



GIUNTA REGIONALE DEL LAZIO

.....

ESTRATTO DAL PROCESSO VERBALE DELLA SEDUTA DEL 19/02/2010

=====

ADDI' 19/02/2010 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	"
COFFOTELLI	Anra 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

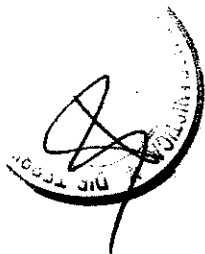
ASSENTI: MARRAZZO - DI CARLO - DI STEFANO - FICHERA - PARRONCINI - TIBALDI - VALENTINI

DELIBERAZIONE N. 94

Oggetto:

Comune di Cassino (Fr). Variante al P.R.G. da Servizi (Mercato Ortofrutticolo) a zona residenziale Semintensiva (B1) e Parcheggi Pubblici (Convenzionati). Deliberazione di Consiglio Comunale n. 7/2 del 19.12.2007. Diniego di approvazione.





94

19 FEB. 2010

M

**Oggetto:** Comune di Cassino (Fr).  
Variante al P.R.G. da Servizi (Mercato Ortofrutticolo) a zona residenziale Semintensiva (B1) e Parcheggi Pubblici (Convenzionati).  
Deliberazione di Consiglio Comunale n. 7/2 del 19.12.2007.  
**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. 7/2 del 19.12.2007, esecutiva a norma di legge con la quale il Comune di Cassino (Fr) ha adottato la variante al P.R.G. da Servizi (Mercato Ortofrutticolo) a zona residenziale Semintensiva (B1) e Parcheggi Pubblici (Convenzionati), relativamente ai mappali foglio n. 89, particelle nn. 1/p, 4/p e 5/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. 158/1, reso nell'adunanza del 19.03.2009, 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);



94 19 FEB. 2010 *m*

**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 (Mercato Ortofrutticolo) a zona residenziale Semintensiva (B1) e Parcheggi Pubblici (Convenzionati) adottata dal Comune di Cassino (Fr) con deliberazione consiliare n. 7/2 del 19.12.2007, per i motivi contenuti nel parere del Comitato Regionale per il Territorio reso con il voto n. 158/1 del 19.03.2009, che costituisce parte integrante della presente deliberazione quale allegato A.

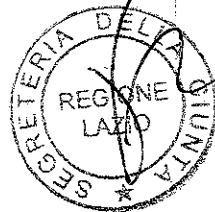
La variante viene, pertanto, restituita all'Amministrazione proponente ai sensi dell'art. 1 della L. 765/1967.

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



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

ROMA 24 FEB. 2010





# REGIONE LAZIO

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

ALLEGATO A

ALLEG. alla DELIB. N. 94 *M*

DEL 19 FEB 2010

## COMITATO REGIONALE PER IL TERRITORIO

Voto n. 158/1, del 19 Marzo 2009.

Relatore:  
geom. Francesco Coppotelli



OGGETTO: Comune di Cassino (FR)  
Variante al P.R.G. da Servizi (Mercato Ortofrutticolo) a zona residenziale Semintensiva (B1) e Parcheggi Pubblici (Convenzionati), relativamente ai mappali Foglio n. 89, particelle nn. 1/p, 4/p e 5/p.  
Delibera di Consiglio Comunale n. 7/2, del 19.12.2007.

## IL COMITATO

### Premesso che:

Il Comune di Cassino con D.C.C. n° 46 del 20.10.2006 ha deliberato di procedere alla vendita di alcuni immobili comunali, tra cui il Mercato Coperto, al fine di reperire i fondi per risanare le casse comunali.

Con successiva Delibera di Giunta Municipale, n° 357 del 18.12.2006, sono stati dettati gli indirizzi da seguire per lo studio e la redazione di una Variante al P.R.G. vigente prevedendo di dare all'area in questione una destinazione residenziale/direzionale compatibile con le aree circostanti.

In ossequio alla citata D.G.M., con deliberazione n° 7/2 del 19.02.2007 il Consiglio Comunale di Cassino ha adottato la Variante al PRG di cui in oggetto, e ha trasmesso gli atti, per il perfezionamento dell'iter di approvazione, presso i competenti organi regionali con nota n° 46323 del 28.09.2007, ed acquisita con il prot. n° 172061 del 04.10.2007.

