

## Regione Lazio

Atti della Giunta Regionale e degli Assessori

Deliberazione 10 settembre 2019, n. 646

**Comune di Fondi (Lt). Variante Speciale al Piano Regolatore Generale finalizzata al recupero urbanistico del "Nucleo edilizio n. 1 - Pedemontana". Deliberazioni di Consiglio comunale n. 51 del 26.05.2017 e n. 43 del 21.05.2019. Approvazione con modifiche, prescrizioni e condizioni.**

OGGETTO: Comune di Fondi (Lt).

Variante Speciale al Piano Regolatore Generale finalizzata al recupero urbanistico del “Nucleo edilizio n. 1 – Pedemontana”.

Deliberazioni di Consiglio comunale n. 51 del 26.05.2017 e n. 43 del 21.05.2019.

Approvazione con modifiche, prescrizioni e condizioni.

### LA GIUNTA REGIONALE

SU proposta dell'Assessore alle Politiche abitative, Urbanistica, Ciclo dei rifiuti e impianti di trattamento, smaltimento e recupero;

VISTO lo Statuto della Regione Lazio;

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;

VISTA la legge regionale 2 maggio 1980, n. 28 e successive modificazioni;

VISTO l'art. 16 della legge regionale 22 dicembre 1999, n. 38 recante “Norme sul governo del territorio” e successive modificazioni;

VISTA la legge regionale 18 febbraio 2002, n. 6 “Disciplina del sistema organizzativo della Giunta e del Consiglio e disposizioni relative alla dirigenza ed al personale regionale” 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 Fondi (Lt) è dotato di Piano Regolatore Generale approvato con D.G.R. n. 1353 del 20.03.1978;

VISTA la Deliberazione del Consiglio Comunale n. 51 del 26.05.2017 con la quale il Comune di Fondi ha adottato la Variante Speciale in oggetto ai sensi della L.R. 28/1980;

VISTA la deliberazione consiliare n. 77 del 30.08.2017 con la quale l'Amministrazione comunale ha preso atto che, a seguito della pubblicazione degli atti ed elaborati, avvenuta ai sensi e forme di legge, non sono state presentate osservazioni;

RILEVATO che gli atti relativi alla Variante speciale 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. 267/1 reso nella seduta del 21.02.2019 (Allegato “A”), ha ritenuto che il suddetto strumento urbanistico sia meritevole di approvazione, con le modifiche e le prescrizioni, nello stesso riportate, da introdursi d'ufficio ai sensi dell'art. 3 della legge 6 agosto 1967, n. 765 specificando, inoltre che *“la Variante debba comunque essere riadottata e ripubblicata dall'Amministrazione comunale di Fondi, dopo aver recepito i correttivi d'Ufficio sopra elencati e che il Comune, in sede di controdeduzioni al voto, dovrà trasmettere alla Regione Lazio gli elaborati adeguati alle modifiche d'Ufficio”*;

CHE con nota n. 345850 del 07.05.2019 lo stesso C.R.p.T. ha trasmesso al Comune di Fondi copia del suddetto Voto n. 267/1 del 2019 invitandolo a formulare, in merito alle modifiche apportate, le proprie controdeduzioni ai sensi del citato articolo 3 della L. 765/67;

CONSIDERATO che il Comune di Fondi con nota n. 41472 del 22.07.2019, acquisita al Protocollo regionale con n. 583826 del 22.07.2019, ha trasmesso la deliberazione consiliare n. 43 del 21.05.2019, unitamente ad alcuni atti amministrativi ed elaborati grafici, con la quale Consiglio Comunale ha preso atto e recepito integralmente le modifiche introdotte d'Ufficio dal C.R.p.T. con il Voto n. 267/1/2019;

CHE a seguito della pubblicazione della sopra citata Delibera di Consiglio Comunale n. 43/2019, comprensiva del citato Voto n. 267/1/2019 del C.R.p.T. e degli elaborati allegati alla medesima, avvenuta ai sensi e nelle forme di legge, non sono state presentate osservazioni come, peraltro,

attestato dal Dirigente del Settore IV del Comune di Fondi con nota prot. n. 41437/2019 del 22/07/2019;

VISTA la nota n. 697580 del 4/9/2019 con la quale l'Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata: Province di Frosinone, Latina, Rieti e Viterbo ha rilevato che dall'esame di conformità degli elaborati progettuali approvati con DCC n. 43/2019 alle modifiche prescritte con il voto n. 267/1 del 21/02/2019 dal CRpT sono emerse alcune incongruenze e difformità;

VISTA la nota, acquisita al protocollo regionale con n. 698479 del 5/9/2019 (Allegato "B"), con la quale il Segretario comunale ha chiarito che *"Con riferimento ad alcuni refusi ed incongruenze riscontrate negli atti trasmessi in Regione, si attesta che con Delibera di Consiglio Comunale n.43/2019 sono state integralmente accolte dall'Ente tutte le prescrizioni, stralci e modifiche apportate al nucleo spontaneo n. 1 "Pedemontana" dai pareri ed autorizzazioni degli Enti sovracomunale, ivi compreso il voto n. 267/1 reso nella seduta del 21 febbraio 2019 dal Comitato Regionale per il Territorio e che pertanto esse prevalgono su tutte le tavole e tutti gli elaborati ove siano riscontrati refusi, errori e/o incongruenze formali"*;

VISTA la determinazione n. G00925 del 26.01.2018 con la quale il Direttore della Direzione regionale "Territorio, Urbanistica e Mobilità", sulla scorta delle risultanze di cui alla relazione istruttoria effettuata dall'Area Autorizzazioni Paesaggistiche e Valutazione Ambientale Strategica, allegata alla predetta determinazione quale parte integrante, ha espresso, ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs 152/2006, provvedimento di esclusione dalla procedura di assoggettabilità a VAS dell'intervento in oggetto con le prescrizioni, di seguito riportate, di cui alla sopra citata relazione istruttoria:

*1) In relazione alla problematica vincolistica relativa alla fascia di rispetto del Canale Pedemontano, nel prosieguo dell'iter approvativo del piano dovrà essere verificata la perimetrazione della proposta di variante in esame in considerazione dell'inammissibilità della variante nella fascia di tutela integrale pari a 50 metri dal canale;*

*2) dal punto di vista urbanistico nel prosieguo dell'iter approvativo andrà verificata la legittimità e/o la regolarizzabilità di tutti i fabbricati ricadenti nel nucleo e indicato il carico urbanistico previsto dal vigente Piano Regolatore Generale, approvato in data 20/03/1978 con Delibera n.1353, e quale percentuale di questo sia soddisfatta con la regolarizzazione di tutti i nuclei spontanei censiti e adottati con la deliberazione 111 del 30/11/2016;*

*3) In relazione alle dotazioni degli standard ex D.M.1444/68, ed in generale nelle zone da destinare ai servizi, sia garantita la dotazione minima prevista dal citato Decreto, assicurando altresì l'adeguata localizzazione e fruibilità degli stessi al fine di garantire la relativa effettiva utilizzazione pubblica tenendo conto della relativa cessione quali aree pubbliche, anche con riferimento a quanto indicato nel D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 art 16 comma 4 d-ter (lettera aggiunta dalla legge n.164 del 2014 art. 17 comma 1 lettera a);*

*4) In merito alla accessibilità degli standard e di tutti gli spazi pubblici, dovrà essere preso in debita considerazione il D.P.R. 503/96 (Titolo II, artt. 3-11), al fine di prevedere la realizzazione di spazi fruibili anche da persone con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale;*

*5) Tutto quanto previsto nella Variante in oggetto, dovrà essere effettuato in generale nel rispetto delle Norme di Attuazione del Piano per il Risanamento della Qualità dell'Aria Regionale (DCR n. 66 del 10.12.2009), e del Piano di Tutela delle Acque Regionali (DCR n. 42 del 27.09.2007), nonché delle norme regionali relative all'inquinamento luminoso (L.R. 23/2000 e Reg. Reg. n. 8/2005), individuando le misure di mitigazione al fine di ridurre gli impatti. In particolare, bisognerà garantire che gli edifici vengano serviti oltre che dalla rete fognaria anche da adeguato sistema di depurazione dei reflui, che dovrà avere una potenzialità residua sufficiente all'eventuale incremento dei reflui da trattare anche alla luce di eventuali ulteriori aumenti del carico insediativo previsti da altri piani. Per quanto riguarda gli aspetti quantitativi relativi alla risorsa idrica andrà garantita la possibilità dell'acquedotto di servire le utenze. Per le finalità di risparmio*

idrico si evidenziano gli adempimenti in materia previsti dalla normativa vigente (art. 146 del D.Lgs. 152/2006 s.m.i.);

6) In relazione al contenimento dell'inquinamento atmosferico dovranno essere adottate le migliori tecnologie di efficienza e risparmio energetico come previsto dalle Norme di Attuazione del Piano per il Risanamento della Qualità dell'Aria quali misure di efficienza energetica degli edifici e degli impianti di riscaldamento e l'utilizzo di energie rinnovabili anche per l'illuminazione delle strade e per la segnaletica luminosa;

7) In relazione al punto precedente, al fine di limitare gli impatti relativi alla componente aria e fattori climatici legati agli impianti di riscaldamento/raffrescamento, la riqualificazione degli edifici dovrà avvenire nel rispetto delle prestazioni energetiche globali corrispondenti, in base al D.Lgs. 19 agosto 2005 n. 192 s.m.i. e alla L.R. 27 Maggio 2008, n. 6, nonché alle linee Guida di cui ai D.M. 26/06/2015 per la certificazione energetica, incentivando l'uso di energie rinnovabili e prestando particolare attenzione alla scelta dei materiali;

8) In relazione alla necessità di contenere l'inquinamento da rumore, all'interno degli ambienti abitativi si richiama il rispetto del DPCM 05/12/1997 per la determinazione e la verifica dei requisiti acustici passivi degli edifici e la previsione di adeguate schermature ad eventuali sorgenti sonore laddove necessarie;

9) Nelle successive fasi procedurali di approvazione della Variante dovranno essere approfonditi gli aspetti legati alle caratteristiche geologiche e idrogeologiche dell'area (in particolare per zone attenzionate dal P.A.I.) acquisendo il parere favorevole ex art. 89 del D.P.R. 380/2001 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, Capo IV "Provvedimenti per le costruzioni con particolari prescrizioni per le zone sismiche" – Sezione I "Norme per le costruzioni in zone sismiche" – Art. 89 "Parere sugli strumenti urbanistici") di competenza dell'Area Regionale Difesa del Suolo e Consorzi d'Irrigazione. Per le zone sottoposte a Vincolo idrogeologico (RR.DD. 3267/1923 e 1126/1926) andrà ottenuto preliminarmente il nulla osta da parte degli Enti competenti;

