

Precedentemente il sindaco di Roma ha rilasciato alla parrocchia S. Lucia la concessione edilizia n. 2132/C del 26 novembre 1982 per la ristrutturazione di un locale (ex cinema) a sala conferenza e riunioni con destinazione B2 di P.R.G.; nel dicembre 1984 veniva chiesta una variante in corso d'opera (v.c.o.) per l'inserimento di un solaio intermedio, all'interno della stessa sala, e la creazione di sala proiezione al piano terra e salette per ministero pastorale al piano sovrastante.

Tale richiesta v.c.o. si poneva in contrasto con la norma relativa alla zona B2 che vieta l'aumento di superficie utile negli edifici. Tuttavia le N.T.A., all'art. 3, punto 19, ammettono, per gli edifici e impianti pubblici e di interesse pubblico, l'uso della facoltà di deroga con le procedure di cui all'art. 3 della legge 21 dicembre 1955 n. 1357 su motivato parere delle commissioni tecniche per l'urbanistica e l'edilizia comunali.

Accertato l'interesse pubblico dell'intervento, di fatto destinato a scopi sociali (ospitalità per anziani e giovani del quartiere), fu espresso parere favorevole sia dalla commissione tecnico consultiva edilizia in data 21 novembre 1986 che la commissione tecnico urbanistica in data 15 aprile 1988.

Nel frattempo scadeva l'efficacia della concessione edilizia, quindi si è provveduto al nuovo iter del progetto pervenendo alla suddetta richiesta giunta a questo Settore il 21 maggio 1996.

Considerato:

che l'immobile ricada in zona B2 di P.R.G. «Conservazione del tessuto edilizio e viario», nella quale non è ammesso incremento delle cubature edilizie nonché quello delle superfici lorde;

che il consiglio comunale ha deliberato di richiedere il nulla-osta regionale ai sensi dell'art. 3 della legge 21 dicembre 1955 n. 1357 e dell'art. 3 punto 19, delle N.T.A. del P.R.G. per l'esercizio della facoltà di deroga;

che la suddetta norma di P.R.G. prescrive il parere delle commissioni tecniche per l'urbanistica e l'edilizia, e che quest'ultima ha nuovamente espresso parere favorevole nella seduta del 22 maggio 1991;

che anche il consiglio della circoscrizione XVII ha espresso parere favorevole con risoluzione n. 13 del 14 giugno 1995;

che il progetto presentato comporta la realizzazione di un solaio intermedio nella sala cinematografica con la conseguente realizzazione di salette al piano superiore con scale di collocamento;

che comunque, nel progetto presentato non sono seguite le prescrizioni in merito alla legislazione vigente sul superamento delle barriere architettoniche.

Tutto ciò premesso e considerato questa sezione esprime il

Parere

che la richiesta di nulla osta avanzata dal comune di Roma, ai sensi dell'art. 3 della legge 21 dicembre 1955, n. 1357 e successive modifiche ed integrazioni, con la deliberazione di consiglio comunale n. 253 del 6 novembre 1995 per il rilascio della concessione per la ristrutturazione con la realizzazione di un salone per conferenze e proiezioni al piano terreno e tre sale al piano sovrastante da utilizzare come locali per ministero pastorale nei locali di proprietà della parrocchia S. Lucia, via S. Lucia, 5 con aumento di superficie utile, possa essere accolta con le prescrizioni di seguito riportate;

che la parrocchia S. Lucia dovrà adeguare il progetto alle disposizioni in materia di abbattimento delle barriere architettoniche e a tutte le altre norme vigenti per la sicurezza degli ambienti;

che la suddetta parrocchia si impegni con atto d'obbligo al mantenimento della destinazione indicata in premessa;

che infine, il comune, in sede di revisione dello strumento urbanistico, provveda alla variante da zona B2 a zona M3, per tutto il complesso parrocchiale.

Il segretario della 1° sezione  
GRASSO

Il presidente del comitato  
BONADONNA

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 18 febbraio 1997, n. 612.

Comune di Maenza (Latina). P.R.G. Approvazione.

LA GIUNTA REGIONALE

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

Visto il D.P.R. 15 gennaio 1972, n. 8;

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

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

Visto il decreto legislativo 13 febbraio 1993, n. 40;

Vista la deliberazione consiliare n. 63 del 27 luglio 1984, regolarmente vistata dalla competente sezione di controllo, con la quale il comune di Maenza ha adottato il piano regolatore generale.

Ritenuto che a seguito della pubblicazione degli atti, avvenuta nelle forme di legge, sono state presentate n. 2 osservazioni, in ordine alle quali il predetto comune ha formulato le proprie controdeduzioni con deliberazione consiliare n. 2 del 24 febbraio 1987;

Considerato che gli atti e gli elaborati del piano in questione presentati all'assessorato all'urbanistica ed all'assetto del territorio sono stati da questo sottoposti all'esame del comitato tecnico consultivo regionale - 1° sezione;

Visto il parere rilasciato ai soli fini dell'art. 13 della legge 2 febbraio 1974, n. 64 favorevole con prescrizioni del competente assessorato LL.PP.;

Visto il parere 27 novembre 1989 n. 2475/88/189 rilasciato dall'assessore agli usi civici che si condivide e che si allega alla presente (allegato A);

Visto il voto n. 201/6 emeso dal C.T.C.R. nella adunanza del 7 dicembre 1989, che forma parte integrante della presente delibera cui si allega (all. B);

Vista la nota n. 567 del 12 aprile 1991 con la quale l'assessorato regionale all'urbanistica ed all'assetto del territorio ha comunicato le modifiche da introdurre d'ufficio, in sede di approvazione del piano medesimo;

Vista la delibera consiliare n. 42 del 15 luglio 1991, con la quale il comune ha provveduto a formulare le richieste controdeduzioni, accettando integralmente le modifiche proposte dal C.T.C.R.;

Vista la successiva nota prot. n. 578 del 27 gennaio 1997 dell'Assessore allo sviluppo del sistema agricolo e del mondo rurale (all. C) con la quale si manifesta il parere che il progetto di P.R.G. possa completare il suo iter amministrativo di approvazione con la sola prescrizione, riportata nel P.T.P. di competenza, che gli strumenti urbanistici attivati siano interessati dalle prescrizioni riportate nello strumento paesaggistico;

Su proposta dell'Assessore all'urbanistica ed all'assetto del territorio

## Delibera:

Con le modifiche ed integrazioni contenute nei pareri 27 novembre 1989 n. 2475/88/189 e del 22 gennaio 1997 n. 578 dell'Assessore agli usi civici nonché nel voto 201/6 emesso da C.T.C.R. nella seduta del 7 dicembre 1989, che formano parte integrante della presente delibera alla quale sono allegati rispettivamente sotto le lettere A), C) e B), è approvato il P.R.G. del comune di Maenza (LT) adottato con delibera consiliare n. 63 del 27 luglio 1984, vistato dall'assessore all'urbanistica nella deliberazione consiliare n. 2 del 24 febbraio 1987 di controdeduzioni alle osservazioni presentate e nei seguenti elaborati: Relazione, norme tecniche di attuazione e tabella dei tipi edilizi, aree di proprietà comunali, tav. n. 1 corografia generale in scala 1:10000, tav. n. 2 stato di fatto in scala 1/2000, tav. n. 3 stato di previsione in scala 1:10000, tav. n. 4 stato di previsione in scala 1:2000, tav. n. 5 stato di previsione comprensori in scala 1:2000, tav. n. 6 stato di previsione zona agricola in scala 1:2000, tav. n. 7 stato di previsione zona agricola E1, in scala 1:2000, tav. n. 8 stato di previsione zona industriale in scala 1:2000; tav. n. 9 stato di previsione insediamento Le Prata in scala 1:2000; ed infine grafico redatto d'ufficio allegato al succitato parere dell'assessore agli usi civici.