### 1) Procedura di Adozione della Variante

Con Delibera di Consiglio Comunale n° 7/2 del 19.02.2007 viene adottata la variante parziale e specifica al PRG vigente relativa alla trasformazione dell'area individuata in catasto al fg 89 p.lle 1/p, 4/p e 5/p da "Servizi" (Mercato Ortofrutticolo) a "Semintensiva B1" e a "Parcheggi Pubblici".

La delibera è stata depositata per 30 gg consecutivi presso la Segreteria Comunale di Cassino e contestualmente pubblicato all'albo Pretorio del Comune, sui



# REGIONE LAZIO

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



quotidiani "Ciociaria Oggi", "La Provincia", "Il Tempo" e "Messaggero" e a mezzo di manifesti murali affissi in luoghi pubblici.

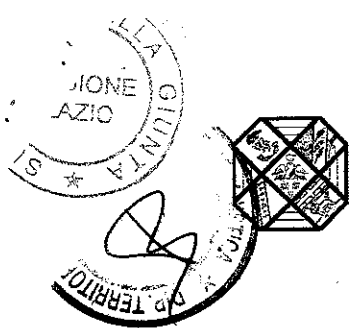
Avverso la stessa è stata presentata una osservazione:

- Prot. 26721 del 26.05.2007 a firma dei Consiglieri di minoranza;

Con Delibera di Consiglio Comunale n° 34/13 del 24.08.2007 di Controdeduzioni alla Osservazione pervenuta, questa viene respinta.

## 2) ~~La proposta di Variante è costituita dai seguenti Atti Elaborati e Pareri~~

- Delibera di Adozione del Consiglio Comunale n° 7/2 del 19.02.2007;
- Avviso di deposito affisso all'Albo Pretorio del Comune dal 06.04.2007 al 05.05.2007;
- Copia manifesto di pubblicazione;
- Copia dell'annuncio sui quotidiani "Ciociaria Oggi" - "Messaggero" - "La Provincia" - "Il tempo";
- Attestato delle osservazioni pervenute;
- Osservazione n° 26721 del 26.05.2007;
- Deliberazione del Consiglio Comunale n° 34/13 del 24.08.2007, di controdeduzioni alla osservazione;
- Progetto di Variante in quattro copie costituito da:
  - 1) - Relazione Tecnica;
  - 2) - Norme Tecniche;
  - 3) - Tav. 1 - Relazione tra l'area interessata e la rete infrastrutturale di intervento;
  - 4) - Tav. 2 - Viabilità urbana di rilievo in relazione all'area di intervento;
  - 5) - Tav. 3 - Localizzazione dell'area interessata;
  - 6) - Tav. 4 - Analisi delle densità edilizie (Stato di fatto);
  - 7) - Tav. 5 - Zonizzazione dell'area interessata;
- 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/05/164897 fascicolo 6402 del 25.09.2007, rilasciato dalla Direzione Regionale Ambiente e Cooperazione fra i Popoli - Area 5 "Difesa del Suolo";



# REGIONE LAZIO

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

- b) - Parere Igienico Sanitario favorevole prot. n° 1057/sisp del 10.07.2007, rilasciato dal Dipartimento di Prevenzione – S.I.S.P. dell’A.S.L. di Frosinone;
- c) - Attestazione di non appartenenza al demanio civico e di inesistenza di usi civici dei terreni oggetto di variante, rilasciato dal Comune di cassino – Sett. IX° Urbanistica e assetto del Territorio, a firma del Dirigente Dott. Antonio Pirolli, in data 10.09.2007;

### 3) **Contenuto della variante:**

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

L’area interessata dalla Variante è situata al centro della città ed è parte di un “isolato” destinato a “servizi e parcheggio pubblico” dal vigente PRG, avente una superficie complessiva di 6658 mq. Di tale isolato la parte destinata a parcheggio pubblico ha una superficie di mq 2600 circa, mentre sulla restante di mq 4000, ed oggetto di variante, insiste un edificio destinato a “Mercato Ortofrutticolo” della superficie coperta di mq 1680,00, composto di un piano seminterrato e di un piano rialzato, per una volumetria complessiva di mc 14440,00.

I nuovi orientamenti dell’A.C. sono finalizzati alla alienazione dell’immobile in questione (D.C.C. 46/11 del 20.10.2006 e successiva D.G.M. n° 357 del 18.12.2006) per poter attribuire all’area una destinazione *residenziale/direzionale* compatibile con le aree circostanti, attraverso una riqualificazione della stessa, mediante nuovi assetti edilizi e di utilizzazione dell’ambito.