10) La raccolta delle acque meteoriche dovrà essere separata da quella di raccolta delle acque nere anche al fine di consentirne il relativo riutilizzo per usi consentiti. A tale riguardo gli elaborati progettuali dovranno riportare l'indicazione delle misure che si intendono adottare per detto riuso. Il naturale deflusso delle acque non deve essere compromesso dalla realizzazione delle opere. La capacità e portanza dei fossi principali e secondari dell'area deve essere sempre garantita e/o adeguata qualora vi sia la necessità. Dovranno essere adottate soluzioni progettuali che consentano la riduzione delle superfici impermeabili e l'aumento dello scambio tra suolo e sottosuolo nel rispetto del principio dell'invarianza idraulica;

11) L'eventuale incremento di rifiuti urbani prodotti dovrà essere gestito nel rispetto degli obiettivi stabiliti dalla normativa di settore, garantendo attraverso gli atti di convenzione la realizzazione di tutte le misure di tipo edilizio e di urbanizzazione concorrenti al raggiungimento di tali obiettivi;

12) Sia assicurata la messa in opere di tutte le soluzioni, anche edilizie, finalizzate a limitare gli impatti che possono generare processi di degradazione del suolo quali: erosione, perdita di stabilità, contaminazione, impermeabilizzazione, compattazione, perdita di fertilità e diminuzione della biodiversità;

13) Siano in ogni caso rispettate le ulteriori prescrizioni di cui ai pareri di competenza degli Enti ed Amministrazioni pervenuti e/o acquisiti.

VISTA la determinazione n. G04634 del 10.04.2018 con la quale il Direttore della Direzione Regionale Agricoltura e Sviluppo Rurale, Caccia e Pesca ha deciso quanto segue:

- di autorizzare il mutamento di destinazione d'uso e la contestuale sdemanializzazione delle aree ricadenti in territorio del Comune di Fondi aventi destinazione a carattere edificatorio, previste nella "Variante Speciale per il recupero urbanistico dei nuclei edilizi sorti spontaneamente. Recupero del Nucleo Edilizio n°1 - Pedemontana", adottata dal Consiglio Comunale di Fondi con atto n°51 del 26/05/2017, ai fini della successiva alienazione che

dovrà avvenire nei modi e termini di cui all'art. 8 della L.R. n°1 del 3 gennaio 1986 e ss.mm.ii., censite nel vigente catasto terreni del Comune medesimo come segue:

NUCLEO	FOGLIO	PARTICELLA	SUP. mq.	DESTINAZIONE URBANISTICA
Nucleo 1 - Pedemontana	9	1073	168	Strada in Zona B satura
		1068	210	
		1074	31	
		778	25	
		1071	3	
	10	805	25	
	9	976/parte	940	Parte Servizi Pubblici Parte Verde Pubblico Parte Percorso ciclopedonale
	10	61	5460	Servizi Pubblici
		261	488	
		64	560	
		84/parte	5865	
		804	5488	
17	4/parte	123	Verde Pubblico	
18	712	20	Parcheggi Pubblici	
	18/parte	2050		
		17	64	

per una superficie complessiva di Ha. 2.15.20.

- L'attuazione della previsione urbanistica delle terre oggetto del presente provvedimento resta subordinata all'approvazione della succitata Variante Speciale da parte della Giunta Regionale del Lazio, con le eventuali modifiche e condizioni imposte dal Settore Tecnico della competente Direzione Regionale Urbanistica e Territorio ed è fatta salva qualsiasi altra autorizzazione necessaria per l'attuazione delle previsioni urbanistiche, in quanto il presente atto non costituisce autorizzazione alla realizzazione di opere o infrastrutture.
- Le somme derivanti dal presente provvedimento, dovranno essere imputate in appositi capitoli di bilancio, per essere utilizzate secondo quanto previsto dall'art. 10, comma 1, lettera c) della L.R. n°9 del 14/08/2017.

Nel presente provvedimento non ricorrono le condizioni di cui all'art. 26 del Decreto Legislativo 14 marzo 2013, n°33 "Riordino della disciplina riguardante gli obblighi di pubblicità, trasparenza e diffusione di informazioni da parte delle pubbliche amministrazioni".

Avverso tale atto potrà essere adita l'Autorità Giudiziaria competente per materia e territorio nei modi e termini stabiliti dalla Legge, dalla data di pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio.

VISTA la determinazione n. G10602 del 29.08.2019 con la quale il Direttore della Direzione Regionale Agricoltura, Promozione della Filiera e della Cultura del Cibo, Caccia e Pesca ha deciso:

- di esprimere parere favorevole, per quanto di competenza e limitatamente agli aspetti inerenti ai diritti civili, alla proposta di variante puntuale per il recupero urbanistico del nucleo edilizio abusivo 1 – Pedemontana, a condizione che:
  1. venga inserito, all'interno delle N.T.A. della variante in oggetto, in sostituzione dell'art. 13 – Gravame di uso civico, l'articolo sotto riportato;

**AREE DI DEMANIO CIVICO.**

*“Rientrano tra i beni di uso civico e pertanto sono soggetti alle presenti norme tutti quei beni che sono particolarmente individuati nell’art. 3, comma 1, della legge 20/11/2017, n° 168.*

- a) le terre di originaria di un comune o di una frazione, imputate o possedute da comuni, frazioni od associazioni agrarie comunque denominate;*
- b) le terre, con le costruzioni di pertinenza, assegnate in proprietà collettiva agli abitanti di un comune o di una frazione, a seguito della liquidazione dei diritti di uso civico e di qualsiasi altro diritto di promiscuo godimento esercitato su terre di soggetti pubblici e privati;*
- c) le terre derivanti: da scioglimento delle promiscuità di cui all'articolo 8 della legge 16 giugno 1927, n. 1766; da conciliazioni nelle materie regolate dalla predetta legge n. 1766 del 1927; dallo scioglimento di associazioni agrarie; dall'acquisto di terre ai sensi dell'articolo 22 della medesima legge n. 1766 del 1927 e dell'articolo 9 della legge 3 dicembre 1971, n. 1102; da operazioni e provvedimenti di liquidazione o da estinzione di usi civici; da permuta o da donazione;*
- d) le terre di proprietà di soggetti pubblici o privati, sulle quali i residenti del comune o della frazione esercitano usi civici non ancora liquidati;*
- e) le terre collettive comunque denominate, appartenenti a famiglie discendenti dagli antichi originari del luogo, nonché' le terre collettive disciplinate dagli articoli 34 della legge 25 luglio 1952, n. 991, 10 e 11 della legge 3 dicembre 1971, n. 1102, e 3 della legge 31 gennaio 1994, n. 97;*
- f) i corpi idrici sui quali i residenti del comune o della frazione esercitano usi civici.*

*I beni di cui al comma 1, lettere a), b), c), e) e f), costituiscono il patrimonio antico dell'ente collettivo, detto anche patrimonio civico o demanio civico.*

*Il regime giuridico dei beni di cui al comma 1 resta quello dell'inalienabilità, dell'indivisibilità, dell'iusucapibili' e della perpetua destinazione agro-silvo-pastorale.*

*Con l'imposizione del vincolo paesaggistico sulle zone gravate da usi civici di cui all'articolo 142, comma 1, lettera h), del codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, l'ordinamento giuridico garantisce l'interesse della collettività generale alla conservazione degli usi civici per contribuire alla salvaguardia dell'ambiente e del paesaggio. Tale vincolo è mantenuto sulle terre anche in caso di liquidazione degli usi civici.*

*Non si potranno assumere decisioni che sottraggono in via definitiva il bene alla collettività e liberano dal vincolo ambientale porzioni del territorio, per il tramite una sclassificazione finalizzata alla successiva alienazione, oltre alle ipotesi di mutamento di destinazione, che sostanzialmente rimodellano il vincolo ambientale verso una nuova finalità comunque conforme agli interessi della collettività, se non a seguito della autorizzazione regionale assunta di concerto con le strutture statali competenti.*

*Qualora, ai fini di un ordinato sviluppo urbanistico del Comune, vengano interessati terreni appartenenti al demanio civico, gestiti direttamente dal Comune, in amministrazione separata, con previsioni di opere pubbliche, si dovranno attivare le procedure autorizzative di cui all’art. 12 della Legge n°1766 del 16/06/1927, previa concertazione delle strutture statali competenti.*

*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.*

- *le aree aventi destinazione a “zona Bvs - residenziale saturo” sono stralciate dalla presente proposta urbanistica con contestuale declassamento a Zona Agricola;*
- *L’attuazione della previsione urbanistica delle terre oggetto del presente provvedimento resta subordinata all’approvazione della succitata Variante Speciale da parte della Giunta Regionale del Lazio, con le eventuali modifiche e condizioni imposte dal Settore Tecnico della competente Direzione Regionale Urbanistica e Territorio ed è fatta salva qualsiasi altra autorizzazione necessaria per l’attuazione delle previsioni urbanistiche, in quanto il presente atto non costituisce autorizzazione alla realizzazione di opere o infrastrutture.*

*Nel presente provvedimento non ricorrono le condizioni di cui all’art. 26 del Decreto Legislativo 14 marzo 2013, n°33 “Riordino della disciplina riguardante gli obblighi di pubblicità, trasparenza e diffusione di informazioni da parte delle pubbliche amministrazioni”.*

*Avverso tale atto potrà essere adita l’Autorità Giudiziaria competente per materia e territorio nei modi e termini stabiliti dalla Legge, dalla data di pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio.*

*VISTA la determinazione n. G08644 del 09.07.2018 con la quale il Direttore della Direzione Regionale Lavori Pubblici, Stazione Unica Appalti, Risorse Idriche e Difesa del Suolo ha espresso: parere favorevole, ai sensi dell’art. 89 del D.P.R. 380/2001 e della D.G.R. 2649/99, per la “Variante speciale, ai sensi della L.R. 2 maggio 1980, n.28 e ss.mm.ii, per il recupero urbanistico del nucleo edilizio I “Pedemontana”, secondo la documentazione tecnica citata in premessa, con il rispetto delle seguenti prescrizioni:*