Le osservazioni sono decise in conformità con quanto specificato nel citato voto n. 201/6;

La presente deliberazione sarà pubblicata sul *Bollettino Ufficiale* della Regione Lazio.

Il presente provvedimento è soggetto a controllo ai sensi della lettera b) dell'art. 1 del decreto legislativo 13 febbraio 1993, n. 40.

*La commissione di controllo sull'amministrazione regionale ha consentito l'ulteriore corso nella seduta del 5 marzo 1997, verbale 1292/26.*

ALLEGATO A

REGIONE LAZIO  
ASSESSORATO AGRICOLTURA E FORESTE - CACCIA E PESCA  
DIRITTI COLLETTIVI ED USI CIVICI

Roma, 27 novembre 1989

65° Settore - Ufficio  
Prot. n. 2475/88/189

Spett. Regione Lazio Assessorato  
Urbanistica Settore Tecnico - Via  
del Giorgione, 129 - ROMA

Oggetto: Comune di Maenza, P.R.G. - Adozione con atto di consiglio n. 63 del 27 luglio 1984. Legge regionale 1/86 - Trasmissione parere.

In riferimento a quanto riportato in oggetto, in allegato si rimette copia della relazione conoscitiva predisposta dal competente ufficio di questo assessorato e finalizzata alla verifica effettuata nell'ottica della normativa regionale, relativa alla compatibilità della proposta urbanistica con l'eventuale esistenza di gravame.

Il sottoscritto, viste le conclusioni tecniche alle quali è pervenuto il funzionario, ne condivide il contenuto.

REGIONE LAZIO  
ASSESSORATO URBANISTICA  
ASSETTO DEL TERRITORIO TUTELA AMBIENTALE

Eg. sig. Assessore agli usi civici  
Regione Lazio dott. Pietro Fe-  
derico - Largo di Torre Argen-  
tina, 11 - ROMA

Oggetto: Comune di Maenza (LT), P.R.G. - Adozione con atto di consiglio n. 63 del 27 luglio 1984, legge regionale 1/86 - parere.

È stata richiesta, per le vie brevi, la predisposizione del parere in merito alla proposta urbanistica generale del comune riportato in oggetto.

Tale parere imperniato sulla compatibilità tra le proposte progettuali e gli eventuali usi civici esistenti nel contesto amministrativo di pertinenza, si rende oggi necessario ed urgente visto che la deliberazione di adozione è del 1984 e pertanto non poteva tener conto delle prescrizioni contenute nella 1/86.

In tale situazione si è provveduto a recepire la documentazione tecnica-urbanistica in possesso dell'assessorato all'urbanistica e la relazione predisposta dal funzionario preposto. Da tale ultimo atto emerge che il progetto di P.R.G. risulta meritevole di approvazione con una pluralità di raccomandazioni, prescrizioni e stralci. Si è quindi provveduto ad analizzare la copiosa documentazione esistente presso l'archivio del commissariato agli usi civici.

Tra i vari atti è emerso anche una planimetria, in scala 1:8.000 redatta dal geom. Lalli e sulla quale è stata sintetizzata la realtà amministrativa al 1961. Siccome il comune di Maenza non è stato interessato da decreti dal 1961 a oggi, la predetta realtà corrisponde anche allo stato attuale.

Si è provveduto quindi a confrontare le proposte urbanistiche, contenute nelle tavole 3-4-5-6-7-8-9, con la sopra citata tavola di sintesi verificando quanto segue:

tav. n. 3 - stato di previsione rapp. 1:10.000

È stato oggettivata, su base aereofotogrammetrica, la sintesi della proposta urbanistica facente parte del P.R.G. Ovviamente vista la scala relativamente grande di grafificazione ci si è interessati delle tavole a scala inferiore le quali presentano una visione più approfondita.

Tav. n. 9 stato di previsione - insediamento La Prata 1:2.000

Per la predetta località si propone uno zoning del tipo CI residenziale con annessa un'area destinata in parte a servizi generali e in parte a verde pubblico attrezzato. Dalla verifica effettuata è emerso che i fondi sono privati ma gravati da uso civico.

Tav. n. 8 stato di previsione - zona industriale rapp. 1:2.000

Nell'ambito della predetta tavola vengono proposte delle zonizzazioni che hanno come destinazione l'industria, servizi generali, verde pubblico attrezzato, turistico-alberghiera. Tali zoning sono proposti nell'ambito di territorio interessati da fondi privati gravati da uso civico.

Tav. n. 7 stato di previsione - zona agricola E1 - Acqua i Fichi - S. Arcangelo Le Pose - S. Elenterio rapp. 1:2.000.

Nell'ambito di tale parte di territorio sono state proposte delle zonizzazioni sparse con destinazione d'uso a industria, verde pubblico attrezzato, turistico-alberghiero.

I predetti lotti risultano essere terreni privati gravati da uso civico.

Tav. n.6 stato di previsione zona agricola E1 - Monte Acuto scala 1:2.000

La proposta progettuale evidenzia alcuni zoning, situati nel contesto della zona agricola, che prevedono una utilizzazione a verde pubblico attrezzato, istruzione, servizi generali, turistico-alberghiero. Tali zoning interessano aree facenti parte del demanio feudale cioè terreni privati gravati da uso civico.

Tav. n. 4 stato di previsione centro abitato a zona espansione scala 1:2.000

Molte aree, facenti parte dell'espansione naturale del capoluogo, risultano essere terreni privati gravati o terreni del demanio. Vista la complessità e la frammentarietà della natura giuridica dei fondi, si è provveduto a redigere una planimetria dalla quale emergono le aree con destinazione urbanistica incompatibile con l'esistenza di gravame.

Norme tecniche d'attuazione

Il testo, parte integrante della proposta urbanistica, si articola su 15 pagine e 5 articoli. La normativa che si desume da tale testo non prende in considerazione le prescrizioni contenute nell'art. 2 comma 1 punto 4 della 1/86 regionale. In tale situazione si propone che sia inserito il seguente articolo:

Art.3 bis: Aree demaniali e private gravate da usi civici e diritti collettivi.

Rientrano tra i beni di uso civico e pertanto sono soggetti alle presenti norme:

a) le terre assegnate, in liquidazione di diritti di uso civico e di altri diritti promiscui, in proprietà esclusiva alla generalità dei cittadini residenti nel territorio di un Comune o di una frazione, anche se imputate alla titolarità dei suddetti enti;

b) le terre possedute da Comuni o frazioni soggette all'esercizio degli usi civici e comunque oggetto di dominio collettivo delle popolazioni;

c) le terre possedute a qualunque titolo da Università e associazioni agricole comunque nominate;

d) le terre pervenute agli enti di cui alle precedenti lettere a seguito di scioglimento di promiscuità, permuta con altre terre civiche, conciliazioni regolate dalla legge 16 giugno 1927 n. 1766, scioglimento di associazioni agrarie, acquisto ai sensi dell'art. 22 della stessa legge 1766/27;

e) le terre pervenute agli enti medesimi da operazioni e provvedimenti di liquidazione o estinzione di usi civici comunque avvenute;

f) le terre private gravate da usi civici a favore della popolazione locale per le quali non sia intervenuta la liquidazione ai sensi della citata legge n. 1766/27.

