



Comitato Regionale per il Territorio

Voto n. 119/3, del 5 Ottobre 2006

ALLEGATO A

Commissione Relatrice: arch. Alveraldo Scoditti
arch. Francesco Coccia

Oggetto : Comune di Roccasecca dei Volsci (LT)
Piano Regolatore Generale
Delib. Cons. Com.le n° 41, del 18.11.1999

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

PREMESSO

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

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

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



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio

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

ANALISI DEL TERRITORIO

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

ANALISI DEL CENTRO ABITATO

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

ANALISI GEOLOGICA DEL TERRITORIO

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

PIANO REGOLATORE GENERALE

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

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

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

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

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



CONSIDERATO

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

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

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

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

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

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

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

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



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio

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

Sulla base delle considerazioni precedentemente esposte, dei contenuti delle disposizioni vigenti nonché dei criteri seguiti dall’Assessorato all’Urbanistica nell’esame degli strumenti urbanistici, si è ritenuto, al fine di dotare il Comune di un seppur minimale strumento di pianificazione (come rilevato nella nota comunale n. 768 del 2.2.06), operare la scelta di porre l’attuazione degli interventi previsti nelle zone urbanizzate ed ad esse limitrofe sulla base dei contenuti delle relative norme tecniche, dovendo invece, in virtù delle considerazioni su esposte, rinviare tutti gli altri interventi previsti dal progetto ad una proposta successiva da elaborarsi tenendo conto delle osservazioni tecniche formulate dall’art. 13/74 e delle considerazioni su esposte.

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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



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

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

PARERE

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

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

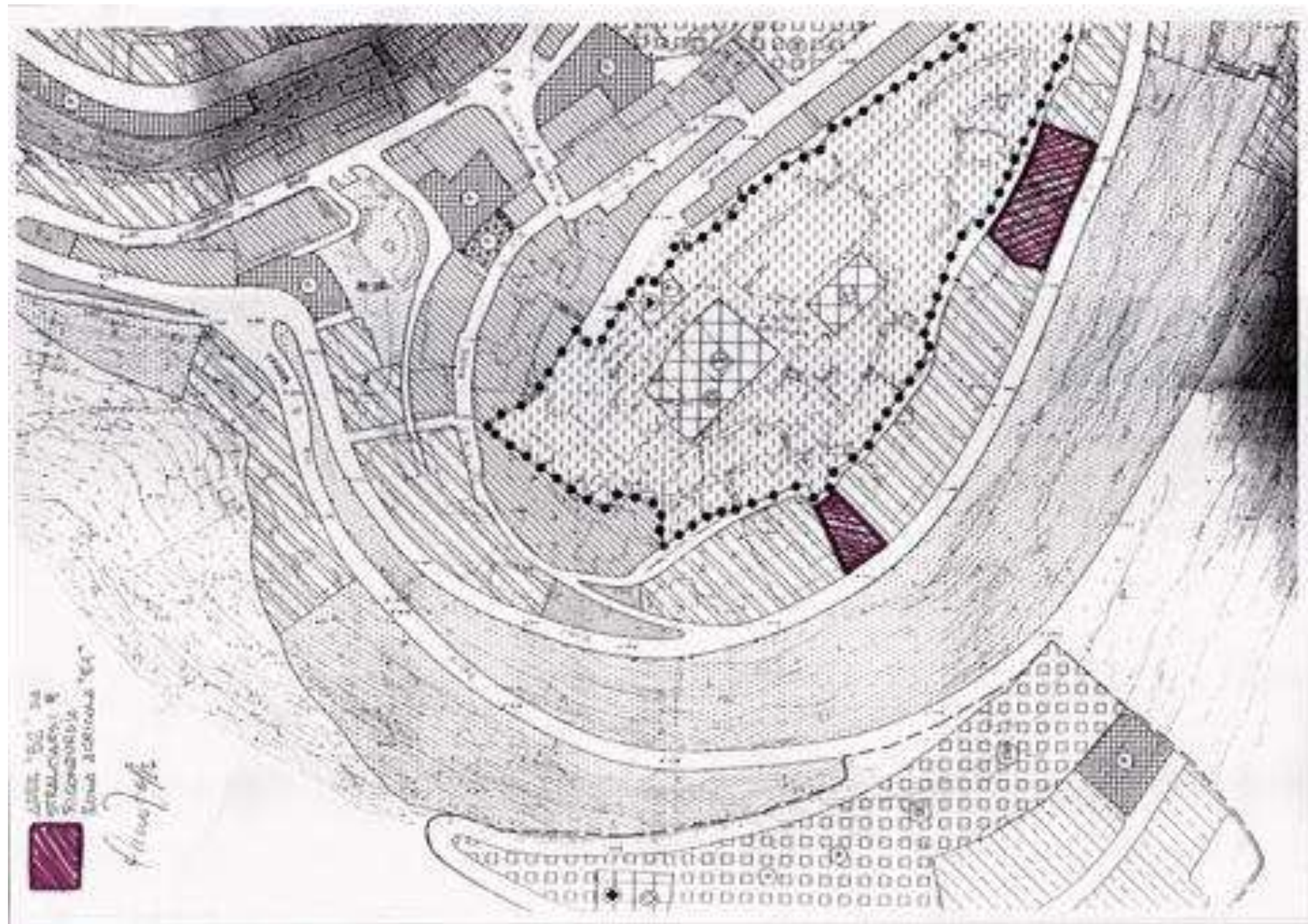
Devono intendersi comunque fatte salve, qualora e laddove efficaci, le prescrizioni di Strumenti Urbanistici sovracomunali e di Piani Comprensoriali e Paesistici, laddove in contrasto con previsioni del PRG ancorché modificato come nella presente;

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

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

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

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



PLAN. 150. 34
STRANICKY
S. GONDIK
KONSTANTIN 164



Plan 150