In linea con quanto sopra, dall’esame del progetto per la riqualificazione dell’area interessata, l’intervento in questione si articola nelle seguenti fasi:

- demolizione dell’attuale struttura;
- realizzazione di un complesso residenziale/direzionale;
- realizzazione di nuovi parcheggi pubblici in ampliamento degli esistenti;
- conservazione in proprietà comunale di un’area, al piano terra, della edificazione consentita, della superficie coperta pari al 50% di quella totale;

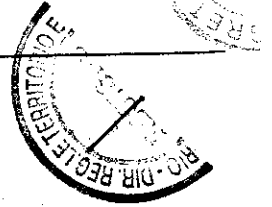
Tali opere pubbliche, oggetto di apposita convenzione in forma pubblica, saranno realizzate e cedute al Comune a titolo gratuito, dal soggetto che si aggiudicherà l’acquisto a mezzo di asta pubblica.

Su tale ipotesi l’edificazione dell’area è stata ricondotta alla disciplina della zona “B1” del vigente P.R.G., la quale norma l’edificazione degli isolati circostanti secondo quanto previsto dagli artt. 15/0 e 15/7 delle vigenti N.TA..



# REGIONE LAZIO

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



Oltre all'edificazione di volumetrie destinate ad attività residenziali o terziarie, sono previsti parcheggi interrati e a raso, in aggiunta a quelli esistenti nell'area contigua al lotto interessato, dimensionati in relazione degli standard di cui al DM 1444/68 e alla L. 122/89.

Nella relazione allegata alla Variante si conclude elencando le utilità della stessa, aspetti che così si sostanziano:

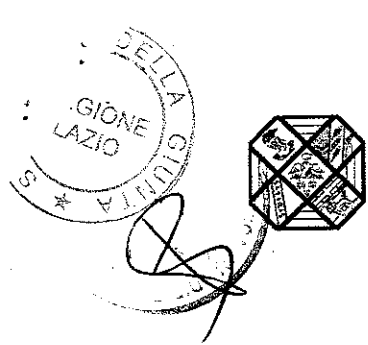
- **Economico:** il congruo ricavo che l'A.C. ne trarrà dalla vendita dell'immobile, nonché dalla cessione della superficie al piano terra del nuovo edificio che si andrà a realizzare e che garantisce e tutela gli attuali operatori del settore a poter proseguire le attività commerciali in essere;
- **Urbanistico:** un vantaggio per la collettività, in quanto con il nuovo assetto edilizio si migliorano le opere urbanizzative, in particolare il potenziamento dei parcheggi;
- **Sociale:** una più idonea destinazione all'uso di attività terziarie inserite in un contesto di "centro" città;
- **Conservazione ambientale:** una economia del territorio, in quanto l'area così recuperata, riduce il bisogno di nuove aree di espansione o comunque inedificate.

#### **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 – Mercato Ortofrutticolo**"
- 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 destinazioni di: "**Attrezzature – ME**", "**Rimodellazione dei volumi**" e "**Programma Integrato di Intervento (PrInt) Volturmo**", disciplinate rispettivamente dagli artt. 24, 58 e 59 che in sintesi stabiliscono:

#### **Art. 24 Attrezzature per servizi di interesse generale**

La presente zona comprende l'insieme delle aree destinate alle sedi dei servizi pubblici o di uso pubblico e dei servizi privati che interessano la generalità della città e del territorio, nonché le aree di proprietà pubblica destinate a servizi di qualsivoglia dimensione.



# REGIONE LAZIO

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

All'interno della presente zona è consentito il cambio di destinazione tra le destinazioni d'uso specificate nell'articolo stesso, purché si conservi, ove esiste, la proprietà pubblica delle aree e nel rispetto delle dotazioni di parcheggi previste per le rispettive destinazioni e degli standard di cui al D.M. 144/68. Le destinazioni sono: "servizi concentrati (SC), mercato e fiere all'aperto (ME), istruzione superiore (IS), istruzione universitaria (UR), assistenza sanitaria e cura della salute (S), istituzioni (IST), cultura (CU), religiose (RE), spettacolo (SPE), congressi e esposizioni (CE), difesa, sicurezza e protezione civile (DISP)"; e destinazioni complementari quali: "commercio diffuso (CD), servizi diffusi (SD), servizi locali di interesse comune (SL)";

Attuazione per intervento diretto; Interventi consentiti: MO, MS, RE1, RE2, RE3; e AMP una sola volta, con incremento massimo della SE del 15% DR con le regole di cui appresso;

Per gli edifici compresi nelle "Aree di conservazione tipo-morfologica" di cui alla Tav. "Azzonamento del centro urbano" sono consentiti solo interventi di restauro e risanamento conservativi (RCC); Incremento della SE pari al più alto tra il 15% e quello derivante dall'UF di 2mq/mq in caso di Ne; UF 2 mq/mq; ds = H edificio; H = di progetto; Consentito uso elementi tecnologici per il risparmio energetico purché inseriti architettonicamente.