Le predette terre non possono essere interessate da edificazione o da utilizzazione non compatibile con la gestione collettiva delle stesse ai fini agro-silvo-pastorali. Non sono utilizzabili per il conseguimento di eventuali lotti minimi, imposti dallo strumento urbanistico per l'edificazione, anche ove si ipotizzi che la stessa sia posizionata all'esterno della parte sottoposta a vincolo essendo tali aree interessate solo dalle indicazioni contenute nella legge n. 1766 del 1927.

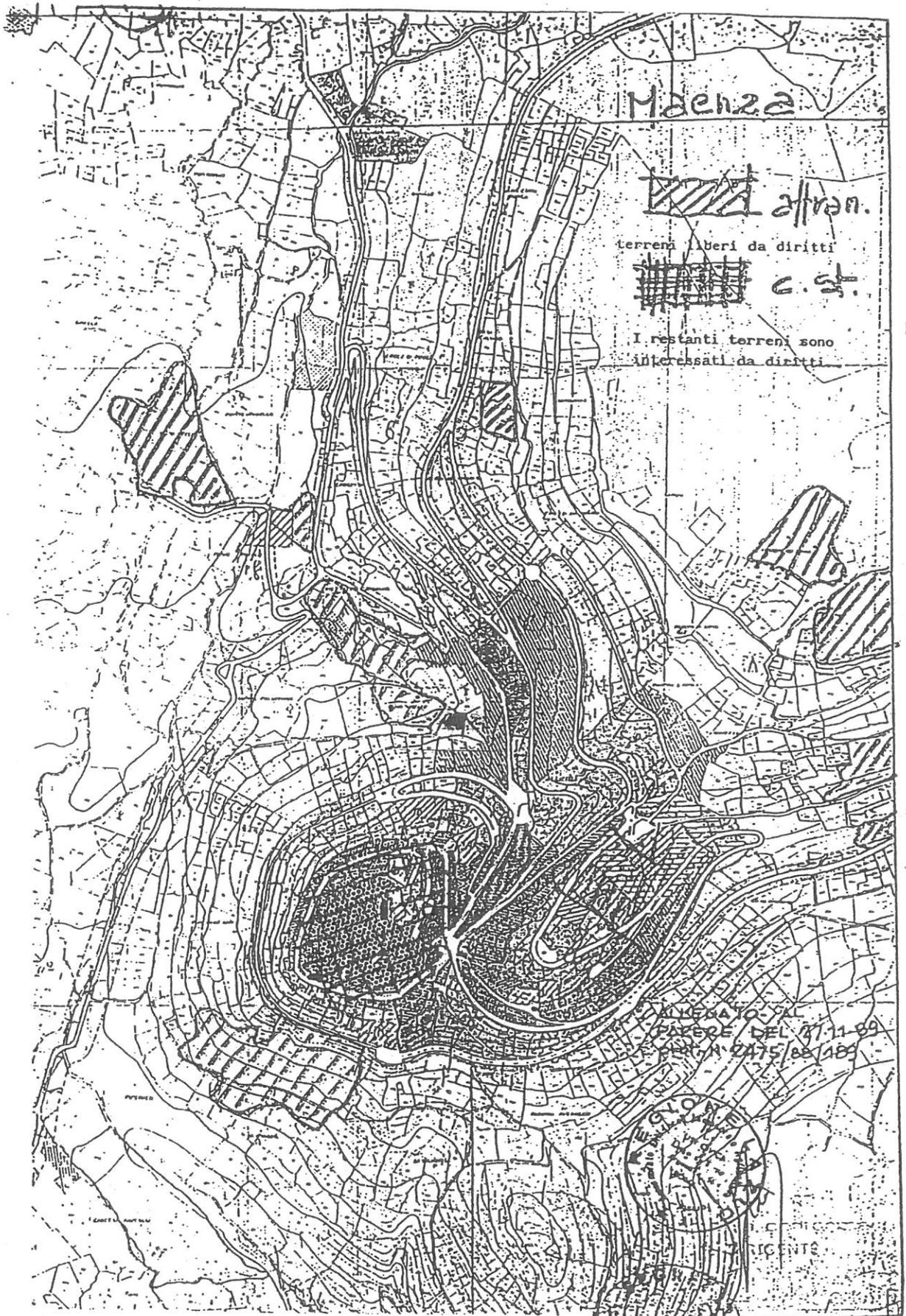
Come si può notare dall'analisi sopra riportata praticamente tutta la proposta urbanistica interessa, in linea di massima, terreni privati gravati da uso civico e, per la parte urbana, anche fondi del demanio collettivo. In tal contesto, mentre per il demanio collettivo l'Amministrazione, se lo ritiene necessario, potrebbe attivare la procedura contenuta nella 1/86 regionale art. 2 per quanto attiene invece ai terreni del demanio feudale la problematica è più complessa. Infatti la 1766/27 ha come suo scopo da una parte l'individuazione e classificazione del demanio collettivo dall'altra il demanio feudale doveva essere interessato da una indiscriminata liquidazione. Ne consegue quindi che per i terreni privati gravati essi dovrebbero essere resi liberi ma il procedimento di liquidazione si può attivare solo ed esclusivamente su richiesta dell'interessato. Ne consegue tecnicamente che un cittadino che non ha in animo di utilizzare il fondo a livello edificatorio potrebbe non avere «interesse» a togliere il gravame. Tale posizione può essere presupposta in contrasto con l'interesse attuale della popolazione la quale potrebbe non avere aree sulle quali poter realizzare dei manufatti conseguenziali alle oggettive necessità; inoltre, tralasciando il caso specifico, non potrebbero essere attuati i P.P.A. in quanto a monte con presupposti ostativi. Mentre tale posizione è condivisibile per quanto attiene, nel caso in questione, gli zoning edificatori una diversa situazione emerge quando la destinazione d'uso incompatibile con il gravame è a finalità pubblica. In tale contesto se le destinazioni ad opere di urbanizzazione secondaria devono decadere anche lo strumento urbanistico non ha più validità in quanto non rispetta le prescrizioni contenute nel D.M. 1444/68. Nel caso specifico il sottoscritto è del parere per evitare la situazione di stallo che l'amministrazione comunale provveda a richiedere la liquidazione investita.

Visto quanto sopra elencato, preso atto delle prescrizioni contenute nella 1766/27 e nella 1/86 regionale, questo ufficio

Propone:

che il progetto di P.R.G. del comune di Maenza, adottato con deliberazione consiliare n. 63 del 27 luglio 1984, possa continuare il proprio iter amministrativo di approvazione con l'inserimento d'ufficio nel testo delle norme tecniche d'attuazione dell'articolo sopra riportato e a condizione che la destinazione proposta non compatibile con i gravami sia declassata a zona agricola.

Il responsabile dell'ufficio urbanistico  
F.to Arch. Roberto SARTORI



ALLEGATO B

REGIONE LAZIO  
ASSESSORATO URBANISTICA - ASSETTO DEL TERRITORIO -  
TUTELA AMBIENTALE

Comitato tecnico consultivo  
1<sup>a</sup> Sezione  
Adunanza del 7 dicembre 1989  
Voto n. 201/6

Oggetto: Comune di Maenza (Latina). P.R.G. - Delibera consiliare n. 63 del 27 luglio 1984

Vista la nota n. 1056 del 16 settembre 1988 con la quale il Settore servizi tecnici della pianificazione comunale ha trasmesso, corredati della relazione istruttoria prevista dall'art. 14 della legge regionale 8 novembre 1977, n. 43, gli atti e gli elaborati grafici relativi alle varianti al piano regolatore generale.

Esaminati gli atti e gli elaborati.

Sentita la commissione relatrice (dott. Arch. Antonello Carotenuto, dott. ing. Mario D'Erme).

