



COMUNE DI CAMPOLI APPENNINO



PROVINCIA DI FROSINONE

PIANO URBANISTICO COMUNALE GENERALE – PUCG
Comune di Campoli Appennino

ACCORDO DI PIANIFICAZIONE

Ai sensi dell'art.33, comma 9 della L.R. 22.12.1999, n.38 e ss.mm.ii. "Norme sul governo del territorio"

TRA

La Provincia di Frosinone, rappresentata dal Dott. Luca Di Stefano, Presidente della Provincia, il quale interviene nel presente atto in tale Sua veste, nel solo interesse e rappresentanza della Provincia di Frosinone;

E

Il Comune di Campoli Appennino, rappresentato dal Dott.ssa Pancrazia Di Benedetto, Sindaco del Comune di Campoli Appennino, la quale interviene nel presente atto in tale Sua veste, nel solo interesse e rappresentanza del Comune di Campoli Appennino;

Visti:

- la Legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni;
- il D.M. 2 aprile 1968, n. 1444: "Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell'art. 17 della L. 6 agosto 1967, n. 765. Pubblicato nella Gazz. Uff. 16 aprile 1968, n. 97";
- la Legge regionale 12 giugno 1975, n. 72 "Criteri da osservare in sede di formazione degli strumenti urbanistici comunali" e successive modificazioni ed integrazioni;
- il D.Lgs 3 aprile 2006, n. 152: "Norme in materia ambientale";
- il Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267 avente ad oggetto "Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali" e ss.mm.ii.;

- la Legge Regionale 22 dicembre 1999, n. 38 recante “Norme sul governo del territorio” e successive modifiche ed integrazioni, ed in particolare l'art. 33 che disciplina l'adozione e la verifica del Piano Urbanistico Comunale Generale, di seguito PUCG;
- la legge 7 agosto 1990, n. 241 recante “Nuove norme in materia di procedimenti amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi” e successive modificazioni, ed in particolare l'art.15, relativo agli accordi fra pubbliche amministrazioni;

Viste, altresì,

- la Deliberazione di Giunta Regionale n. 71 del 20/02/2007, con la quale è stata effettuata la “Verifica di compatibilità del Piano Territoriale Provinciale Generale di Frosinone ex art. 21, comma 5, LR 38/99 e s.m.i.”, pubblicato sul supplemento ordinario n. 1 al BURL n. 19 del 10/07/2007;
- la Deliberazione di Giunta Regionale 25 novembre 2011 n. 551, con la quale vengono stabiliti i “Nuovi criteri e modalità per l'esercizio delle funzioni conferite alle Province, successivamente alla pubblicazione del PTPG sul BURL, ai sensi dell'art. 21 comma 12 della legge regionale n. 38/1999 “Norme sul governo del territorio”;
- la Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21 aprile 2021, con la quale viene approvato il Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR), pubblicato sul B.U.R.L. n. 56 del 10 giugno 2021, Supplemento n. 2;
- la Circolare della Direzione Regionale Territorio ed Urbanistica n. 14-06-00/265091 del 16/06/2011, avente ad oggetto: “Ambito di applicazione della Valutazione Ambientale Strategica di cui agli art. da 13 a 18 del D.Lgs 152/2006 e ss.mm.ii. in riferimento al PUCG di cui agli art. 32, 33,34 della LR 38/99”, con la quale viene individuato il percorso da seguire nel processo di formazione e approvazione finale dei PUCG.

Premesso che:

- il Consiglio Comunale di Campoli Appennino ha adottato, ai sensi dell'art. 32 della L.R. n. 38/99 il Documento Preliminare di Indirizzo DPI del Piano Urbanistico Comunale Generale PUCG con Deliberazione n. 35 del 10.09.2009;
- in sede di Conferenza di Pianificazione veniva rilevata, tra l'altro, la necessità di attivare la procedura di Valutazione Ambientale Strategica -VAS ai sensi del D.Lgs 152/2006 e ss.mm.ii.;
- con nota prot. 168998 del 16.12.2013, l'area Autorizzazioni Paesaggistiche e VAS della Regione Lazio ha indetto il 16.01.2014 la prima seduta della Conferenza di Consultazione, “fase di scoping” ai sensi dell'art. 13 del suddetto D.Lgs n. 152/2006;
- con nota prot. n. 253498 del 30/04/2014, l'Area Autorizzazioni Paesaggistiche e VAS della Regione Lazio, ritenendo conclusa la fase di consultazione preliminare, ha emesso il Documento di Scoping;

