De Matthaeis, via Aldo Moro e parte di via Marittima (di seguito "ambito De Matthaeis"). Le Norme Tecniche di Attuazione del vigente P.R.G. sono strutturate su cinque titoli suddivisi in 36 articoli. Il titolo III - Capo IV che individua la suddivisione del territorio comunale in zone omogenee, in particolare, l'articolo 18 che disciplina le zone omogenee "B", rinvia allo strumento attuativo, la pianificazione ed l'attuazione di tali ambiti, senza indicare i parametri edificatori che devono essere assunti nel dimensionamento di P.P. (indice di edificabilità di zona, distacchi e distanze).

Il C.C. con delibera n. 56 del 01.08.2005 ha approvato il Piano Particolareggiato, con regolare iter procedurale, come strumento esecutivo del PRG.

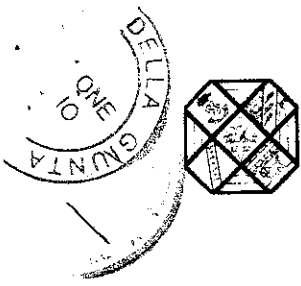
Il TAR del Lazio, sezione di Latina, a seguito di intervenuti ricorsi avverso a tale deliberazione, con Ordinanza n. 196 del 13 marzo 2006, ha sospeso in via cautelare l'esecutività del P.P.

L'Amministrazione Comunale si trova a dover rispondere ad istanze per l'edificazione diretta pervenute presso la struttura tecnica comunale, anche a seguito di una decisione definitiva del T.A.R. del Lazio che ha di fatto riconosciuto il diritto dei privati ad una edificazione in zona B tramite intervento diretto con indici superiori a quello proposto nella variante in oggetto, in presenza di opere di urbanizzazione e rete infrastrutturale.

Al fine quindi di poter rimuovere gli impedimenti che si frappongono alla pianificazione esecutiva della zona "B" del territorio comunale, il Consiglio Comunale ha adottato l'art. 18 bis, che costituisce variante alle NTA del P.R.G. vigente i sensi della Legge 1150/42.

La proposta di modifica della norma prevede un indice fondiario di 3 mc/mq, che scaturisce da uno studio planovolumetrico redatto sul dimensionamento del sopra citato Piano Particolareggiato approvato dalla Regione Lazio, per il quale venivano quantificati e verificati gli standard di piano, prevedendo, inoltre, la cessione di una parte di lotto come standard integrativo nella misura del 22,50%.

Nel proporre la variante dell'articolo 18 delle N.T.A. del vigente P.R.G. l'Amministrazione Comunale ha ritenuto opportuno applicare lo stesso indice di zona delle aree edificabili, così come confermato dal TAR e cioè 3,00mc/mq, con la sola differenza che, mentre gli standard pubblici derivanti dalle volumetrie insediabili nel Piano venivano fisicamente individuate in aree appositamente destinate a tali funzioni, in questa ipotesi gli standard devono essere reperiti all'interno di ogni lotto di



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio

pertinenza, con la cessione della superficie del 22,50% del lotto stesso tale da garantire gli standard necessari alle volumetrie insediabili.

Si tratta quindi di consentire un'attuazione diretta della zona B, con la cessione all'Amministrazione Comunale, in assenza di pianificazione attuativa, di aree da destinare a servizi pubblici per le volumetrie insediabili.

Per poter determinare l'indice di fabbricabilità, l'Amministrazione Comunale ha computato le volumetrie esistenti, ha quantificato le superfici destinabili a standard di quartiere attribuendo il parametro di 18 mq/ab, ed ha inoltre verificato le cubature convenzionali presenti nel programma di recupero Urbano "De Mattheis", ricompreso in tali zone "B".

E' stato effettuato un ulteriore studio sull'attuale tessuto urbano esistente per valutare le caratteristiche di ciascun lotto libero e le sue effettive potenzialità edificatorie.

L'Amministrazione Comunale riferisce, fra l'altro, che il Tar ha accolto istanze che prevedevano indici superiori a 3mc/mq e con cessione di aree in quantità inferiore rispetto a quella prevista con la variante in esame.

In relazione a questa problematica l'Amministrazione Comunale ha inteso ricercare una soluzione che contemperasse gli aspetti di legittimità ed i diritti edificatori con tutela dello standard, superando la questione legata alla sospensione da parte del TAR nel Piano Particolareggiato già approvato. Sulla base di quanto su esposto le previsioni insediative ammontano ad una volumetria totale di mc. 340.404, di cui 272.323 mc destinati alle residenze, pari a 3.404 abitanti insediabili.