Premesse

Il comune di Maenza è obbligato alla formazione del piano regolatore generale ai sensi della legge regionale 20 marzo 1975, n. 32 ed ha adottato il presente strumento urbanistico con delibera consiliare n. 63 del 27 luglio 1984.

Attualmente il territorio comunale non è regolato da alcuno strumento urbanistico ma applica la disciplina del territorio secondo la perimetrazione e limitazioni di cui all'art. 17 della legge n. 765/67.

Il comune di Maenza, esteso su una superficie di 4,57 Ha, è situato tra i primi contrafforti dei monti Lepini nella valle dell'Amaseno e confina con i comuni di Roccaporga, Carpineto Romano, Priverno, Giuliano di Roma e Prossedi.

Il territorio comunale, che è compreso nella XIII comunità montana, è caratterizzato da un uso del suolo prevalentemente agricolo: nella pianura predomina l'indirizzo zootecnico e cerealicolo, mentre nella zona pedemontana e montana l'indirizzo è del tipo arboricolo e silvopastorale.

L'intero territorio è interessato dal vincolo idrogeologico, è classificato zona sismica S=9 e buona parte di esso è incluso nell'area di particolare valore naturalistico. Il centro abitato, infine, è stato sottoposto a vincolo panoramico e paesaggistico ai sensi e per gli effetti della legge n. 1497/39.

Con nota n. 1209 del 10 giugno 1986 l'ufficio geologico regionale esprimeva parere favorevole, con prescrizioni per quanto di sua competenza, in merito al piano regolatore generale.

Con provvedimento in data 30 giugno 1986, l'assessorato ai lavori pubblici esprimeva anch'esso parere favorevole a fini dell'art. 13 della legge n. 64/74 subordinatamente alla osservanza delle seguenti prescrizioni:

in sede di formazione degli strumenti urbanistici del piano regolatore generale (piani per la edilizia economica e popolare, piani particolareggiati, lottizzazioni, ecc...) i relativi progetti dovranno essere corredati da dettagliate relazioni geomorfologiche e geotecniche tese a definire puntualmente le caratteristiche fisico meccaniche dei terreni di fondazione, tenendo ben presenti i criteri di valutazione elaborati dal servizio geologico di Stato di cui alla circolare 23 novembre 1982, n. 769 dell'assessorato ai lavori pubblici, nel rispetto delle norme tecniche vigenti per le zone sismiche ed in conformità del decreto ministeriale 21 gennaio 1981;

per la zona del «centro abitato» dovranno essere eseguite indagini finalizzate alla individuazione di eventuali cavità carsiche e si dovrà predisporre una adeguata cartografia che evidenzii le pendenze dei versanti e metta in risalto eventuali rotture di pendio;

per la «zona industriale» e la zona «insediamento» «Le Prata» dovranno essere particolarmente curati i drenaggi superficiali e dovranno essere eseguiti un congruo numero di sondaggi meccanici al fine di definire la stratigrafia, le quote delle falde idriche, le caratteristiche geotecniche dei suoli in funzione del carico ammissibile, eseguendo analisi granulometriche dei tipi litologici più significativi;

nelle zone sottoposte a vincolo idrogeologico la realizzazione degli insediamenti previsti potrà avvenire solo a condizione che non sia turbato nel modo più assoluto l'equilibrio esistente nei terreni, e comunque la compatibilità dei suddetti insediamenti con il vincolo stesso dovrà essere accertata in sede esecutiva dai competenti Uffici regionali dell'assessorato agricoltura e foreste e dell'assessorato lavori pubblici».

Con nota n. 2475/88 del 27 novembre 1989 l'assessore agli usi civici ha espresso il proprio parere di competenza allegando una planimetria che forma parte integrante del parere medesimo.

La viabilità principale è costituita dalla S.S. 609 Carpinetana che collega Maenza a Latina e a Frosinone; un tronco della quale conduce al centro capoluogo che risulta piuttosto isolato dall'asse di collegamento tra la pianura Pontina ed il territorio frusinate.

Il centro storico presenta un impianto urbanistico a cerchi concentrici tipico dei centri medievali di collina, con un maestoso castello del XIII secolo nel punto più alto. A sud l'espansione più organica evidenzia motivi rinascimentali, mentre lungo la strada di circonvallazione si concentrano gli episodi di edilizia residenziale più recenti.

Il patrimonio edilizio censito nel 1982 ha contato 1.182 abitazioni per 3.273 stanze, delle quali 784 abitazioni per 2.800 stanze sono stabilmente occupate e 398 abitazioni con 473 stanze non risultano occupate.

La popolazione complessiva è di 2.534 abitanti suddivisa in 808 famiglie, che dopo il decremento del decennio 1961/1971 sembra volersi stabilizzare sugli attuali valori.

L'attività principale della popolazione è indirizzata nel settore terziario e industriale, quest'ultimo ruota principalmente intorno al centro di Latina: ad un pendolarismo diffuso fa riscontro il supporto dell'economia agricola part-time di tipo familiare.

La vasta frammentarietà delle proprietà agricole ha peraltro favorito il fenomeno di insediamenti residenziali proprio su quei terreni pianeggianti, un tempo sfruttati per attività zootecniche, che si prestano assai meglio agli scopi edilizi, che non il rilievo del centro capoluogo.

Gli obiettivi principali del piano mirano, attraverso un disegno programmatico dell'intero territorio, alla qualificazione del centro storico ed alla razionale espansione dei nuovi nuclei residenziali.

Le zone prescelte per questa espansione sono state individuate nelle adiacenze del centro capoluogo e sulle pendici del monte Martino per gli abitanti residenti, e nella vallata di monte Acuto su una estensione di 4.100 Ha per le residenze di tipo turistico.

Nelle previsioni di piano sono contemplate: la creazione di una strada che collega il centro di Maenza alla provinciale Madonna dei Martiri per poi innestarsi sulla Carpineta, una nuova strada di circonvallazione del centro capoluogo; nuove viabilità di collegamento con le zone di espansione nonché il potenziamento di alcune strade non asfaltate.

Per questo il piano regolatore generale in esame sottopone il territorio ad un processo di pianificazione attraverso l'individuazione di varie zone, con i parametri e le modalità di seguito riportati:

Zone	Mq.	If	It	Volumetria totale	Abitanti totali
Centro storico	33.400	—	—	—	500
B1	16.500	3,00	1,56	25.740	257
B2	62.000	3,00	1,56	96.720	967
C1	61.800	0,50	0,43	26.574	266
C2	26.200	0,80	0,64	16.768	168
C3	12.900	1,00	0,76	9.804	98
C4	72.600	1,80	1,13	82.038	820
EEP	8.500	1,80	1,13	9.605	96
Totale					3.172

Localizzazione turistica monte Acuto - S. Arcangelo - Acqua i Fichi:

Zone	Mq.	If	It	Mc.	Abitanti totali
Agricola E1	4.100.000	0,10	0,05	205.000	2.050
Tur. Alber.	39.400	1,50	1,00	39.400	394
				Totale	2.444

Insedimento «Le Prata - Madonna dei Martiri»:

Zone	Mq.	If	It	Mc.	Abitanti totali
CI	169.000	0,50	0,35	56.000	560
Tur. Alber.	4.800	1,50	1,00	4.800	48
				Totale	608

In ragione delle previsioni sopra elencate, il dimensionamento del piano nel prossimo decennio prevede, così come proposto, un aumento di 3.780 stanze residenziali pari a circa il 120% delle attuali.