1. *Siano rispettate tutte le indicazioni e prescrizioni riportate nell’indagine geologica, redatta dal Dr. Geologo Simone De Simone, e nella carta delle idoneità territoriali che non siano in contrasto con quanto di seguito specificato;*
2. *Le nuove aree di edificazione dovranno essere realizzate a invarianza idraulica, ossia devono essere realizzate tutte le azioni finalizzate a mantenere i colmi di piena inalterati prima e dopo la trasformazione delle aree, sulla base di uno specifico studio idraulico, prevedendo volumi di stoccaggio temporaneo dei deflussi, o altre soluzioni, che compensino l’accelerazione dei deflussi e la riduzione dell’infiltrazione.*
3. *I parametri geotecnici ed idrogeologici ipotizzati nel corso dell’indagine preliminare dovranno essere confermati ed integrati tramite dettagliate indagini geognostiche, comprensive di sondaggi meccanici a carotaggio continuo durante i quali dovranno essere prelevati campioni indisturbati ed essere eseguite prove geotecniche in situ, da esperirsi preventivamente alla stesura dei progetti definitivi e al di sotto di ogni singola edificazione. Le indagini geognostiche, che dovranno essere spinte fino alla profondità a cui non si risentono gli effetti del sovraccarico, dovranno essere finalizzate alla verifica delle caratteristiche lito-stratigrafiche e dei parametri geomeccanici dei terreni e del livello della falda, in modo da poter individuare la profondità alla quale fondare e il tipo di fondazione più idoneo;*
4. *Il piano di posa delle fondazioni delle singole opere d’arte, onde evitare fenomeni di cedimenti differenziali, dovrà essere scelto su un terreno con caratteristiche geomeccaniche omogenee; in ogni caso è vietata l’utilizzazione di terreni con scadenti caratteristiche geomeccaniche come piano di posa delle fondazioni;*
5. *Le fondazioni degli edifici non dovranno essere intestate nei terreni di riporto né tantomeno nei terreni utilizzati a tergo delle terre armate;*
6. *Siano adottate opere di sostegno provvisoriale, all’atto dello scavo, per profondità superiori ai metri 1,5 dal p.c. e a fronte degli scavi, siano necessariamente realizzate adeguate opere di sostegno;*
7. *Siano adottate tutte le precauzioni necessarie a evitare potenziali fenomeni d’inquinamento delle falde;*

8. *Nella zona di rispetto sono assolutamente vietati l'insediamento di centri di pericolo e lo svolgimento delle attività descritte al comma 4 – art.94 del D. Lgs 152/2006, divieti fondamentali per tutelare qualitativamente la risorsa idrica captata;*
9. *Il materiale di risulta proveniente da scavi e sbancamenti potrà essere utilizzato in loco, o smaltito secondo la normativa vigente;*
10. *Qualora le perforazioni si spingano oltre i 30 metri dal piano di campagna, il Committente (in solido con l'impresa esecutrice dei lavori) è obbligato all'osservanza della legge n. 464/84 e quindi, utilizzando esclusivamente l'apposita modulistica reperibile dal sito internet [www.isprambiente.it](http://www.isprambiente.it), a trasmettere all'I.S.P.R.A. – Servizio Geologico d'Italia – Dipartimento Difesa del Suolo – Geologia Applicata e Idrogeologia – Via Vitaliano Brancati, 48 – 00144 Roma, comunicazioni di inizio (Mod. 1), eventuali sospensioni (Mod. 2), riprese (Mod. 3) e fine indagine (Mod. 4 e 4 bis). L'inosservanza della sopracitata legge 464/84 è sanzionabile con ammenda ai sensi dell'art. 3 della citata legge;*
11. *Gli interventi, in considerazione della sismicità della zona, dovranno essere eseguiti in conformità alla normativa vigente in tema di costruzioni;*
12. *Siano osservate le indicazioni del Dr. Agr. Riccardo Primi riportate nell'Indagine vegetazionale - Relazione tecnica , paragrafo 2.9;*
13. *Siano acquisite, in considerazione della presenza del Monumento Naturale “Mola della Corte – Settecannelle – Capodacqua” e del S.I.C. IT6004038 – Lago delle Sette Cannelle, i pareri e le autorizzazioni previsti dalle normative vigenti;*
14. *Siano preventivamente acquisite le autorizzazioni e i nulla osta, previsti dalle norme vigenti, per l'espianto degli olivi;*
15. *Siano preservate le aree boscate e siano salvaguardati, compatibilmente con le previsioni progettuali e con le condizioni fitosanitarie e di stabilità, gli alberi isolati e a filare, autoctoni o alloctoni non invasivi, le siepi, gli olivi e altri alberi da frutto locali. Ne sia garantita, adottando tecniche appropriate, l'integrità dell'apparato radicale. Sia valutata la possibilità di espiantare e utilizzare per la creazione del verde nell'ambito dell'area di intervento gli esemplari che interferiscono con le previsioni progettuali;*
16. *Sia privilegiata, per la vegetazione erbacea prevista nella realizzazione del verde, la ricostituzione spontanea di quella preesistente utilizzando, per l'inerbimento, miscugli di sementi di specie a rapida scomparsa, tali da permettere una successiva colonizzazione da parte delle specie autoctone;*
17. *Sia salvaguardata la vegetazione arborea/arbustiva che si sviluppa lungo i versanti, effettuando nel tempo interventi mirati al recupero naturale delle cenosi e alla prevenzione degli incendi. In caso di interventi di sistemazione e stabilizzazione siano utilizzate, qualora compatibili con le caratteristiche fisiche e meccaniche del terreno e la situazione geomorfologica locale, nel rispetto di quanto normato in D.G.R. n.4340/1999, anche tecniche di ingegneria naturalistica;*
18. *Nella sistemazione del verde siano messi a dimora esemplari di specie coerenti con le caratteristiche fitoclimatiche e fitogeografiche dell'area, con i parametri ecologici stagionali e con la destinazione dei siti d'intervento. Siano preferenzialmente utilizzate specie autoctone. Non siano utilizzate specie alloctone invasive (cfr. “Inventario della flora vascolare alloctona d'Italia” in “Flora alloctona vascolare alloctona e invasiva delle Regioni di Italia” Celesti et all.2010 – consultabile on-line: <http://www.minambiente.it/pagina/pubblicazioni-e-banche-dati>).*
19. *Non sia fatto uso di diserbanti e siano utilizzati fertilizzanti preferibilmente organici e ammendanti compostati conformi alla normativa vigente.*
20. *- sia posta, durante la fase di cantiere, particolare attenzione nel prelevare e conservare il terreno vegetale, evitando di mescolarlo con quello dello scavo e, in attesa del riutilizzo, accumulandolo in spessori modesti, in maniera tale da evitare compattamenti eccessivi, e mantenendolo con tecniche idonee umido e ben drenato;*
21. *- nella fase attuativa del progetto sia predisposto un piano operativo che recepisca quanto elencato nei punti precedenti e definisca le specie da utilizzare, gli esemplari da espiantare e/o*

*impiantare, la loro disposizione, le modalità di messa a dimora, un cronoprogramma legato alla stagione più favorevole per l'impianto e le cure colturali necessarie.*

RITENUTO di condividere e fare propri il parere del C.R.p.T. reso con Voto n. 267/1 del 21.02.2019 che costituisce parte integrante della presente deliberazione quale Allegato "A";

#### DELIBERA

Per le motivazioni espresse in premessa, che formano parte integrante e sostanziale della presente deliberazione, di approvare la Variante Speciale al Piano Regolatore Generale finalizzata al recupero urbanistico del "Nucleo edilizio n. 1 – Pedemontana" adottata, ai sensi della L.R. 28/80, dal Comune di Fondi (Lt), con Deliberazioni del Consiglio Comunale n. 51 del 26.05.2017 e n. 43 del 21.05.2019, secondo i motivi e con le modifiche contenuti nel parere del Comitato Regionale per il Territorio reso con voto n. 267/1 del 21.02.2019, che costituisce parte integrante della presente deliberazione quale Allegato "A", e con le prescrizioni e le condizioni di cui ai pareri in premessa riportati nonché a quelli delle altre amministrazioni competenti per materia acquisiti nel corso del procedimento.

La Variante è vistata dal Dirigente dell'Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata: Province di Frosinone, Latina, Rieti e Viterbo della Direzione Regionale Territorio, Urbanistica e Mobilità nei seguenti elaborati allegati alla DCC 43 del 2019:

EL 1	Relazione Generale
EL 2	Individuazione del nucleo su C.T.R.
EL 3	Individuazione del nucleo su ortofoto
EL 4	Individuazione del nucleo su aerofotogrammetria
EL5.1	Individuazione del nucleo su P.T.P.R. - Tavola A
EL5.2	Individuazione del nucleo su P.T.P.R. - Tavola B
EL5.3	Individuazione del nucleo su P.T.P.R. - Tavola C
EL5.4	Individuazione del nucleo su P.T.P.R. - Tavola D
EL 6	Individuazione del nucleo su P.T.P.
EL 7	Individuazione del nucleo su P.R.G.
EL 8	Individuazione del nucleo su P.A.I.
EL 9	Individuazione del nucleo su base S.I.C. e Z.P.S.
EL 10	Zonizzazione su C.T.R.
EL 10.1.A	Zonizzazione di dettaglio su C.T.R.
EL 10.1.B	Zonizzazione di dettaglio su C.T.R.
EL 10.2.A	Zonizzazione di dettaglio su base catastale
EL 10.2.B	Zonizzazione di dettaglio su base catastale
EL 11	Norme tecniche di Attuazione
EL 12	Piano Particellare
EL 13	Viabilità e parcheggi

Di dare atto che, prima di dare corso all'attuazione della variante, il Comune dovrà procedere alla correzione materiale degli elaborati con quanto evidenziato con la nota prot. 697580 del 4/9/2019, riscontrata dal Segretario comunale con nota acquisita al protocollo regionale con n. 698479 del 5/9/2019 (Allegato "B").

I pareri acquisiti dalle amministrazioni competenti nel corso del procedimento dovranno essere allegati integralmente alle N.T.A. della variante per formarne parte integrante e sostanziale.

Il presente provvedimento non comporta impegno di spesa.

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



DIREZIONE REGIONALE PER LE POLITICHE ABITATIVE E LA  
PIANIFICAZIONE TERRITORIALE, PAESISTICA E URBANISTICA

*Comitato Regionale per il Territorio*

**Allegato A**

**COMITATO REGIONALE PER IL TERRITORIO**  
**Voto n. 267/1 del 21 febbraio 2019**

Relatore  
Arch. Massimo Guida

OGGETTO: Comune di Fondi (LT).  
Variante speciale finalizzata al recupero urbanistico del "Nucleo edilizio n. 1 -  
Pedemontana", perimetrazione nuclei edilizi sorti spontaneamente.  
D.C.C. 51 del 26/05/2017.  
L.R. n. 28/80 artt. 4 e 6 "Norme concernenti l'abusivismo edilizio e il recupero dei nuclei  
edilizi sorti spontaneamente".