## **Art. 58 Rimodellazione dei volumi**

La presente zona comprende l'insieme delle aree costituenti l'impianto fondativo del centro storico urbano ma non dotate di particolare pregio. Il Piano prevede per queste aree il miglioramento della qualità architettonica e urbanistica e delle dotazioni di parcheggio e spazio pubblico sia interventi di recupero che di nuova costruzione con adeguamenti volumetrici. Per gli interventi di nuova costruzione (NC) è previsto un contributo straordinario, definito con l'A.C. con apposito provvedimento, destinato al miglioramento ed al reperimento di aree per standard, comprese quelle esistenti in zona.

Modalità di intervento diretto.

Ds = 5 ml strade; Hmax = alla larghezza delle strade.

Nei lotti non edificati o sottoutilizzati valgono le norme dell'art. 57; ed in particolare:

Su Corso della Repubblica, Via De Nicola, Via Virgilio e Via D'Annunzio  
Hmax = 16,50 ml per non più di 5 piani abitabili;

Su Via Dante ml 19,50 per non più di 6 piani abitabili;

Hmax per una profondità del corpo di fabbrica di almeno 5 ml dal filo stradale; nelle aree interne, di cui sopra, senza limitazioni nel rispetto dell'aumento della SE consentita;

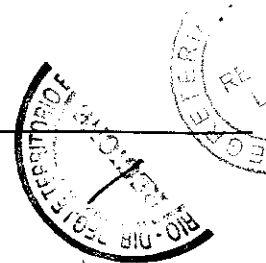
Ds Pareti finestrate = ml 10,00;



# REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica  
Comitato Regionale per il Territorio



Rivestimento facciate prevalentemente in materiale laterizio o parete continua in vetro;

Per gli interventi di NC del centro urbano numerati da 1 a 8, e 10 ed 11, è consentita la demolizione e ricostruzione, se parziale (DR) con aumento della SE del 30% max; se l'intervento riguarda l'intero isolato, fino al 40%; se l'intervento fa parte di un concorso di progettazione, fino al 50%. Per gli interventi NC 6, 9 e 12 valgono altre norme presenti nell'articolo.

## **Art. 59 Programma Integrato di Intervento (PrInt) Volturno**

La presente zona comprende l'insieme delle aree gravanti su Via Volturno per le quali si rende necessario un intervento complessivo di ristrutturazione urbanistica al fine di ordinarne l'assetto e valorizzare le aree pubbliche e l'edilizia pubblica esistenti.

Il PrInt determina l'assetto complessivo della zona, considerando come raccomandazioni indicative le previsioni grafiche contenute negli elaborati di Piano.

Modalità di attuazione: PrInt (interventi consentiti R, NC e TU) o, in mancanza, per intervento diretto (interventi consentiti MO, MS, RE1, RE2 e RE3);

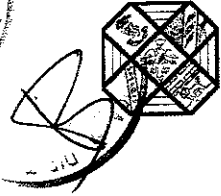
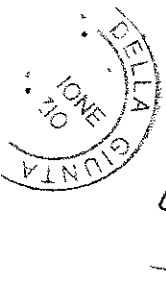
Regole per gli interventi:

- stabilite dal PrInt
- in caso di PrInt la SE complessiva consentita è la somma di quella esistente, calcolata come superficie di calpestio dei piani abitabili, più una SE aggiuntiva di 5000 mq;
- nelle more del PrInt per l'intervento RE2 è consentito un incremento massimo della SE del 30%;
- scaduto il termine di cui all'art. 9 comma 4, entrano in vigore le regole della zona "Conservazione dei Volumi" di cui all'art. 57.