Per poter addivenire alla modica dell'art.18, l'Amministrazione Comunale ha effettuato inoltre, un'analisi, trasmessa a questo ufficio in data 30 aprile 2009, prot. 80516, sul tessuto esistente e sulla consistenza altimetrica degli edifici al fine di determinare l'altezza massima da inserire nella modifica dell'articolo 18, sintetizzato nella tavola Unica "Analisi delle altezze dei fabbricati ed individuazione delle aree di possibile applicazione dell'indice determinato".

Dall'analisi sul tessuto esistente sono emerse le varie altezze dei fabbricati già realizzati che sono state raggruppate in tre classi altimetriche:

- fabbricati da 1 a 4 piani;
- fabbricati da 5 a 12 piani;
- fabbricati maggiori di 12 piani.

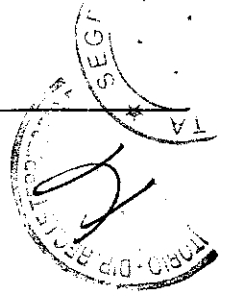
ARTICOLO 18

L'Amministrazione Comunale propone le variazioni all'articolo, come di seguito riportato:



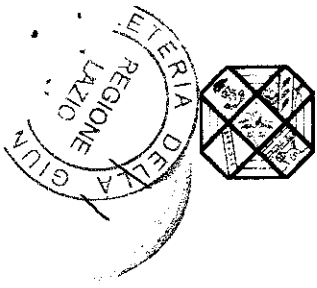
REGIONE LAZIO

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



LE MODIFICHE ALLE NORME VENGONO SINTETIZZATE COME SEGUITO:

ARTICOLO VIGENTE	ARTICOLO MODIFICATO ED ADOTTATO CON DELIBERA DEL C.C. N. 12 DEL 2008
<p>1) Tale zona comprende le aree del territorio comunale in cui la superficie degli edifici esistente superi il 12.50%. In essa si procede secondo piani particolareggiati. Nella elaborazione di tali piani particolareggiati è consentito di cambiare la distribuzione di zone verdi, strade e servizi indicati nella tavola di piano, perché rispettino i collegamenti e i criteri che hanno suggerito la disposizione disegnata nella tavola del P.R.G..</p> <p>2) I piani particolareggiati dovranno rispettare quanto previsto dal Decreto Ministeriale 2 aprile 1968 per le zone territoriali omogenee definite al comma B dell' art. 2 del decreto , esclusa la facoltà di cui al 2° periodo dell' ultimo comma dell' art. 9 del decreto succitato.</p> <p>3) Nei casi in cui ciò sia permesso dallo stato di fatto nella redazione dei piani particolareggiati, non si potrà superare con la superficie coperta complessiva il 50% dell' area totale.</p> <p>4) Per assicurare la sufficiente dotazione di parcheggio le nuove costruzioni potranno offrire un piano terra libero a parcheggio alto non meno di mt. 2,40.</p>	<p>1) Tale zona comprende le aree del territorio comunale in cui la superficie degli edifici esistente superi il 12.50%. In essa si procede secondo piani particolareggiati. Nell'elaborazione di tali piani particolareggiati è consentito di cambiare la distribuzione di zone verdi, strade e servizi indicati nella tavola di piano, perché rispettino i collegamenti e i criteri che hanno suggerito la disposizione disegnata nella tavola del P.R.G..</p> <p>2) I piani particolareggiati dovranno rispettare quanto previsto dal Decreto Ministeriale 2 aprile 1968 per le zone territoriali omogenee definite al comma B dell' art. 2 del decreto , esclusa la facoltà di cui al 2° periodo dell' ultimo comma dell' art. 9 del decreto succitato.</p> <p>3) Nei casi in cui ciò sia permesso dallo stato di fatto nella redazione dei piani particolareggiati, non si potrà superare con la superficie coperta complessiva il 50% dell' area totale.</p> <p>4) Per assicurare la sufficiente dotazione di parcheggio le nuove costruzioni potranno offrire un piano terra libero a parcheggio alto non meno di mt. 2,40;</p> <p>5) Nella zona omogenea B di P.R.G. in attesa dell'approvazione dei piani particolareggiati previsti dall' articolo 18, è consentita l'edificazione nel rispetto della normativa vigente e di quanto segue;</p> <ul style="list-style-type: none">a) l' indice di edificabilità di zona (IZ) massimo è di 3,00 mc/mq;b) l'altezza massima consentita per i nuovi edifici non può essere superiore all'altezza massima dei preesistenti edifici circostanti;c) il distacco dai confini, da strade e spazi pubblici o di uso pubblico, limitatamente al volume interrato dei nuovi edifici, non potrà comunque essere inferiore a ml 2,40 dal limite del confine stesso;d) il distacco dai confini, da strade e spazi pubblici o di uso pubblico, per i nuovi edifici da realizzare in applicazione del presente articolo, deve essere tale da consentire in ogni caso l'osservanza dei limiti di distanza tra i fabbricati, stabiliti nel loro valore minimo dell'articolo 9 del D.M 1444/98, con eccezioni previste dallo stesso decreto; <p>6) La richiesta di edificazione può essere prodotta ai sensi del presente articolo solo in riferimento alla disponibilità di un lotto in grado di garantire l' autosufficienza, in relazione agli standard necessari per i parcheggi pubblici e privati previsti dalla normativa vigente e per la contestuale cessione gratuita al Comune e rispondere alle esigenze pianificatorie dell' Amministrazione Comunale, pari al 22,50 per cento del lotto stesso; tale cessione dovrà essere in ogni caso utilizzabile e favorire le scelte più opportune e strategiche di ricucitura e riqualificazione del territorio operate dall' amministrazione."</p>