**IL COMITATO**

Vista la nota n. 44843 del 31/08/2017, con la quale il Comune di Fondi ha trasmesso alla Regione Lazio -  
Direzione Regionale Territorio Urbanistica e Mobilità - gli atti e gli elaborati relativi alla variante speciale in  
argomento, per l'avvio dell'iter amministrativo e quindi la predisposizione della relativa istruttoria;

Vista la determinazione n. G00925 del 26/01/2018 con la quale la Direzione Regionale Territorio Urbanistica  
e Mobilità ha ritenuto, ai sensi dell'art. 12 del D. Lgs. 152/2006, di escludere, con prescrizioni, tale variante  
speciale dalla procedura di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica;

Vista la nota registrata al protocollo regionale al n. 613533 del 5 ottobre 2018, con la quale il Comune di  
Fondi ha inviato gli elaborati allegati al parere di cui all'art. 89 da rendere ai sensi del DPR 380/01,  
opportunamente visti dalla Direzione regionale competente;

Vista la nota prot. n. 64480 del 25/01/2019 con la quale l'Area Urbanistica, Copianificazione e  
Programmazione Negoziata: Provv. di FR-LT-RI e VT ha trasmesso al Comitato la relazione istruttoria sulla  
variante in oggetto;

**PREMESSO CHE**

Il procedimento in esame riguarda la variante speciale prevista ai sensi degli artt. 4 e 6 della L.R. n. 28/80,  
recante: "Norme concernenti l'abusivismo edilizio e il recupero dei nuclei edilizi sorti spontaneamente", ed è  
finalizzato al recupero urbanistico dei nuclei edilizi sorti spontaneamente nel territorio del Comune di Fondi,  
Comune dotato di Piano Regolatore Generale approvato con D.G.R. n. 1353 del 20 marzo 1978.

La Variante speciale adottata risulta costituita dai seguenti atti amministrativi ed elaborati tecnici:

**Atti Amministrativi:**

1. n. 3 copie della Deliberazione di Consiglio Comunale n.51 del 26/05/2017 relativa all'adozione  
Variante speciale per il recupero urbanistico del nucleo edilizio spontaneo n.1 "Pedemontana", ai  
sensi della Legge regionale 2 maggio 1980 n.28;



2. n. 3 copie dell'avviso di deposito degli atti relativi all'adozione della variante speciale, ai sensi dell'art. 2 della L.R. n.28/80, presso l'Albo Pretorio On-Line del Comune di Fondi a partire dal 5/6/2017 e fino a tutto il 4/8/2017, per la presentazione delle eventuali osservazione da parte di enti e privati;
3. n. 3 copie della Deliberazione di Consiglio Comunale n.77 del 30/8/2017 con la quale il Consiglio Comunale prende atto dell'assenza di osservazioni pervenute durante il periodo di deposito.

**Elaborati progettuali, grafici e descrittivi, a firma dell'Ing. Gianfranco Mariorezzi:**

1.	n. 3 copie EL.1	Relazione Generale	
2.	n. 3 copie EL.2	Individuazione del nucleo su CTR	1:5000
3.	n. 3 copie EL.3	Individuazione del nucleo su ortofoto	1:5000
4.	n. 3 copie EL.4	Individuazione del nucleo su aerofotogrammetria	1:5000
		Individuazione del nucleo su PTPR:	
5.	n. 3 copie EL.5.1	Tav. A – Sistemi e Ambiti del Paesaggio	1:10.000
6.	n. 3 copie EL.5.2	Tav. B - Beni Paesaggistici	1:10.000
7.	n. 3 copie EL.5.3	Tav. C – Beni del Patrimonio naturale e Culturale	1:10.000
8.	n. 3 copie EL.5.4	Tav. D – Proposte comunali di modifica dei PTP	1:10.000
9.	n. 3 copie EL.6	Individuazione del nucleo su PTP	1:25.000
10.	n. 3 copie EL.7	Individuazione del nucleo su PRG su base CTR	1:5.000
11.	n. 3 copie EL.8	Individuazione del nucleo su base PAI	1:10.000
12.	n. 3 copie EL.9	Individuazione del nucleo su base SIC e ZPS	1:10.000
13.	n. 3 copie EL.10	Zonizzazione	1:5.000
14.	n. 3 copie EL.10.1	Zonizzazione di dettaglio	1:2000
15.	n. 3 copie EL.11	Norme Tecniche di Attuazione	

L'Amministrazione comunale in applicazione di quanto previsto dalla Legge Regionale n. 28/1980, art.1, ha provveduto alla perimetrazione delle aree occupate da costruzioni abusive e, con successiva deliberazione di Consiglio Comunale n. 111 del 30/11/2016 ha adottato la perimetrazione di 12 (dodici) nuclei abusivi; tra essi è presente il Nucleo 1 denominato "Pedemontana".

Considerato che gli esiti della determinazione sopracitata erano soggetti ad osservazione da parte di Enti e Privati, con successiva deliberazione di Consiglio Comunale n. 7, del 17/02/2017, quest'ultimo ha deliberato in merito alle osservazioni presentate.

Sulla base di tali presupposti il Comune, con Delibera di Consiglio Comunale n. 51 del 26/5/2017, ha adottato la Variante Speciale, prevista dalla L.R. n. 28/80; conseguentemente il Nucleo 1 "Pedemontana" viene sottoposto al piano di recupero con le procedure previste dall'art. 4 e i contenuti di cui all'art. 6 della stessa L.R. n. 28/80.

**Risultano acquisiti agli atti i seguenti Pareri e Autorizzazioni:**

1. **Determinazione n. G00925 del 26/01/2018** della Direzione Regionale Territorio, Urbanistica e Mobilità – Area Autorizzazioni paesaggistiche e Valutazione Ambientale Strategica avente per oggetto: "Verifica di assoggettabilità a VAS ex art.12 del D.lgs 152/2006 e s.m.i. relativa alla proposta di Variante speciale per il recupero urbanistico dei nuclei edilizi sorti spontaneamente – Nucleo edilizio n.1 denominato "Pedemontana" ai sensi degli artt.4 e 6 della L.R. n. 28/80. con la quale è stato espresso il provvedimento di esclusione dalla procedura di assoggettabilità a **Valutazione Ambientale Strategica** ex art.12 del D.lgs 152/2006, con prescrizioni;



2. **Autorizzazione, resa ai sensi dell'art.12 della Legge 16 giugno 1927 n.1766 e dell'art.8ter della L.R. n. 1/1986**, al mutamento di destinazioni d'uso e contestuale sdemanializzazione ai fini dell'alienazione di terreni di demanio collettivo interessati dalla Variante speciale per il recupero del nucleo spontaneo n. 1 "Pedemontana", **con Determinazione n. G04634 del 10 aprile 2018**, con la quale si autorizza il mutamento di destinazione d'uso e la contestuale sdemanializzazione di aree ricadenti nel territorio del Comune di Fondi e contenute nella variante speciale adottata con Delibera di Consiglio Comunale n. 51 del 26/05/2017;
3. **Parere, ai sensi dell'art. 2 della L.R. n.1 del 30/1/1986 "Regime urbanistico dei terreni di uso civico e relative norme transitorie"**, emanato dalla Direzione regionale Agricoltura, Promozione della filiera e della cultura del cibo, caccia e pesca, **con determinazione n. G10602 del 29/8/2018**, esprime parere favorevole alla proposta di Variante speciale per il recupero urbanistico del nucleo edilizio abusivo n.1 "Pedemontana" con prescrizioni;
4. **Parere ai sensi dell'art. 89 del DPR n.380/2001** e della DGR 2649/1999 Fasc.9613/A13 emanato dalla Direzione regionale Lavori Pubblici, Stazione Pubblica Appalti, Risorse Idriche e Difesa del Suolo – **Determinazione n. G08644 del 9/7/2018, integrato con la documentazione mancante con nota del 5/10/2018**, con il quale, sulla base della documentazione tecnico – progettuale, e delle integrazioni trasmesse la Direzione citata, esprime parere favorevole con prescrizioni;

---

#### ISTRUTTORIA TECNICA

---

Il Comune di Fondi è dotato di Piano Regolatore Generale approvato con deliberazione di Giunta Regionale n. 1353 del 20.03.1978.

Dal punto di vista analitico la Variante in oggetto risulta caratterizzata dai seguenti elementi fondamentali:

##### **Assetto territoriale**

Il territorio del comune di Fondi, vasto circa 142.6 Km<sup>2</sup>, confina ad ovest con i Comuni di Terracina e Monte San Biagio, a nord con i Comuni di Lenola e Vallecorsa, e nella parte meridionale con i Comuni di Campodimele, Itri e Sperlonga.

L'assetto territoriale comunale, stretto tra i Monti Ausoni e il litorale marino, si configura con l'impostazione urbanistica tipica del territorio Pontino e quindi organizzata prevalentemente sulla zona agricola, che però ha nel tempo, perso totalmente tale connotazione.

La realtà urbanistica ha visto il Comune svilupparsi in modo spontaneo e frammentario sul territorio, senza poli di qualità urbana. Sotto l'aspetto infrastrutturale di collegamento sia con Roma che con il territorio delle province di Roma e Latina, è organizzato lungo l'asse Stradale costituito dalla strada statale n. 7 Via Appia che attraversa l'intero territorio con direttrice Nord – Sud passando attraverso l'abitato del comune di Fondi, a questo asse si unisce quello posto a ridosso del litorale marino costituito dalla SS n.213 Via Flacca che si dispone anch'esso da nord a Sud.

Attualmente il territorio di Fondi presenta un polo di interscambio ferroviario con la ferrovia Roma-Formia-Napoli in prossimità del Mercato ortofrutticolo e presenta una stazione all'interno del Comune, denominata "Fondi-Sperlonga".