- 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



# REGIONE LAZIO

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

- d) Il Comune di Cassino, "nelle more che si perfezionasse il procedimento di approvazione e adozione della Variante al PRG presso i competenti organi regionali", ha indetto pubblico incanto per la vendita dell'area adibita a "Mercato Coperto". Con **Determinazione** dirigenziale n° 1567 del 15.09.2007, dopo due esperimenti d'asta pubblica risultati deserti, è stata indetta gara ufficiosa a trattativa privata ed al miglior offerente dell'area in oggetto. Con **Determinazione** dirigenziale n° 1720 del 18.10.2007 è stato approvato il **Verbale della Commissione di gara del 16.09.2007** per la vendita dell'immobile, aggiudicandola alla Soc. "Immobiliare Le Torri". Quest'ultima ha proposto il "**Programma Integrato di Intervento in variante al P.R.G.**" per la riqualificazione dell'area denominata ex Mercato -Ortofrutticolo Coperto", programma che il Comune ha adottato con **D.C.C. n° 34/15 del 09.08.2008** e trasmesso presso i competenti organi regionali con nota n° 48476 del 06.10.2008, acquisita agli atti con il n° di prot. 179972 del 14.10.2008. Con nota n° 179972 del 03.11.2008 la **Direzione Regionale** osservava, la **non attinenza** del proposto P.I.I., al procedimento di cui alla L.R. 22/97.

## 5) **Proposta di Variante**

Sulla base di quanto sopra riportato e documentato il Comune di Cassino, per l'area in argomento, ha adottato la Variante urbanistica da **SERVIZI (Mercato Ortofrutticolo)** a zona residenziale **SEMINTENSIVA (B1)** e **PARCHEGGI PUBBLICI (Convenzionati)** relativamente ai mappali distinti al Foglio n° 89 particelle nn. 1/p, 4/p e 5/p con i seguenti indici e parametri riportati nella tabella riassuntiva della "relazione tecnica":

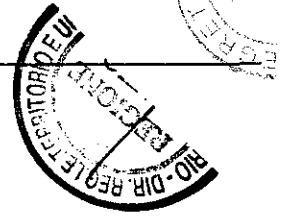
- **Superficie totale del lotto: 4000,00 mq circa;**
- **Modalità di attuazione della variante urbanistica a mezzo intervento edilizio diretto;**
- **Zona e tipo edilizio relativo: B1**
- **Lotto funzionale: 2800,00 mq**
- **N° dei Piani fuori terra: N° 3 piani, oltre al piano terra ed al piano interrato;**
- **Altezza dell'edificio: 14,00 ml;**
- **Volume realizzabile: 25200,00 mc;**
- **Indice fondiario: 9 mc/mq - (Sic - Il valore indicato nella Relazione Tecnica é "If = 0,45")**



# REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica  
Comitato Regionale per il Territorio



- **Distacco stradale: ml 5,00** (come si evince dalla linea di “involuppo di massimo ingombro”, individuata in verde dalla Tav. 5 – Zonizzazione dell’area interessata);
- **Parcheggi di cui alla L. 122/89; mq 2500 interrati**
- **Parcheggi Pubblici: Interrati mq 1000, a raso mq 1200 + mq 126** (lato Via degli Eroi) da realizzarsi a cura del Privato Attuatore, previa opportuna convenzione con il Comune.
- **Oltre ai sopraccitati parcheggi, sempre previa opportuna convenzione, il Privato Attuatore deve cedere all’A.C., al piano terra della edificazione consentita, una superficie pari al 50% della superficie totale.**

## 6) ~~Procedimenti urbanistici analoghi per il centro di Castino~~

Per altre aree limitrofe destinate a “Servizi” sono in corso i seguenti procedimenti, sia di iniziativa Comunale, che da parte di Commissari ad ACTA motivati a seguito di sentenze del 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 (Verde pubblico) a Residenziale Semintensiva (B1). – D.C.A.A. n° 22 del 17.09.2005;
- d) Variante al P.R.G da Servizi (Parcheggio pubblico – Scuola) a Residenziale Semintensiva (B1). – D.C.C. n° 7/1 del 04.02.2002;

Per le varianti indicate nei punti a) e b) e 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, e non è soggetta a vincolo paesaggistico;

la stessa, però, risulta essere vincolata secondo le previsioni di alle Tavole “A” e “B” 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, integrazopne e rettifica della precedente, pubblicate sul B.U.R. n° 14 del 14.02.08.