Il piano prevede inoltre una zona industriale estesa su 260.000 mq. a confine con il comune di Priverno, vicina alla zona industriale di Mazzocchio facilmente raggiungibile dalla s.s. 156 in previsione della realizzazione dell'asse civile industriale lungo la direttrice dei monti Lepini.

Le zone agricole sono suddivise in due sottozone E1 ed E2:

la prima però è una zona turistica a bassa densità per la quale non è prevista una superficie minima di intervento; della seconda non viene dato alcun indice di fabbricabilità;

La dotazione degli standards urbanistici di cui al decreto ministeriale 1444/68, viene soddisfatta delle quantità che si riportano appresso:

	Centro urbano (3.172 ab.) mq.	Localizz. turist. (2.444 ab.)	La Prata Madonna Mar. (600)	Totali (6.224 ab.)
Scuole	14.600 (4,6 mq/ab.)	5.000 (2,0)	5.300 (8,7)	24.900 (4,0)
Int. com.	10.050 (3,1 mq/ab.)	2.000 (0,8)	2.000 (3,2)	14.050 (2,2)
Verde	22.000 (6,9 mq/ab.)	30.000 (12,2)	10.000 (16,4)	62.000 (9,9)
Parcheg.	5.830 (1,8 mq/ab.)	4.000 (1,6)	3.600 (5,9)	13.430 (2,1)
Totale	52.000 (16,5 mq/ab.)	41.000 (16,7)	25.000 (41,9)	114.380 (18,3)

Mentre per il centro urbano le quantità sono individuate nella tavola di piano n. 4, per le altre zone si intendono solo prescrittive all'interno dei piani attuativi.

La normativa di piano è contenuta in un testo con allegata tabella dei tipi edilizi, nel quale sono definitivi i limiti di densità edilizia, le altezze, e i distacchi senza essere indicate chiaramente le applicazioni degli strumenti attuativi e le superfici minime di intervento.

Manca inoltre la definizione degli indici e tutta quella parte di carattere generale che dovrebbe esplicitare la lettura dei parametri urbanistici.

Con delibera consiliare n. 2 del 24 febbraio 1987 il comune di Maenza, preso atto delle due osservazioni presentate nei termini, le ha respinte.

Considerato

Lo strumento urbanistico in esame risponde di massima alla necessità di prevedere una adeguata disciplina edificatoria nel territorio del comune di Maenza, osservando sia i disposti della legge urbanistica del 17 agosto 1942, n. 1150, sia la rispondenza ai criteri dettati dalla legge regionale 12 giugno 1975, n. 72.

In ordine alla specifica concretizzazione dei criteri di impostazione del piano regolatore generale in esame, si reputa opportuno però, formulare alcune osservazioni finalizzate ad ottenere garanzie per lo sviluppo urbanistico ed edilizio del territorio comunale.

Le analisi territoriali poste a base dell'elaborazione del piano possono considerarsi sufficientemente esaurienti ed attendibili in quanto consentono di pervenire alle stime globali dei vari fabbisogni in maniera verosimilmente attendibile.

Gli indirizzi ed obiettivi del piano, tendenti alla riqualificazione del centro storico, e alla razionalizzazione delle zone di completamento si ritengono condivisibili, in quanto mirano alla tutela delle caratteristiche ambientali e sopperiscono alla insufficienza delle opere di urbanizzazione.

Non condivisibile risulta invece l'ipotesi dimensionale che fonda le sue previsioni sulla futura costruzione dell'asse civile industriale sulla direttrice dei monti Lepini; previsione che peraltro è solamente indicata da un progetto di larga massima.

Per questo non si ritiene giustificato e verosimile l'incremento ipotizzato che farebbe aumentare l'attuale patrimonio edilizio da 3273 a 6224 stanze.

A parere dell'ufficio, infatti, tenuto conto degli abitanti residenti e delle condizioni dell'attuale patrimonio edilizio, il fabbisogno per numero di abitazioni e stanze da destinare alla popolazione nel prossimo decennio è da ritenersi commisurabile alla necessità di soddisfare i seguenti componenti:

Fabbisogno sostitutivo

Per il rinnovo del patrimonio edilizio, secondo un tasso di invecchiamento dello 0,5 annuo adottato dalla Regione per stime analoghe in totale delle stanze occupate = 2800

$$2800 \times 0,5 = 140 \text{ stanze}$$

Per il restauro delle abitazioni costruite prima del 1919 nel vecchio centro urbano ed il loro risanamento igienico (+20%)

$$1321 \times 1/5 = 270 \text{ stanze}$$

Fabbisogno progressivo

Per eliminare il fenomeno delle coabitazioni

$$\text{famiglie residenti} = 808$$

$$\text{abitazioni occupate} = 784$$

$$\text{totale} = /24$$

$$\text{abitazione } 24 \times 4 \text{ (ampiezza famiglia)} = 96 \text{ stanze.}$$

Fabbisogno aggiuntivo

Per necessità abitative, residenziali e turistiche atte a far fronte a presumibile incremento naturale della popolazione, considerando possibile una inversione di tendenza del decremento demografico registrate negli ultimi anni, si prevede un incremento del 10% dell'attuale numero di abitanti

$$\text{abitanti } 2534 \times 10/100 = 253 \text{ stanze.}$$

Il fabbisogno complessivo necessario a soddisfare la necessità della popolazione residente nel prossimo decennio, può stimarsi, perciò con buona approssimazione pari a 759 stanze. Pertanto le previsioni insediative ipotizzate dall'amministrazione di Maenza nella redazione del presente strumento urbanistico dovranno essere contenute nella quantità ricavata. Il contenimento delle previsioni insediative appare possibile, nella misura sopra riportata, con alcuni stralci che non mutino le linee e gli indirizzi assunti dal piano, ma tengano a confermare il programma che li sottende mediante una più realistica ipotesi dei valori incrementali ed una più incisiva salvaguardia dei valori paesistici e ambientali del territorio.

Per quanto riguarda la zonizzazione si rileva che questa è conforme in linea di massima alle tipizzazioni zonali riportate dal D.M. 2 aprile 1968, n. 1444.

Per la realizzazione degli interventi nel centro storico, vincolato ai sensi della legge 29 giugno 1939, n. 1497, non è prevista l'elaborazione di uno strumento attuativo che invece si reputa necessario prescrivere per la tutela e la conservazione del tessuto urbano; è quindi opportuno rimandare ad un successivo piano particolareggiato lo studio approfondito degli interventi ammissibili prevedendosi, prima di questo, solo le opere previste dalla legge n. 457/83.

Circa le previsioni per le zone di completamento (zone omogenee B), la cui attuazione non viene specificata nella normativa, può ragionevolmente ritenersi ammissibile l'utilizzazione dei pochi lotti ancora liberi mediante l'istituto della concessione semplice, ma è necessaria l'attenzione scrupolosa, in merito ai distacchi al disposto del decreto interministeriale 2 aprile 1968 non ritenendosi ammissibili alcuni parametri a questo difforni.

Non si reputa invece ammissibile con il contesto paesistico e la tutela delle caratteristiche locali tutta quella zona di completamento prevista all'esterno dell'attuale circoscrizione del centro storico che, oltre ad essere ubicata su terreni in fortissima pendenza, impedisce anche la visuale panoramica del centro storico dalla valle. Per questa zona si prescrive la modifica in sottozona agricola E1.

L'insieme delle zone previste per l'espansione (C) non sembra rapportato al reale fabbisogno abitativo locale; non si può infatti ritenere ammissibile l'eccessiva quantità delle aree proposte che sono ubicate, tra l'altro, in larga misura su terreni fortemente accidentati con conseguenze negative sia per quanto riguarda la stabilità dei terreni che sotto il profilo panoramico d'insieme. L'effetto di un assetto così vasto ha comportato inoltre la previsione di un elevato sviluppo della viabilità locale articolato su una rete contorta e spesso ripetitiva.