##### **Dinamica demografica**

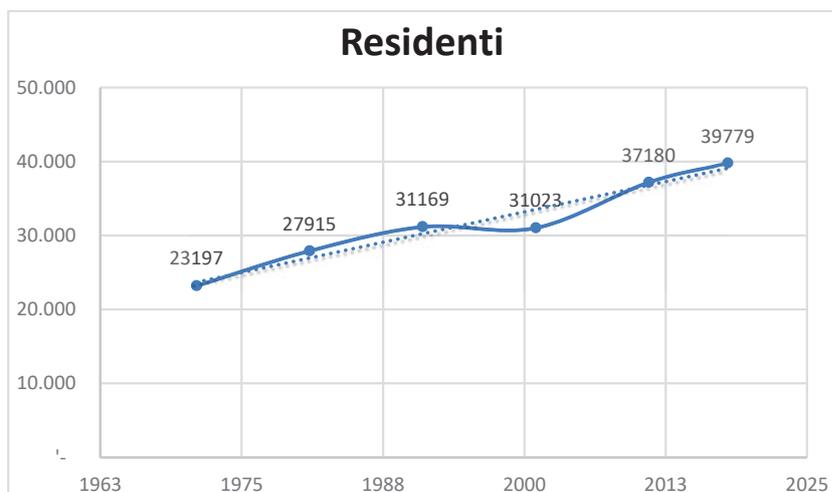
Dai dati forniti dall'Istat, si rileva dal 1971 al 2018 un andamento crescente della popolazione residente da 23.197 (1971) a 39.179 (2018) con un incremento complessivo pari al 71.5%. Il trend di crescita, risulta



progressivamente decrescente dal 1971 al 2001, in cui si è praticamente azzerato + 0.5%, ma è tornato a crescere fortemente nel periodo 2001-2011 +19,8% per tornare a un tasso di crescita più moderato nel periodo 2011-2018 +7,0%.

Parimenti la densità territoriale è andata progressivamente aumentando passando dai 163 abitanti per chilometro quadrato del 1971 ai 279 ab/Kmq del 2018.

Il patrimonio edilizio risulta pari a 13.648 abitazioni stabilmente occupate dalla popolazione residente (censimento Istat 2011).



#### Aspetti ambientali e paesistici.

Il nucleo spontaneo oggetto del piano di recupero è situato nel quadrante Nord del territorio comunale estendendosi nell'area tra la Località "Cocuruzzo" e la Località "Querce", ponendosi in prossimità dell'omonimo canale "Pedemontano", e in connessione con l'edificato consolidato del Centro capoluogo e di altri due nuclei di edilizia spontanea da recuperare: il Nucleo 2 – Querce Vetrine, e il Nucleo 3 – San Magno, Madonna degli Angeli, Curtignano; insistendo su zone classificate in prevalenza come agricole dal vigente Piano Regolatore Generale.

Il tipo edilizio presente nel nucleo è prevalentemente quello della casa unifamiliare a basso indice di edificazione, dovuto principalmente alla dimensione dei lotti, l'area nel suo complesso risulta carente di servizi pubblici e privati.

Sul territorio compreso nella presente variante risultano presenti i seguenti **vincoli ambientali e paesistici**:

1. **Canale Pedemontano – Canali di bonifica**, tutelata ai sensi dell'art. 46 e 35 delle Norme Tecniche di Attuazione del PTPR;
2. **Fosso Mola della Corte - Fascia di rispetto**, tutelata ai sensi dell'art.35 delle NTA del PTPR e art 7 della L.R. 24/98;
3. **Zona umida (Settecannelle)** - tutelata ai sensi dell'art.40 delle NTA del PTPR;
4. **Aree Protette - Monumento naturale "Mola della Corte – Settecannelle – Capodacqua"** *istituito e tutelato con Decreto del Presidente della Regione Lazio n. 344 del 21 giugno 2001.* In tale decreto viene perimetrata l'estensione del monumento naturale e vengono individuate le attività vietate e quelle consentite;



5. **Costa dei Laghi (Settecannelle)** – tutelata ai sensi dell’art.34 delle NTA del PTPR. e art. 6 della n. 24/98;
6. **Area di rispetto geomorfologica + Punto geomorfologico tipizzato “Sorgente Fontana di Vitruvio”** - tutelati ai sensi dell’art.47 delle NTA del PTPR.

#### **Criteria Informatori della Variante**

La metodologia seguita nella perimetrazione dei nuclei spontanei si è imperniata sulle risultanze dell’osservazione dello stato di fatto. A tale scopo, si è provveduto a determinare le zone derivanti dall’insieme delle aree totalmente o parzialmente edificate includendo i lotti edificati con la loro area di pertinenza, limitando al minimo i lotti interclusi.

Con la Variante speciale in argomento viene disciplinato l’uso e la trasformazione della porzione di territorio relativa al nucleo identificato con il numero “1” e denominato “Pedemontana”, così come individuato dalla perimetrazione approvata dal consiglio comunale con le deliberazioni consiliari n. 111 del 30/11/2016 e n. 7 del 17/02/2017, integrato con le aree reperite all’esterno del citato perimetro ed in adiacenza allo stesso, ai fini del soddisfacimento degli standard urbanistici di cui al decreto interministeriale 2 aprile 1968, n. 1444.

#### **Finalità perseguite dall’amministrazione comunale ed impianto normativo della Variante**

Le finalità perseguite dall’amministrazione comunale con la Variante speciale sono quelle della riqualificazione e recupero urbanistico dell’area attraverso un’adeguata dotazione del verde e dei servizi pubblici necessari, il miglioramento e l’integrazione dell’accessibilità e della mobilità interna e in rapporto al contesto territoriale con nuovi percorsi ciclopeditoni e carrabili e un incremento della disponibilità di parcheggi pubblici, nonché la conformazione dell’impianto insediativo e degli spazi pubblici con l’integrazione delle nuove aree.

Il recupero urbanistico permetterà dunque di dotare il nucleo edilizio dei servizi e delle attrezzature pubbliche indispensabili ad assicurare un miglioramento della vita individuale e collettiva, di creare le condizioni urbanistiche per consentire la corretta conservazione del patrimonio edilizio esistente.

#### **L’impianto zonizzativo**

La Variante Speciale individua le destinazioni urbanistiche delle aree comprese nel Nucleo 1 “Pedemontana” attraverso la seguente zonizzazione:

- **Bvs** Zona residenziale “satura”.
- **Fvs** Zona per impianti ed attrezzature pubbliche e di interesse pubblico articolata nelle seguenti sottozone:
  - sottozona Fvs1 – Verde pubblico
  - sottozona Fvs2 – Verde pubblico attrezzato
  - sottozona Fvs3 – Servizi pubblici
  - sottozona Fvs4 – Parcheggi pubblici.

La zona territoriale omogenea “**Bvs – Residenziale saturata**”, è costituita dalla porzione di territorio identificata dal Nucleo “Pedemontana”, così come individuata dalla perimetrazione approvata, in tale zona, l’indice di edificabilità è posto pari alla densità edilizia esistente sul singolo lotto riassunto in un valore medio derivante dal rapporto tra mc realizzati e superficie territoriale del nucleo, prevedendo la conservazione dei volumi e delle superfici lorde utili esistenti.



Sono consentiti tutti gli interventi indicati dall'art. 3, comma 1, del DPR n. 380/01. Nell'ambito di detti interventi, sono espressamente ammessi sia i frazionamenti che le fusioni delle unità immobiliari. E' altresì consentita la demolizione degli edifici esistenti e la loro ricostruzione anche in posizione differente all'interno del lotto già impegnato diversa da quella originaria edificazione, con l'osservanza delle prescrizioni di cui alle presenti norme.

Lo spostamento del sedime dell'edificio nei casi di demolizione e ricostruzione è obbligatorio per il rispetto della misura dei prescritti distacchi.

Nella zona **Bvs**, sono ammesse modifiche delle destinazioni:

- a) in residenziali, per le cubature localizzate in edifici con destinazione mista (residenziale e non residenziale);
- b) in altre destinazioni per attività non residenziali strettamente connesse con la residenza quali studi professionali, locali per attività commerciali al dettaglio e per attività artigianali non moleste, ambulatori medici, ristoranti, bar e per attività culturali e ricreative ed attività turistico ricettive, per le cubature localizzate in edifici con destinazioni non residenziali;

Per destinazione attuale deve intendersi quella indicata nella licenza edilizia, concessione edilizia, permesso di costruire, concessione edilizia in sanatoria o permesso di costruire in sanatoria rilasciato ovvero nelle relative istanze.

Fatta eccezione per gli studi professionali e gli ambulatori medici e le attività turistico ricettive, tutte le altre attività non residenziali possono essere localizzate soltanto ai piani terreni delle costruzioni.

Il cambio di destinazione d'uso viene subordinato al rilascio di "permesso di costruire convenzionato", di cui all'28-bis del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, che potrà essere rilasciato, previa sottoscrizione di una convenzione, ai sensi dell'Articolo 11 della legge 241/1990 e s.m.i.

La zona "**Fvs – Impianti e attrezzature pubbliche o di interesse pubblico**", riguarda l'attuazione delle destinazioni costituenti dotazioni di spazi pubblici a servizio dei nuclei edilizi di cui alla variante speciale e per attrezzature pubbliche di interesse generale ai sensi del D.M.1444/68.

Le opere di urbanizzazione e l'acquisizione delle relative aree sono realizzate dall'Amministrazione Comunale direttamente, ovvero tramite convenzioni, da soggetti privati.

Laddove la variante speciale preveda spazi per parcheggi, impianti ed attrezzature pubbliche, in corrispondenza di lotti di terreno edificabile, le relative aree potranno essere cedute dal proprietario al comune a titolo gratuito; in tal caso la superficie delle stesse aree potrà essere considerata ai fini del computo del volume secondo l'indice di fabbricabilità fondiario stabilito dai vigenti strumenti urbanistici.

Le destinazioni per impianti ed attrezzature pubbliche e di interesse pubblico sono suddivise nelle seguenti quattro sottozone:

**a) Sottozona Fvs1 - Verde pubblico**

Le aree con tale destinazione, saranno sistemate a verde con alberature poste a dimora in misura adeguata alla loro fruizione pubblica.

**b) Sottozona Fvs2 - Verde attrezzato**

Tale sottozona comprende le aree destinate alla realizzazione di impianti sportivi scoperti, attrezzature per la ricreazione, lo svago ed il tempo libero. L'intervento potrà essere sia pubblico che privato. Saranno ammesse le seguenti attività ricreative:

- Pratica sportiva all'aperto;
- Giochi per l'infanzia con attrezzature adeguate;



- Attrezzature sportive anche a gestione privata.

Gli impianti sportivi dovranno far parte di ampi complessi di aree libere opportunamente alberate.

Le parti occupate dagli impianti non potranno in alcun caso interessare una superficie superiore al 40% di quella complessiva del lotto.

In relazione alla loro estensione, nelle stesse aree l'Amministrazione potrà autorizzare, in posizione opportuna ed in numero limitato alle effettive esigenze, l'installazione di chioschi per la vendita di generi strettamente correlati all'uso per il tempo libero dello spazio pubblico o manufatti destinati a wc, docce o spogliatoi. I chioschi e gli altri manufatti dovranno essere realizzati come da tipo prefabbricato definito dalla stessa Amministrazione comunale.