REGIONE LAZIO

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

PROPOSTE DI MODIFICHE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Il testo delle norme di attuazione, per la corretta utilizzazione delle zone omogenee ricadenti nel territorio comunale è composto da n. 36 articoli.

In relazione a quanto rappresentato nei precedenti punti, e per poter consentire una corretta applicazione della norma stessa, si ritiene opportuno apportare alcune modifiche d'ufficio alla proposta di variante normativa dell'articolo 18 bis, così come approvata dall'Amministrazione Comunale.

Tali modifiche d'ufficio, introdotte ai sensi dell'art. 3 della Legge n.765/67 nel testo delle N.T.A. sono intese come necessarie a garantire una maggiore salvaguardia del territorio, nello specifico, attraverso il contenimento delle altezze e delle volumetrie in rapporto ai criteri fissati con la legge regionale n.72/75, senza mutare le caratteristiche essenziali dell'articolo proposto in variante, nonché quelle indispensabili ad assicurare:

- a) la tutela del paesaggio e di complessi storici, monumentali, ambientali ed archeologici;
- b) l'osservanza dei limiti di cui agli articoli 41- quinquies, sesto e ottavo comma e 41 sexties della legge 1150/42 e successive modificazioni.

In particolare la modifica d'ufficio consiste nell'introdurre un'altezza massima pari a 6 piani fuori terra e comunque tale da non superare metri lineari 22.00; questo con riferimento ai parametri contenuti nell'articolo 41 quinquies della L.1150/42, e tenuto in considerazione della media delle altezze di fabbricati esistenti.

Deve, pertanto, essere stralciato il comma b) dell'articolo 18 bis, per essere sostituito con il seguente comma: "l'altezza massima consentita per i nuovi edifici non può essere superiore all'altezza massima dei preesistenti edifici circostanti, non potrà comunque superare i 6 piani fuori terra, per un'altezza massima di mt 22,00. La cessione delle aree all'Amministrazione Comunale pari 22,50%, sarà destinata alla realizzazione di standard pubblici da parte dei richiedenti, previa sottoscrizione di specifica convenzione".



REGIONE LAZIO

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

OSSERVAZIONI ALL' ARTICOLO 18

Entro i termini di pubblicazione del PRG sono pervenute al comune n.1 osservazioni alla variante adottata.

L'osservazione è stata presentata dall'Immobiliare "La Fontana s.r.l." ed è stata respinta con Delibera C.C. n. 54 del 10 novembre 2008 da parte dell'Amministrazione e costituisce parte integrante della presente istruttoria, le cui motivazioni sono condivise da questo Ufficio.

In ragione di quanto sopra riportato, 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", è del

PARERE

che la modifica all'articolo 18 delle N.T.A. del P.R.G., sostituito con l'articolo 18 bis, adottato con Deliberazione consiliare n. 19, del 12 maggio 2008, sia meritevole di approvazione con le modifiche sopra riportate, introducibili d'Ufficio, ai sensi dell'art. 3, della Legge 6 Agosto 1967 n. 765.

IL SEGRETARIO DEL C.R.p.T.

(arch. Lucio Zoppini)

IL F.F. DI PRESIDENTE DEL C.R.p.T.

(arch. Demetrio Carini)