Nel particolare non si ritiene idonea ai fini residenziali l'intera zona agricola a vocazione turistica E1 estesa su 41 Ha, proposta in località monte Acuto - S. Arcangelo - Acqua i Fichi, inserita nel comprensorio di interesse naturalistico che è parte integrante del più vasto comprensorio dei monti Lepini. Al fine di salvaguardare il patrimonio agricolo e ambientale da ulteriori processi edificatori, che già in parte ne hanno stravolto l'originaria vocazione, si prescrive una diversa normativa della sottozona che per l'intera area, compresi gli insediamenti alberghieri e industriali, dovrà attenersi alle sole previsioni agricole su lotti minimi di 10.000 mq.

Per quelle attività turistiche o produttive già esistenti e regolarmente autorizzate prima dell'adozione del piano regolatore generale, può invece confermarsi la destinazione con l'eventuale aumento del 50% della cubatura per sopravvenuta e comprovata esigenza.

Anche le zone di espansione in località Conicella non appaiono proponibili data la loro giacitura su terreni acclivi che non sembrano idonei ad accogliere insediamenti residenziali senza alterare l'ambiente fisico e creare turbativa alle visuali panoramiche. Per queste zone, dove non si è tenuto conto del delicato contesto naturalistico dei monti Lepini, si prescrive l'inserimento nella più idonea sottozona agricola E2.

Per quanto riguarda l'insediamento della zona Le Prata - Madonna dei Martiri, posto a valle del centro capoluogo su terreno pianeggiante, si osserva anche per questo l'eccessivo dimensionamento che comporterebbe, secondo le previsioni del piano, la creazione di una contrada di circa 600 abitanti in una località ad alta vocazione agricola e di pregevole valore ambientale, se ne prescrive quindi la sua riduzione alla sola zona che mostra fenomeni di edilizia rurale e all'area alberghiera contenendo inserendo la zona stralciata in zona agricola E1 confinante.

Le zone di espansione C4, interessanti il colle contrapposto al centro storico, per la loro posizione emergente creano una rottura all'assetto paesaggistico andando a rafforzare la continuità dell'edificato tra i due rilievi orografici pregiudicando le caratteristiche ambientali e togliendo l'unica porzione di verde all'interno del centro capoluogo. Si reputa opportuno invece salvaguardare l'intera area inserendola nella zona agricola E1.

Attraverso le ablazioni proposte si perviene così ad un dimensionamento più plausibile che si attesta sui valori delle stime precedentemente valutate.

Tutte le altre zone di espansione per morfologia dei siti, esposizione e collegamenti presentano, compatibilmente alla natura dei luoghi, caratteristiche idonee alla utilizzazione residenziale.

La loro successiva attuazione dovrà avvenire però attraverso l'elaborazione di strumenti attuativi, non vengono previsti nella normativa, e dovranno invece interessare gli ambiti omogenei individuati nella tavola di zonizzazione. Le zone di espansione confinanti con il cimitero possono essere anch'esse utilizzate ai fini residenziali, previo il nulla osta da parte della U.S.L. competente per la riduzione della fascia di rispetto cimiteriale.

Per quanto riguarda le aree che il piano riserva agli insediamenti produttivi ubicate a cavallo della s.s. Carpinetana ed estese per 26 ettari in località Mazzocchio, anche queste appaiono eccessive anche perché non accompagnate da alcuna richiesta documentata da parte di operatori locali. Nell'intento di conciliare le esigenze di una zona paesisti-

camente pregevole ed il contenimento delle previsioni insediative in ambiti più ragionevoli, si prescrive il ripristino della zona agricola della parte situata in località Pezza la Chiesa.

L'attuazione della restante zona industriale dovrà comunque avvenire attraverso strumenti attuativi che contemplino una superficie minima di intervento pari a 5 ettari.

Per quanto riguarda la zona agricola che interessa il territorio esterno del centro abitato, questa non sembra adatta a ben tutelare le prerogative ambientali esistenti: infatti manca ogni cautela sulle zone soggette a vincolo idrogeologico, e le zone di interesse naturalistico vengono trattate alla stregua di zone agricole normali. È opportuno rivedere tutta la classificazione delle sottozone secondo lo schema di seguito riportato:

per la sottozona E1, che prevede quegli insediamenti turistici non ritenuti idonei nelle precedenti considerazioni, si propone un indice di fabbricabilità residenziale di 0,03 mc/mq più un eventuale 0,04 mc/mq per gli annessi agricoli su un lotto minimo di 10.000 mq;

la sottozona E2 che si estende per tutta la parte interessata dal vincolo idrogeologico, così come individuata dalla tav. 1, dovrà prevedere un lotto minimo di 30.000 mq. con l'indice di fabbricabilità proposto nelle N.T.A. ma con l'esclusione di attività artigianali;

la sottozona E3 sarà quella individuata sempre dalla tav. 1 come area di particolare valore naturalistico, dove su lotti minimi di 50.000 mq. potranno essere ammessi solamente ricoveri per il bestiame o piccoli manufatti per attrezzi agricoli, pari a 0,001 mc/mq;

si ritiene che la sottozona E3, prevista nel piano come zona di rispetto stradale assuma il simbolo di sottozona E5;

si lascia inalterato il simbolo della sottozona E4 che si riferisce al rispetto cimiteriale.

La viabilità proposta, tesa a servire le zone di espansione previste dal piano, dovrà essere ridimensionata sulla base delle proposte ablazioni, e la parte stralciata si intenderà restituita alla zona agricola. Le previsioni comunque dovranno avere un valore di massima intendendosi il tracciato definitivo rimandato alla fase esecutiva.

Circa le aree da destinare ad attrezzature pubbliche di interesse generale, ritenute superiori alla quantità minima richiesta dal decreto ministeriale n. 1444, si rappresenta l'impossibilità materiale di costruire la scuola prevista a ridosso del centro storico sull'area eccessivamente acclive. Tale area oltretutto è ubicata sotto la strada di circoscrizione che, come precedentemente detto, per ragioni ambientali e di visuale panoramica, deve riprendere la destinazione agricola.

Seppure per ragioni di tutela paesistica appare opportuno che sul colle contrapposto al centro storico, dove sono state stralciate le zone di espansione C4, venga previsto lo stralcio anche della zona F5 (servizi generali) che assumerà la destinazione di zona agricola E1, e che la zona F2 cambi destinazione con quella della zona F1.

Le norme tecniche di attuazione del piano appaiono predisposte in maniera insufficiente e imprecisa, e quindi occorre introdurre modifiche ed integrazioni al fine di renderle adeguate alle particolari caratteristiche del territorio che sono chiamate a disciplinare.

Per la definizione di tutti quei parametri tecnici di intervento urbanistico, che nelle N.T.A. non sono stati esplicitati, si dovrà fare riferimento alle disposizioni della legge n. 457/83. Nella normativa delle zone di piano dovranno essere contemplate naturalmente tutte le prescrizioni proposte nelle considerazioni precedenti.

In particolare il testo delle zone sottoelencate dovrà essere sostituito con le seguenti dizioni:

#### Zona E4 - Vincolo di rispetto cimiteriale

Le aree a vincolo di rispetto cimiteriale sono destinate ai cimiteri ed alle relative aree di rispetto nelle quali non sono ammesse nuove costruzioni, né l'ampliamento di quelle esistenti.

È consentita la realizzazione di parcheggi e di piccole costruzioni a carattere provvisorio per la vendita di fiori od oggetti per il culto e l'onoranza di defunti.