#### **c) Sottozona Fvs3 – Servizi pubblici**

Le aree comprese nella sottozona Fs3 sono destinate a servizi pubblici di quartiere, nonché ad attrezzature di interesse generale.

In tali zone il Piano si attua per intervento diretto di iniziativa pubblica o privata, previa – in quest'ultimo caso - stipula di una convenzione che garantisca l'uso pubblico o

convenzionato/agevolato dei servizi pubblici nonché delle attrezzature di interesse generale, che ne disciplini il modo della gestione.

Le costruzioni debbono essere dimensionate sulla base di un indice di fabbricabilità fondiario di 2,00 mc/mq ed un'altezza non superiore a mt. 7,50.

La specificazione del tipo di attrezzatura di servizio potrà essere modificata dall'Amministrazione comunale in relazione alle effettive esigenze della popolazione insediata.

#### **d) Sottozona Fvs4 - Parcheggi pubblici**

Le zone Fvs4 sono le zone destinate ai parcheggi pubblici o di uso pubblico del tipo: a raso, interrati, multipiano.

In tali zone il Piano si attua per intervento diretto di iniziativa pubblica o privata, previa – in quest'ultimo caso - stipula di una convenzione che garantisca l'uso pubblico o convenzionato/agevolato degli spazi di sosta, disciplini il modo della gestione, l'eventuale dotazione di servizi accessori (max 10% della SUL di progetto con un limite di 150 mq) e le scadenze di attuazione.

Le prescrizioni e gli indici edilizi ed urbanistici da osservare nell'edificazione sono i seguenti:

HMAX = 7,50 ml Altezza massima degli edifici

DC = 5,00 ml Distacco dai confini

DF = 10,00 ml Distacco tra gli edifici e comunque non inferiore all'altezza dell'edificio più alto.

Sulle aree con tale destinazione potranno essere realizzate tutte le opere necessarie per l'accessibilità e la fruibilità dei parcheggi pubblici o di uso pubblico.

#### **Modalità attuative della Variante Speciale**

Per quanto attiene la modalità attuativa delle previsioni della Variante Speciale, per il recupero urbanistico dei nuclei edilizi sorti spontaneamente, tali previsioni si attuano direttamente dopo la loro approvazione, senza il ricorso agli strumenti urbanistici di esecuzione (NTA art.3), ai sensi dell'art.9 della L.R. n. 28/80.

#### **Il progetto urbanistico e il dimensionamento della variante**



Il Dimensionamento dell'area interessata dalla Variante Speciale - Nucleo 1 "Pedemontana":

<b>Superficie Nucleo</b> <i>T (ha)</i>	<b>Volume residenziale</b> <i>Vr (mc)</i>	<b>Volume non residenziale</b> <i>Vnr (mc)</i>	<b>Volume totale</b> <i>Vt (mc)</i>	<b>Indice Territoriale</b> <i>It (mc/mq)</i>	<b>Abitanti Insediati</b> <i>AI (n)</i>	<b>Densità</b> <i>mc/ab</i>
<b>413.279</b>	<b>93.000</b>	<b>62.000</b>	<b>155.000</b>	<b>0.38</b>	<b>700</b>	<b>133</b>

A fronte di tali valori, con uno standard di livello locale fissato in 18 mq/ab, di cui 9 mq/ab per il verde, 6.5 mq/ab per servizi e 2.5 mq/ab per parcheggi, sono previsti nella Variante adottata:

Standard

<b>Abitanti Insediati</b> <i>n.</i>	<b>Standard verde pubblico</b> <i>9 mq/ab</i>	<b>Standard servizi</b> <i>6.5 mq/ab</i>	<b>Standard parcheggi</b> <i>2.5 mq/ab</i>	<b>Istruzione</b> <i>4.5 mq/ab</i>	<b>Standard Totali</b> <i>18 mq/ab</i>
<b>700</b>	<b>6.300 mq</b>	<b>4.550 mq</b>	<b>1.750 mq</b>	<b>3.150 mq</b>	<b>12.600 mq</b>

**CONSIDERATO CHE**

A seguito dell'analisi e della valutazione dei contenuti della Variante sono emersi gli elementi di criticità e le considerazioni di seguito riportati:

- La scelta progettuale proposta con la redazione della variante speciale ha previsto la dislocazione degli spazi previsti per gli standard urbanistici, ai sensi del DM 1444/68, esternamente alla perimetrazione adottata, in lotti adiacenti ad essa.
- Nel parere reso, ai sensi dell'art. 2 della L.R. n. 1/86, dalla Direzione Regionale Agricoltura della Regione Lazio si prevede, come prescrizione, che alcune particelle catastali, inserite all'interno della variante speciale, **in zona Bvs – "Residenziale satura"**, in quanto terreni di proprietà collettiva appartenenti al Comune di Fondi aventi previsioni di carattere edificatorio, siano da stralciare dalla Variante speciale con contestuale declassamento in zona agricola:

<b>Foglio</b>	<b>Particella</b>	<b>Superficie (Ha)</b>
9	1070	0.11.38
9	977	0.02.53
9	1072	0.30.48
9	1069	0.00.41
9	107	0.04.00
9	829	0.08.75
9	563	0.08.13
9	655	0.14.00
9	976/p	0.27.97
9	577	0.03.19
10	86	0.02.04
10	124	0.02.16
10	806	0.01.67
18	18/p	0.27.05
18	2094/p	0.00.97



- Si rileva inoltre che in alcune delle particelle sopra evidenziate, da escludere dalla variante speciale in argomento, sono presenti volumi edificati; ciò determina una revisione del dimensionamento della variante sia dal punto di vista della perimetrazione che della determinazione della cubatura edificata presente al suo interno, conseguentemente ne risulta modificato il numero di abitanti insediati calcolati ai sensi dell'art.4 del DM 1444/68 e quindi la determinazione dell'estensione minima degli standard urbanistici.
- Nell'elaborato progettuale EL 10" Zonizzazione" tra gli spazi riclassificati nella Variante come **sottozona FVS2 – "Verde pubblico attrezzato"** risulta compresa l'area relativa all'area protetta del monumento naturale "Mola della Corte – Sette Cannelle – Capodacqua" istituito con decreto del Presidente della Giunta Regionale ai sensi dell'art. 6 della L.R. n. 29 del 6/10/1997. Tale area, di notevole importanza naturalistica, è composta dalle particelle seguenti, censite al catasto del Comune di Fondi al Foglio n.17: n. 1409,1410,1411/p,133, 215, 1306, 217, 111, 1426, 1423, 1425, 1424, 408, 1420, 1421, 1429, 1415, 1417, 1414, 1415; si ritiene che tali aree non possano essere oggetto di variante urbanistica ovvero essere destinate a standard urbanistici, **per esse pertanto si ritiene necessario prevedere l'esclusione dal perimetro della Variante;**
- Analogamente risultano da stralciare dalla variante le particelle, classificate parzialmente nella **sottozona FVS1 – "Verde pubblico" e parzialmente nella sottozona Bvs "Residenziale saturo"** (Elaborato 10 – "Zonizzazione"), ricadenti nella fascia di rispetto di 50 mt da mantenere libera ed ineditata del canale Pedemontano, ai sensi degli artt. 46, 35 delle NTA del PTPR e dell'art. 7 della L.R. n. 24/98, con contestuale declassamento a zona agricola;
- Risultano ulteriormente da stralciare dalla Variante, con declassamento a zona Agricola le aree ricadenti nella fascia di rispetto di 150 mt per sponda relativa al Fosso "Mola della corte, che nella fattispecie interessa l'area della variante indicata come sottozona FVS4 - Parcheggi Pubblici, parcheggio Molino della Corte (art. 35 NTA del PTPR).
- Infine risulta necessario stralciare le aree ricadenti nella fascia di rispetto di 50 mt del punto geomorfologico tipizzato "Sorgente Fontana di Vitruvio" con contestuale declassamento a zona agricola (NTA art. 47 del PTPR); tale area risulta compresa all'interno della Variante e indicata come **sottozona FVS3 – Servizi Pubblici** (Elaborato 10 – Zonizzazione).
- Nella Relazione Tecnica – Elaborato Progettuale n.1 - nelle aree interessate dalla Variante speciale per quanto verificato dall'esame dell'elaborato progettuale EL 7 "Individuazione del Nucleo su PRG – base CTR" si evince che alcune aree individuate nella proposta di variante con destinazione pubblica/standard risultano già pianificate da PRG a destinazione diversa da quella agricola; in particolare, queste sono identificate al catastale come segue:

Foglio	Particella	Superficie (Ha)
9	531	0.14.92
9	532	0.10.00
9	533	0.15.00
9	115/p	0.10.96
9	833	0.15.79
9	55	0.62.70
17	1870	0.66.69
18	18	0.27.05
17	227	0.38.90
17	1082	0.33.96

Alla luce del fatto che tali particelle trovano classificazione diversa da quella agricola nel PRG vigente e in particolare esse sono destinate a servizi pubblici di PRG ovvero zone con destinazione di



espansione residenziale, in taluni casi già trasformate con usi diversi (ad esempio chiesa, scuola), **si ritiene che esse debbano essere stralciate dalla variante.**

- Il dimensionamento della variante presenta elementi non conformi ai precetti previsti dal DM 1444/68 – Art. 3 comma 3, attinenti al calcolo del numero di abitanti insediati, il quale deve pertanto essere ricondotto alla citata normativa.

Infatti nel calcolo in argomento gli abitanti, qualora siano previste destinazioni residenziali e non residenziali, vanno determinati secondo lo standard abitativo pari a 100 mc abitante, e non già pari a 133 mc abitante come nella Variante in esame.