# REGIONE LAZIO

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

Con riferimento al P.T.P.R. adottato dalla G.R. con atti n° 556 del 25.07.2007 e n° 1025 del 21.12.2007, pubblicato sul B.U.R.L. in data 14.02.2008, l'area in questione, seppur precedentemente non vincolata ai fini paesaggistici, ricade all'interno dei seguenti "beni tipizzati":

- Tav. A e B - "Paesaggio dei centri e nuclei storici con relativa fascia di rispetto", normata dagli artt. 29 e 43 delle N.T.A. del P.T.P.R.: in quanto ricadente nella fascia di rispetto del centro storico di Cassino;
- Tav. B - "Protezione aree di interesse archeologico", normata dagli artt. 41 e 45 delle N.T.A. del P.T.P.R.: in quanto ricompresa nella fascia di rispetto del bene tipizzato tL\_0307 della SS 6 Casilina;
- Tav. A e B - "Paesaggio degli insediamenti urbani", normata dall'art. 27 delle N.T.A. del P.T.P.R.;
- Tav. A - "Ambito di recupero e valorizzazione paesistica", normata dagli artt. 16 e 55 delle N.T.A. del P.T.P.R..

## 8) Considerazioni

In primo luogo occorre svolgere alcune considerazioni circa la Variante proposta con particolare attenzione alle finalità della stessa.

L'A.C. ha inteso alienare un immobile attualmente destinato a servizio pubblico (Mercato Ortofrutticolo) con l'intento di consentire a privati aggiudicatori della gara, la sostituzione urbanistica ed edilizia di tale volumetria con edilizia Residenziale privata. All'A.C. andrebbe il 50% della superficie al piano terra della nuova volumetria prevista.

Il Mercato Ortofrutticolo è attualmente in esercizio, e, non risulta che a questa "soppressione" l'A.C. abbia fatto contestualmente seguire, o proposto, una ricollocazione di tale struttura di vendita.

La variante in esame esprime, é evidente dai parametri introdotti, una ipotesi planovolumetrica, che vede introdurre un indice fondiario pari a 9.00 mc/mq (cubatura realizzabile 25200 mc su 2800 mq di lotto). Una tale cubatura determinerebbe l'insediamento di un nuovo numero di abitanti pari a 250. A fronte di tale modifica, la superficie che dovrebbe essere ceduta all'A.C. risulta pari a 900 mq. La stessa A.C. con Delibera Consiliare n° 46/11 di approvazione della variante riteneva di dover alienare l'immobile adibito a mercato coperto per "gravissime esigenze di bilancio".

La Variante, da quanto sopra, assume carattere prevalentemente "commerciale" e non urbanistico, e, così come proposta dal Comune, non rappresenta un vero recupero del tessuto urbano. Infatti, come già espresso, non risulta chiaro se le attività di cui sopra possano trovare "posizione logistica" nella "proprietà comunale" (relativa al 50% del Piano terra del nuovo edificio) che consentano adeguati spazi di vendita dei prodotti ortofrutticoli, carico e scarico delle merci e relative aree di manovra degli automezzi. Ed ancora, non risulta la verifica del soddisfacimento degli standard di cui al DM 1444/68,



# REGIONE LAZIO

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

sia per quelli presenti in zona che di quelli "ceduti" dall'A.C. con D.C.C. 46/11 del 20.10.2006, necessari al centro urbano già altamente urbanizzato. Infatti l'area è posta nel centro nevralgico della città, già sufficientemente congestionato dalla presenza di servizi di tipo direzionale e scuole di livello comprensoriale di cui la proposta non tiene minimamente conto.

Da quanto sopra, si evidenzia che la Variante non risulta supportata da alcuna strategia di pianificazione, essendo carente di verifiche propedeutiche sia alla sua sostenibilità che alla possibilità di contenere i maggiori flussi di traffico, e, conseguentemente assorbire i derivanti impatti sul centro urbano a seguito della realizzazione del previsto insediamento.

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

## PARERE

che la Variante al P.R.G. del Comune di Cassino, da Servizi (Mercato Ortofrutticolo) a zona residenziale Semintensiva (B1) e Parcheggi Pubblici (Convenzionati), relativamente ai mappali Foglio n. 89, particelle nn. 1/p, 4/p e 5/p, adottata Deliberazione del Consiglio Comunale n. 7/2, del 19 Dicembre 2007, così com'è stata proposta, non possa proseguire il suo iter d'approvazione; pertanto, dovrà intendersi restituita per rielaborazione, ai sensi dell'art. 1 della L. 765/67.

IL SEGRETARIO DEL C.R.p.T.

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

(arch. Daniele Iacovone)