Si dovranno in ogni caso rispettare le disposizioni di cui all'art. 338 del T.U. delle leggi sanitarie 27 luglio 1934, n. 1265 ed alla legge 17 ottobre 1957, n. 938;

**Zona E5 - Vincolo di rispetto stradale**

Le aree di rispetto stradale, relative alle strade esistenti, sono determinate dalla distanza minima da osservarsi nell'edificazione misurata in proiezione orizzontale a partire dal ciglio della strada.

Gli edifici esistenti in tali zone non possono essere ampliati. Vi è consentito a titolo precario e mediante apposite concessioni l'installazione di chioschi e di stazioni di rifornimento per autoveicoli.

Le aree di rispetto determinate in vista della realizzazione di nuove strade stabiliscono un vincolo di inedificabilità assoluta che d'altra parte, non incide sulla possibilità insediativa delle zone sulle quali è posto in quanto indica solamente un arretramento delle costruzioni.

La distanza minima da osservarsi nella edificazione fuori dei centri abitati, a partire dal ciglio stradale e da misurarsi in proiezione orizzontale, sono quelle stabilite dal decreto ministeriale 1° aprile 1968, n. 1401, a meno che nelle tavole di piano regolatore generale siano indicate fasce di rispetto di maggiore ampiezza, o misure più restrittive per le varie zone.

All'interno dei centri abitati valgono le indicazioni grafiche riportate nelle tavole di piano regolatore generale.

**Zona F1 - Aree per spazi pubblici attrezzati a parco per il gioco e lo sport**

Sono destinate alla conservazione e/o creazione di giardini o parchi pubblici urbani e di quartiere ed alla creazione di spazi ed impianti per il gioco e lo sport.

Sono consentite unicamente costruzioni necessarie alla realizzazione di attrezzature per il gioco dei bambini, chioschi e servizi connessi con le attività sportive. In tali zone il piano regolatore generale si attua tramite intervento edilizio diretto.

I parametri di utilizzazione sono i seguenti:

area impegnata dai manufatti = max 2% della superficie totale  
altezza massima dei manufatti = 3,50 ml.

**Zona F2 - Aree per attrezzature sportive**

Sono destinate alla creazione di spazi ed impianti per lo sport ed il tempo libero. In tali zone il piano regolatore generale si attua tramite intervento diretto applicando i seguenti parametri di utilizzazione:

area impegnata dagli impianti coperti e scoperti = max 50% della superficie totale;

altezza massima dei manufatti ml. 4,50.

**Zona F3 - Aree per l'istruzione**

Sono destinate alla realizzazione di asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo. In tali zone il piano regolatore generale si attua tramite intervento edilizio diretto applicando i seguenti parametri di utilizzazione:

indice di fabbricabilità, 2 mc/mq fondiaria (If);

distacco minimo dalle strade, 6,00 ml.;

distacco minimo dai confini, 6,00 ml;

distacco minimo dai fabbricati 10,00 ml;

altezza massima, 10,50.

Dovranno essere inoltre rispettate le disposizioni di cui al decreto ministeriale 18 dicembre 1975 e ogni altra legge e regolamento vigente.

Le zone F4 ed F5 vengono accomunate nella sola zona F4 che di seguito si riporta:

**Zona F4 - Aree per attrezzature di interesse comune**

Sono destinate alla realizzazione di chiese ed altri edifici per servizi religiosi, centri sociali ed attrezzature culturali e sanitarie, centri per attività amministrative e pubblici servizi.

In tali zone il piano regolatore generale si attua tramite intervento edilizio diretto applicando i seguenti parametri di utilizzazione:

indice di fabbricabilità = 2 mc/mq;

distacco minimo dalle strade = 6,00 ml;

distacco minimo dai confini = 6,00 ml;

distacco minimo dai fabbricati = 10,00 ml;

altezza massima = 10,50.

La zona F6 (parcheggi) dovrà prendere la denominazione di zona F5 con il testo che di seguito si riporta.

**Zona F5 - Aree per parcheggi pubblici (P)**

Le zone a parcheggio sono destinate alla realizzazione di parcheggi pubblici e devono essere utilizzate e attrezzate esclusivamente per la sosta e la manovra degli autoveicoli con espresso divieto di ogni costruzione avente diversa destinazione d'uso.

Si reputa ancora opportuno, ai fini di una corretta disciplina del territorio introdurre anche le norme che di seguito si riportano:

Norme riguardanti la godibilità generale delle attrezzature e delle strutture edilizie

Per facilitare la vita di relazione di tutti i cittadini, compresi gli anziani ed i portatori di minorazioni sulla base di quanto contenuto e prescritto dalla legge 30 marzo 1971, n. 118, artt. 27 e 28 del decreto del Presidente della Repubblica 27 aprile 1978, n. 384, e delle leggi regionali n. 62/74 e n. 72/75, articolo 5 nella elaborazione degli strumenti attuativi del P.E.G. (piani particolareggiati, piani per l'edilizia economica e popolare e piani di lottizzazione convenzionata) le soluzioni progettuali urbanistico-architettoniche dovranno tener conto delle cosiddette «barriere architettoniche» e cioè degli ostacoli che incontrano individui con difficoltà motoria nel muoversi nell'ambito degli spazi urbani o negli edifici. Tali ostacoli sono costituiti essenzialmente da elementi altimetrici che si incontrano lungo i percorsi (gradini, risalti, dislivelli, scale, ecc. ...) ovvero da esiguità di passaggi e ristrettezze di ambienti (strettezze, cabine di ascensori, apertura di porte, ecc. ...).

Il rilascio della concessione, da parte del sindaco, per la costruzione o per la ristrutturazione di impianti, attrezzature ed edifici pubblici e/o aperti al pubblico (attrezzature scolastiche e culturali, locali per mostre, attrezzature sanitarie, ambulatori, attrezzature ricettive, commerciali, alberghiere, campeggi, ristoranti, sale per riunioni, teatri, cinematografi, ecc. ...) è subordinato ad una effettiva verifica tecnica, da parte della commissione edilizia, che il progetto sia tale, tra l'altro, da consentire il superamento delle cosiddette «barriere architettoniche» nel pieno rispetto di quanto prescritto dal decreto del Presidente della Repubblica 27 aprile 1978, n. 384 in particolar modo nei riguardi dell'accessibilità e dell'uso fondamentale. Di tale verifica dovrà essere dato atto nel parere della commissione edilizia.

Le prescrizioni del precedente comma vanno rispettate anche nel caso di costruzione di edifici con destinazione residenziale ricadenti nell'ambito dei piani di zona per l'edilizia economica e popolare, ovvero per edifici per i quali siano stati previsti contributi e/o agevolazioni da parte dello Stato, della Regione e di altri enti pubblici.

Il rilascio di certificazione di agibilità e/o di abitabilità è condizionato alla verifica tecnica che sia stato ottemperato a quanto contenuto nel progetto approvato, anche sotto l'aspetto in questione.

**Concessioni edilizie in deroga**

Il rilascio della concessione edilizia in deroga alle norme di attuazione del P.R.G. è consentita alle seguenti condizioni:

a) che si tratti di edifici pubblici o di pubblico interesse;

b) che sia stata richiesta ed ottenuta l'autorizzazione della Regione;

c) che il rilascio della concessione sia preventivamente deliberato dal consiglio comunale;

d) che siano rispettate le disposizioni di cui all'art. 3 della legge 21 dicembre 1955, n. 1357.

La deroga, in ogni caso, non deve comportare né un aumento dei volumi edilizi realizzabili in base all'indice di edificabilità di zona, né una diversa destinazione d'uso rispetto a quella ammessa dal P.R.G.