- Nelle Norme tecniche di Attuazione

- **Art. 3** si indica come modalità attuativa della variante speciale quella diretta; a tale riguardo si evidenzia che affinché tale articolo delle NTA risulti efficace è necessario che la documentazione prodotta sia conforme a quanto previsto dall'art. 9 della L.R. n. 28/80 distinguendo i diversi tematismi già contenuti nella Variante in esame, in singoli e specifici elaborati dedicati alle seguenti componenti progettuali:

1 – indicazione delle superfici stradali e dei parcheggi distinguendo quelli esistenti da quelli di progetto e indicando in modo riconoscibile i diversi tipi di viabilità e di parcheggio presenti e di progetto;

2 – indicazione degli spazi destinati ai servizi pubblici e al verde pubblico per standard urbanistici

3 – indicazione di tutte le aree appartenenti alla variante soggette a speciali vincoli o sottratte all'edificazione;

- **Art. 7 – sub 7.1 ultimo capoverso** laddove la norma impone che: *“Il cambio di destinazione d’uso viene subordinato al rilascio di “permesso di costruire convenzionato”, di cui all’28-bis del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, che potrà essere rilasciato, previa sottoscrizione di una convenzione, ai sensi dell’Articolo 11 della legge 241/1990 e s.m.i”, esso debba essere modificato nel modo seguente:*

***“Il cambio di destinazione può essere subordinato al rilascio di “permesso di costruire convenzionato”, di cui all’28-bis del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, laddove l’amministrazione comunale ritenga che ne ricorrano i presupposti. Esso potrà essere rilasciato, previa sottoscrizione di una convenzione, ai sensi dell’articolo 11 della legge 241/1990 e s.m.i.”***

- **Art. 7 –7.2 da alinea 9 a 21:**

*“Le opere di urbanizzazione secondaria e l’acquisizione delle relative aree sono realizzate dall’amministrazione comunale direttamente, ovvero, tramite convenzioni, da soggetti privati.*

*Laddove la variante speciale preveda spazi per parcheggi, impianti ed attrezzature pubbliche, in corrispondenza di lotti di terreno edificabile, le relative aree potranno essere cedute dal proprietario al comune a titolo gratuito; in tal caso la superficie delle stesse aree potrà essere considerata ai fini del computo del volume secondo l’indice di fabbricabilità fondiario stabilito dai vigenti strumenti urbanistici. L’accordo tra i proprietari interessati in ordine alla cessione gratuita delle aree ed alla ripartizione della cubatura complessiva nella suddetta proporzione deve essere perfezionato con apposito atto formale. La cessione, comunque, se accettata, potrà essere richiesta dal Comune anche prima della definizione dei piani attuativi eventualmente previsti dalla pianificazione vigente, qualora ciò sia imposto da esigenze di attuazione delle opere di urbanizzazione dei nuclei edilizi. In caso di mancata accettazione della cessione gratuita delle aree con destinazione pubblica, le stesse resteranno assoggettate al procedimento espropriativo ordinario.”*

debba essere stralciata in considerazione che la modalità di cessione delle aree con destinazione pubblica viene regolata nella norma in funzione del riconoscimento di cubature edificabili derivanti



dall'area oggetto di cessione. Tale circostanza tuttavia, alla luce dello stralcio delle aree con destinazione non agricola di cui a quanto precede non può trovare applicazione.

- **Art. 13** - il parere reso dalla Direzione Agricoltura prevede tra le prescrizioni indicate quella relativa alla sostituzione dell'art. 13 con l'articolato indicato nel suddetto parere.

#### CONSIDERATO altresì

che durante la fase istruttoria le criticità e le considerazioni sopra riportati sono stati oggetto di approfondimenti e verifiche condotti anche con il contributo dell'Amministrazione Comunale e che detta Amministrazione ha trasmesso ulteriori atti ed elaborati di analisi – non facenti parte della Variante in oggetto – tendenti a verificare la possibilità di approvare in via definitiva la Variante, apportandovi quelle modifiche ritenute necessarie al fine di superare le criticità emerse;

In particolare con nota n. 71337 del 5/12/2018 è stata trasmessa la Relazione esplicativa tesa a dimostrare il rispetto degli standard urbanistici del Piano, anche a seguito degli stralci sopraindicati e secondo il fabbisogno determinato nel rispetto dell'art. 3 del DM 1444/68;

---

#### PROPOSTE DI MODIFICA

---

Valutata la presenza dell'abusivismo diffuso sull'intero territorio comunale, preso atto dello stato di attuazione del P.R.G. vigente approvato nel 1978, considerata la necessità di ridare un assetto urbanistico sostenibile al territorio comunale in virtù della continua crescita demografica e delle potenzialità attrattive in relazione alle attività produttive e commerciali che legano il Comune, con Roma e con il territorio del Sud Pontino;

#### RITENUTO

attraverso il principio della "sussidiarietà" e di concerto con l'Amministrazione Comunale di Fondi, **di introdurre proposte di modifiche d'ufficio**, al fine di ricondurre la variante presentata dal Comune, ai dettami dell'art. 4 e dell'art. 6 della L.R. n. 28/80 e in conformità alle norme di tutela paesaggistica e ambientale, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- **si preveda lo stralcio dalla Variante delle seguenti particelle catastali, evidenziate nel parere reso, ai sensi dell'art.2 della L.R. n. 1/86, dalla Direzione Regionale Agricoltura della Regione Lazio e presenti all'interno della variante speciale, in zona Bvs – "Residenziale satura", in quanto terreni di proprietà collettiva appartenenti al Comune di Fondi aventi previsioni di carattere edificatorio, con il loro contestuale declassamento a zona agricola:**

<i>Foglio</i>	<i>Particella</i>	<i>Superficie (Ha)</i>
9	1070	0.11.38
9	977	0.02.53
9	1072	0.30.48
9	1069	0.00.41
9	107	0.04.00
9	829	0.08.75
9	563	0.08.13
9	655	0.14.00
9	976/p	0.27.97
9	577	0.03.19



10	86	0.02.04
10	124	0.02.16
10	806	0.01.67
18	18/p	0.27.05
18	2094/p	0.00.97

- *si preveda lo stralcio, dalla sottozona FVS2 “Verde pubblico attrezzato” della Variante speciale, dell’area protetta del monumento naturale “Mola della Corte – Sette Cannelle – Capodacqua” istituito con decreto del Presidente della Giunta Regionale ai sensi dell’art.6 della L.R. n. 29 del 6/10/1997, composta dalle particelle seguenti censite al catasto del Comune di Fondi al Foglio n.17: n.1409,1410,1411/p,133, 215, 1306, 217, 111, 1426, 1423, 1425, 1424, 408, 1420, 1421, 1429, 1415, 1417, 1414, 1415. Tale area non può essere oggetto di variante urbanistica ovvero essere destinata a standard urbanistici, per essa pertanto si prevede l’esclusione dal perimetro della Variante con contestuale declassamento a zona agricola;*
- *si preveda lo stralcio, dalla sottozona FVS1 “Verde pubblico” e dalla sottozona Bvs “Residenziale satura”, delle particelle catastali ricadenti nella fascia di rispetto di 50 mt, da mantenere libera ed ineditata, del canale Pedemontano ai sensi degli artt.46, 35 delle NTA del PTPR e dell’art.7 della L.R. n. 24/98, con contestuale declassamento a zona agricola;*
- *si preveda lo stralcio dalla Variante, con declassamento a zona Agricola, delle aree ricadenti nella fascia di rispetto di 150 mt per sponda relativa al Fosso “Mola della corte, che nella fattispecie interessa l’area della variante indicata come sottozona FVS4 - Parcheggi Pubblici, parcheggio Molino della Corte (art.35 NTA del PTPR);*
- *si preveda lo stralcio della fascia di rispetto di 50 mt dal punto geomorfologico tipizzato – “Sorgente Fontana di Vitruvio” con contestuale declassamento a zona agricola (NTA art.47 del PTPR); tale Area risulta compresa all’interno della Variante e indicata come sottozona FVS3 – Servizi Pubblici.*
- *si preveda lo stralcio di quelle particelle catastali, aventi destinazione diversa da quella agricola già pianificate dal vigente PRG, di seguito indicate e contenute nella variante speciale:*

Foglio	Particella	Superficie (Ha)
9	531	0.14.92
9	532	0.10.00
9	533	0.15.00
9	115/p	0.10.96
9	833	0.15.79
9	55	0.62.70
17	1870	0.66.69
18	18	0.27.05
17	227	0.38.90
17	1082	0.33.96.
- *Si preveda la revisione del dimensionamento della variante speciale con la rideterminazione dei volumi edificati e quindi degli abitanti insediati e degli standard urbanistici ad essi connessi, alla luce dello stralcio delle particelle catastali e delle relative cubature ivi realizzate, previsto dal parere reso ai sensi dell’art.2 della L.R. n. 1/86, dalla Direzione Regionale Agricoltura – Area Usi Civici.*



***Si preveda infine la modifica delle Norme tecniche di Attuazione:***

***Art.3 si indica come modalità attuativa della variante speciale quella diretta; a tale riguardo si evidenzia che affinché tale articolo delle NTA risulti efficace è necessario che la documentazione prodotta sia conforme a quanto previsto dall'art. 9 della L.R. n. 28/80 distinguendo i diversi tematismi già contenuti nella Variante in esame, in singoli e specifici elaborati dedicati alle seguenti componenti progettuali:***

- 1 – indicazione delle superfici stradali e dei parcheggi distinguendo quelli esistenti da quelli di progetto e indicando in modo riconoscibile i diversi tipi di viabilità e di parcheggio presenti e di progetto;***
- 2 – indicazione degli spazi destinati ai servizi pubblici e al verde pubblico per standard urbanistici***
- 3 – indicazione di tutte le aree appartenenti alla variante soggette a speciali vincoli o sottratte all'edificazione;***

***Art.7 – sub 7.1 ultimo capoverso laddove la norma impone che: “Il cambio di destinazione d’uso viene subordinato al rilascio di “permesso di costruire convenzionato”, di cui all’28-bis del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, che potrà essere rilasciato, previa sottoscrizione di una convenzione, ai sensi dell’articolo 11 della legge 241/1990 e s.m.i”***

***esso debba essere modificato nel modo seguente:***

***“Il cambio di destinazione può essere subordinato al rilascio di “permesso di costruire convenzionato”, di cui all’28-bis del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, laddove l’amministrazione comunale ritenga che ne ricorrano i presupposti. Esso potrà essere rilasciato, previa sottoscrizione di una convenzione, ai sensi dell’articolo 11 della legge 241/1990 e s.m.i.”***

***Art.7 – sub 7.2 da alinea 9 a 21:***

***“Le opere di urbanizzazione secondaria e l’acquisizione delle relative aree sono realizzate dall’amministrazione comunale direttamente, ovvero, tramite convenzioni, da soggetti privati.***

***Laddove la variante speciale preveda spazi per parcheggi, impianti ed attrezzature pubbliche, in corrispondenza di lotti di terreno edificabile, le relative aree potranno essere cedute dal proprietario al Comune a titolo gratuito; in tal caso la superficie delle stesse aree potrà essere considerata ai fini del computo del volume secondo l’indice di fabbricabilità fondiario stabilito dai vigenti strumenti urbanistici. L’accordo tra i proprietari interessati in ordine alla cessione gratuita delle aree ed alla ripartizione della cubatura complessiva nella suddetta proporzione deve essere perfezionato con apposito atto formale. La cessione, comunque, se accettata, potrà essere richiesta dal Comune anche prima della definizione dei piani attuativi eventualmente previsti dalla pianificazione vigente, qualora ciò sia imposto da esigenze di attuazione delle opere di urbanizzazione dei nuclei edilizi. In caso di mancata accettazione della cessione gratuita delle aree con destinazione pubblica, le stesse resteranno assoggettate al procedimento espropriativo ordinario.”***

***debba essere stralciata in considerazione che la modalità di cessione delle aree con destinazione pubblica viene regolata nella norma in funzione del riconoscimento di cubature edificabili derivanti dall’area oggetto di cessione. Tale circostanza tuttavia, alla luce dello stralcio delle aree con destinazione non agricola di cui a quanto precede non può trovare applicazione.***

***Art.13 - il parere reso dalla Direzione Agricoltura prevede tra le prescrizioni indicate quella relativa alla sostituzione dell’art.13 con l’articolo indicato nel suddetto parere.***



---

## CONCLUSIONI

---

Per la competenza di questo Comitato, si ritiene che la variante adottata, non contrasti con la legislazione sovraordinata e pertanto sia ammissibile ai sensi della normativa urbanistica vigente **con le modifiche in sede d'Ufficio e di discussione di Comitato riportate in grassetto e corsivo nel presente voto.**

Infine si precisa che la variante al PRG non costituisce di per sé regolarizzazione di interventi illegittimi ovvero non indipendentemente legittimabili secondo la vigente normativa.