**Costruzioni accessorie**

Nelle zone con destinazione d'uso residenziale, direzionale, commerciale, per attrezzature e servizi pubblici e privati, le costruzioni accessorie di norma sono vietate; lavanderie, autorimesse, magazzini, stenditoi e locali consimili devono essere ricavati nel corpo dell'edificio principale.

Nei casi in cui, a giudizio dell'amministrazione comunale ciò non sia possibile per la situazione edilizia esistente, le costruzioni accessorie devono essere realizzate nel rispetto di tutte le norme urbanistico-edilizie della zona in cui ricadono, con una superficie coperta non superiore a 1/10 di quella dell'edificio principale, e il loro volume deve essere conteggiato nel rispetto dell'indice di edificabilità di zona.

Nelle zone artigianali e rurali le costruzioni accessorie sono ammesse nel rispetto di tutte le norme urbanistico-edilizie della zona in cui ricadono e il loro volume deve essere conteggiato nel rispetto dell'indice di edificabilità di zona.

#### Usi civici

In merito agli usi civici si prescrive che il testo delle N.T.A. sia integrato ai sensi dell'art. 2 comma 1 punto 4 della legge regionale 1/86 dell'articolo sotto riportato in quanto il testo attuale non prevede normativa specifica in materia.

«Aree demaniali e private gravate da usi civici e diritti collettivi.

Rientrano tra i beni di uso civico e pertanto sono soggetti alle presenti norme:

a) le terre assegnate, in liquidazione di diritti di uso civico e di altri diritti promiscui, in proprietà esclusiva alla generalità dei cittadini residenti nel territorio di un comune o di una frazione, anche se imputate alla titolarità dei suddetti enti;

b) le terre possedute da comuni o frazioni soggette all'esercizio degli usi civici e comunque oggetto di dominio collettivo delle popolazioni;

c) le terre possedute a qualunque titolo da Università e associazioni agricole comunque nominate,

d) le terre pervenute agli enti di cui alle precedenti lettere a seguito di scioglimento di promiscuità, permuta con altre civiche, conciliazioni regolate dalla legge 16 giugno 1927 n. 1766, scioglimento di associazioni agrarie, acquisto ai sensi dell'art. 22 della stessa legge n. 1766/27;

e) le terre pervenute agli enti medesimi da operazioni e provvedimenti di liquidazione o estinzione di usi civici comunque avvenute;

f) le terre private gravate da usi civici a favore della popolazione locale per le quali non sia intervenuta la liquidazione ai sensi della citata legge n. 1766/27.

Le predette terre non possono essere interessate da edificazione o da utilizzazione non compatibile con la gestione collettiva delle stesse ai fini agro-silvo-pastorali. Non sono utilizzabili per il conseguimento di eventuali lotti minimi, imposti dallo strumento urbanistico per l'edificazione, anche ove si ipotizzi che la stessa sia posizionata all'esterno della parte sottoposta a vincolo essendo tali aree interessate solo dalle indicazioni contenute nella legge n. 1766 del 1927».

Per quanto invece attiene alle zonizzazioni proposte in sede di piano alle tavole 4, 6, 7, 8 e 9 e ritenute compatibili con un ordinato sviluppo urbano, siccome, esse riguardano fondi di natura privata ma gravati da uso civico, l'amministrazione comunale dovrà sollecitare con idoneo atto deliberativo il commissario regionale agli usi civici perché provveda all'espletamento di un progetto di liquidazione dei predetti fondi ai sensi della legge n. 1766/27.

Per quanto invece attiene ai terreni del demanio collettivo, l'amministrazione comunale dovrà attivare le procedure dell'art. 12 della succitata legge n. 1766/27, al fine di alienare il gravame esistente e rendere compatibili le aree con le previsioni urbanistiche ritenute meritevoli di approvazione, secondo quanto anche graficizzato nella planimetria allegata al parere dell'assessorato agli usi civici.

Per quanto riguarda le due osservazioni presentate al P.R.G. e respinte dall'amministrazione senza specificare i motivi del rigetto, si ritiene che ad esse possa provvedersi nel modo seguente:

1) Bizzari Fernanda - è da respingere in quanto in contrasto con le previsioni di piano ritenute ammissibili. La stessa osservazione potrà essere eventualmente ripresentata in sede di piano attuativo.

2) Andreotti Giuseppe - può essere accolta nei limiti delle proposte formulate nelle precedenti considerazioni, relativamente alla riduzione della Zona industriale oggetto dell'osservazione.

Tutto ciò premesso e considerato, la sezione è del

Parere

che il piano regolatore generale del comune di Maenza adottato con la delibera consiliare n. 63 del 27 luglio 1984 sia meritevole di approvazione con le modifiche e le integrazioni contenute nelle precedenti considerazioni da introdurre d'ufficio ai sensi dell'art. 3 della Legge n. 765/67.

*La commissione relatrice*  
CAROTENUTO - D'ERME

*Il segretario della sezione*  
PELLARIN

*Il presidente della sezione*  
TUFFI

ALLEGATO C

REGIONE LAZIO

ASSESSORATO SVILUPPO DEL SISTEMA AGRICOLO E DEL MONDO RURALE

Roma, 22 gennaio 1997

Settore 65 - Ufficio 5°  
Prot. 00578

*Egr. sig. sindaco comune di Maenza*

*Spett.le segreteria della Giunta regionale, via R.R. Garibaldi n. 7 - Roma*

*Oggetto:* Comune di Maenza. Piano regolatore generale. Adozione con atto di consiglio comunale n. 63 del 27 luglio 1984 - Attestazione, ai sensi dell'art. 3 della legge regionale n. 1 del 1896, del 27 novembre 1989, prot. n. 2475/88/189.

Con nota prot. n. 2475/88/189 del 27 novembre 1989, l'assessore agli usi civici ha trasmesso all'assessorato urbanistica e assetto del territorio (oggi urbanistica e casa), l'attestazione ipotizzata dall'art. 3 della legge regionale n. 1 del 1986 sul progetto di piano regolatore generale adottato dall'ente locale con atto di consiglio n. 63 del 27 luglio 1984.

Oltre alla prescrizione di integrare il testo delle norme tecniche d'attuazione con l'articolo 3bis, il quale aveva lo scopo di salvaguardare il bene, la relazione tecnica ha evidenziato che alcune destinazioni previste alle tavole 3-4-7-8-9 erano state previste su terreni di natura privata ma gravati da usi civici. Tale ipotesi di utilizzazione del bene, che a suo tempo risultava incompatibile con l'uso, a seguito di diversi pronunciamenti commissariali, risultano compatibili con le previsioni urbanistiche visto il livello progettuale. Infatti solo il rilascio delle concessioni edilizie risulta inammissibile senza il completamento della liquidazione dell'uso che potrà avvenire solo dopo il rispetto delle prescrizioni contenute nel P.T.P. di competenza.

Per quanto attiene alle tavole del centro abitato si evidenzia che alcuni terreni sono stati affrancati per cui già interessati dal procedimento di soppressione dei diritti mentre solo per la parte centrale (simbologgiata nelle tavole degli Usi Civici a tratteggio a mano a livello di quadrato) i predetti diritti sono ancora in esercizio.

In considerazione di quanto sopra esposto, questo assessorato è del parere che il progetto di piano regolatore generale possa completare il suo iter amministrativo di approvazione con la sola prescrizione, riportata nel P.T.P. di competenza, che gli strumenti urbanistici attuativi siano interessati dalle prescrizioni riportate nello strumento paesaggistico.

*L'assessore*  
FEDERICO