Tutto ciò premesso e considerato, il Comitato Regionale per il Territorio esprime il seguente

### PARERE

che la variante speciale relativa alla "Perimetrazione Nuclei sorti spontaneamente" connessa al recupero del nucleo abusivo "Nucleo 1 - Pedemontana" nel Comune di Fondi, adottata con D.C.C. n. 51 del 26.05.2017

### SIA MERITEVOLE DI APPROVAZIONE

con le modifiche e prescrizioni sopra riportate da introdursi d'ufficio ai sensi dell'art. 3 della legge n. 765 del 06/08/1967, specificando ***che la variante debba comunque essere riadottata e ripubblicata dall'Amministrazione Comunale di Fondi, dopo aver recepito i correttivi d'Ufficio sopra elencati e che il Comune, in sede di controdeduzioni al Voto, dovrà trasmettere alla Regione Lazio gli elaborati adeguati alle modifiche d'ufficio.***

**Il Segretario del C.R.p.T.**  
*f.to (Maria Paola Farina )*

**Il Presidente del C.R.p.T.**  
*f.to (Manuela Manetti)*



Allegato "B"

## COMUNE DI FONDI

(Provincia di Latina P.zza Municipio 1, 0771.5071 fax 0771.507263)

Spett.le

**Regione Lazio**  
DIREZIONE REGIONALE PER LE POLITICHE  
ABITATIVE E LA PIANIFICAZIONE  
TERRITORIALE, PAESISTICA E URBANISTICA  
Via del Giorgione 129  
00147 Roma (RM)

AREA Urbanistica, Copianificazione e Programmazione  
Negozziata: Province di Frosinone, Latina, Rieti e Viterbo

[Pec: copian.province@regione.lazio.legalmail.it](mailto:copian.province@regione.lazio.legalmail.it)

Alla c.a.

*Arch. Maria Luisa Salvatori*

Oggetto: VARIANTE SPECIALE PER IL RECUPERO URBANISTICO DEL NUCLEO EDILIZIO 1 "PEDEMONTANA", AI SENSI DELLA LEGGE REGIONALE 2 MAGGIO 1980, N.28 E SS.MM.II. – Riscontro

Con riferimento all'oggetto ed in riscontro a quanto emerso nell'incontro del 4 settembre 2019 presso codesta Direzione nel quale, dall'esame di conformità degli elaborati trasmessi, di cui alla Delibera di Consiglio comunale n.43/2019, ed alle modifiche prescritte con il voto n.267/1 del 21/02/2019 del Comitato regionale per il Territorio, è stata evidenziata la necessità di fornire alcuni chiarimenti, si specifica quanto segue.

1. In via preliminare si precisa che con la delibera di Consiglio Comunale n. 43 del 21/05/2019 recante "VARIANTE SPECIALE PER IL RECUPERO URBANISTICO DEL NUCLEO EDILIZIO 1 "PEDEMONTANA", AI SENSI DELLA LEGGE REGIONALE 2 MAGGIO 1980, N.28 E SS.MM.II. - PRESA D'ATTO PARERE COMITATO TECNICO, ADEGUAMENTO ELABORATI E RIADOZIONE DEL PIANO", ai sensi della L.R. 02.05.1980, n. 28, art. 4, 6 e 9, questo Comune **ha preso atto** del voto espresso dal Comitato Regionale per il Territorio nel verbale n. 267/1 del 21 febbraio 2019, trasmesso il 07/05/2019 con prot. n. 345850, **accettando integralmente** tutte le modifiche ivi prescritte e aggiornando le tavole della Variante speciale per il recupero urbanistico del nucleo spontaneo n. 1 "Pedemontana". L'aggiornamento ha riguardato tutti gli elaborati, ivi comprese la relazione e le NTA

oltre che l'integrazione di nuovi elaborati non contenuti nei precedenti atti di adozione;

2. Con riferimento ad alcuni refusi ed incongruenze riscontrate negli atti trasmessi in Regione, si attesta che con Delibera di Consiglio comunale n. 43/2019 sono state integralmente accolte dall'Ente tutte le prescrizioni, stralci e modifiche apportate al nucleo spontaneo n. 1 "Pedemontana" dai pareri ed autorizzazioni degli Enti sovracomunali, ivi compreso il Voto n. 267/1 reso nella seduta del 21 febbraio 2019 dal Comitato Regionale per il Territorio e che pertanto esse prevalgono su tutte le tavole e tutti gli elaborati ove siano riscontrati refusi, errori e/o incongruenze formali;
3. Il citato verbale n. 267/1, reso nella seduta del 21 febbraio 2019 dal Comitato Regionale per il Territorio, è stato integralmente allegato alla delibera di Consiglio Comunale n. 43 del 21/05/2019, formandone parte integrante e sostanziale, ed è stato pubblicato, unitamente a tutti gli elaborati per 60 giorni. Nel periodo di pubblicazione non sono pervenute osservazioni e/o opposizioni, come accertato nella delibera di Consiglio Comunale n. 63 del 26/07/2019;
4. Le tavole 5.1, 5.2, 5.3 e 5.4, allegate alla DCC n. 43/2019, redatte in scala al 1:2000 recano, per mero errore, alcuni refusi rispetto alla dizione riportata nella medesima DCC n.43/2019, ma il contenuto è conforme a quanto previsto dalla L.R. 28/80 e tutte riguardano l'individuazione del perimetro del nucleo sulle tavole del PTPR.
5. Si rappresenta che, solo per mero errore non è stata riportata all'art.7.1 delle NTA, ultimo capoverso, la dizione introdotta nel voto del CTpT e cioè: "*laddove l'amministrazione comunale ritenga che ne ricorrano i presupposti, ...*".
6. Si rappresenta, altresì, che, solo per mero errore non è stato stralciato dall'alinea 9 all'alinea 21 dell'art.7.2 delle NTA, quanto prescritto nel voto del CTpT, e cioè: "*Le opere di urbanizzazione secondaria e l'acquisizione delle relative aree sono realizzate dall'amministrazione comunale direttamente, ovvero, tramite convenzioni, da soggetti privati.*

*Laddove la variante speciale preveda spazi per parcheggi, impianti ed attrezzature pubbliche, in corrispondenza di lotti di terreno edificabile, le relative aree potranno essere cedute dal proprietario al comune a titolo gratuito; in tal caso la superficie delle stesse aree potrà essere considerata ai fini del computo del volume secondo l'indice di fabbricabilità fondiario stabilito dai vigenti strumenti urbanistici. L'accordo tra i proprietari interessati in ordine alla cessione gratuita delle aree ed alla ripartizione della cubatura complessiva nella suddetta proporzione deve essere perfezionato con apposito atto formale. La cessione, comunque, se accettata, potrà essere richiesta dal Comune anche prima della definizione dei piani attuativi eventualmente previsti dalla pianificazione vigente, qualora ciò sia imposto da esigenze di attuazione delle opere di urbanizzazione dei nuclei edilizi. In caso di mancata accettazione della cessione gratuita delle aree con destinazione pubblica, le stesse resteranno assoggettate al procedimento espropriativo ordinario".*

Peraltro le aree per le quali era prevista tale specificazione nelle NTA sono state interamente stralciate nelle tavole grafiche.

7. Si rappresenta, infine, che, solo per mero errore grafico non risulta stralciata la particella n.2094/p del Foglio 18 di superficie Ha 0.97, in considerazione della scala di rappresentazione (1:2000) della tavola e della dimensione della particella stessa di solo 97 mq, parte di una maggiore particella esterna al perimetro di piano.

8. Con riferimento alle previsioni dell'art. 9 della L.R. 28/80 si chiarisce che tutti i tematismi e le superfici relative ai parcheggi, ai servizi pubblici, al verde pubblico ed alle aree relative a vincoli speciali sottratte all'edificazione (peraltro integralmente stralciate dal voto del CTP) sono state riportate nelle tavole della zonizzazione in scala 1:2000 (Tavv. EL 10.1A, 10.1B, 10.2A e 10.2B), così come previsto dal citato art. 9 della LR 28/80. Solo il tematismo relativo alla mobilità è stato riportato nella scala 1:5000 (Tav. EL 13) in quanto nella Variante speciale per il recupero urbanistico del nucleo edilizio 1 "Pedemontana", di cui trattasi, la viabilità rappresentata è unicamente la viabilità esistente. Infatti il piano all'interno dell'intero perimetro non contiene nuove strade di previsione ma unicamente strade locali esistenti, sia carrabili che ciclo-pedonali, ad eccezione di un limitatissimo tratto, peraltro chiaramente graficizzato, di adeguamento finalizzato solo a rettificare il tracciato esistente che sarà, qualora l'Amministrazione ritenga di darne attuazione, soggetto a specifica progettazione ai sensi del D.lgs 50/2016 e D.P.R. 327/01;

Certi di aver fornito ogni utile precisazione e disponibili per ogni ulteriore chiarimento e/o integrazione sia ritenuta necessaria, si coglie l'occasione per porgere distinti saluti.

Il Dirigente  
*Arch. Bonaventura Pianese(\*)*

IL SEGRETARIO COMUNALE  
*Avv. Anna Macianiello(\*)*

(\*) Il documento è firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs. 82/2005 s.m.i. e norme collegate e sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.