- con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 16 del 06/11/2015, tenuto conto delle osservazioni formulate nella prima seduta di Conferenza di Pianificazione e nel Documento di *Scoping* della VAS, il Comune di Campoli Appennino ha adottato il nuovo Documento Preliminare di Indirizzo DPI al PUCG;
- con nota prot. n. 950 del 07.03.2018 il Comune stesso ha convocato presso la sede della Regione Lazio, la Conferenza di Pianificazione per il giorno 26.03.2018, nel corso della quale sono stati trattati aspetti urbanistici e paesaggistici e si è concordato di trasmettere i pareri della Regione e della Provincia di Frosinone di cui al sopra citato art. 32, L.R. n. 38/99;
- la Provincia di Frosinone - Settore Pianificazione Territoriale – Servizio di Pianificazione Territoriale, con nota prot. n. 21180 del 30.03.2018, ha espresso il relativo parere di competenza;
- che il Consiglio Comunale di Campoli Appennino ha adottato con Deliberazione n. 2 del 29.03.2021 il proprio PUCG, ai sensi dell'art. 33, co. 2 della LR n. 38/99 e ss.mm.ii. e della L. n. 1150/1942 e ss.mm.ii.;
- in data 27.04.2022 prot. n. 407824 veniva acquisito il Parere Motivato dell'Area VAS della Regione Lazio, adottato con Determinazione n. G04936 del 26.04.2022;
- il Comune di Campoli Appennino, con nota prot. n. 2038 del 10.05.2022, ha convocato, per il giorno 19.05.2022, d'intesa con il Presidente della Provincia di Frosinone e la Direzione Regionale per le Politiche abitative e la Pianificazione Territoriale della Regione Lazio, la Conferenza di Copianificazione ai sensi dell'art. 33 comma 5 della L.R. 38/1999, nel corso della quale sono state formulate da parte della Regione e della Provincia alcune osservazioni in merito al redigendo PUCG del Comune di Campoli Appennino e si è rilevato, altresì, che detto PUCG non aveva ancora acquisito il parere di conformità al Piano Territoriale Paesistico Regionale – PTPR, ai sensi dell'art. 65 comma 4 delle NTA dello stesso PTPR;
- in data 03.05.2022, con nota prot. n. 1928, lo stesso Comune ha chiesto alla Direzione Regionale per le Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale Paesistica e Urbanistica, l'attivazione del procedimento per l'acquisizione del parere di conformità di cui sopra;
- con nota prot. n. 646328 del 30.06.2022, veniva indetta dalla Regione Lazio, la Conferenza dei Servizi decisoria ai fini paesaggistici, per la verifica di adeguamento e conformazione del PUCG al PTPR;
- con nota prot. n. 3084 del 14.07.2022, il Comune di Campoli Appennino sospendeva la Conferenza di Copianificazione a data da destinarsi, in attesa della conclusione della Conferenza dei Servizi di cui sopra;
- in data 30.11.2023 è stata pubblicata sul BURL n. 96, Supplemento 1, la Determinazione del 15.11.2023 n. G15129 di presa d'atto della conclusione della Conferenza di Servizi ai fini paesaggistici, con la sottoscrizione di un documento tra la competente Direzione regionale ed il Ministero della Cultura che prevede una conformazione del PUCG al PTPR, tramite modifica degli elaborati, con verifica finale della Direzione Regionale di ottemperanza e della avventa e corretta conformazione al PTPR stesso;
- La Regione Lazio – Area Copianificazione e Programmazione Negoziata, a fronte delle risultanze delle verifiche espletate su tali elaborati finali, con nota prot. n. 1553251 del 18.12.2024 ha emesso un "*Documento Istruttorio*", relativo all'adeguamento e conformazione del PUCG al PTPR ex art.

65 delle Norme di PTPR, come disposto nella sopra richiamata Determinazione n. G15129 del 15.11.2023;

Dato atto che:

- con nota prot. n. 2817 del 17.06.2025, il Comune di Campoli Appennino ha trasmesso la documentazione inerente il PUCG e, d'intesa con il Presidente della Provincia di Frosinone e la Direzione Regionale per le Politiche abitative e la Pianificazione Territoriale della Regione Lazio, ha comunicato la riapertura dei termini della Conferenza di Pianificazione, fissando la seduta di Conferenza per il giorno 09.07.2025;
- con successiva nota prot. n. 3103 del 03.07.2025, lo stesso Comune ha trasmesso documentazione *“in sostituzione ed integrazione della documentazione trasmessa con prot. 2817 del 17.06.2025”*, confermando la data del 09.07.2025, relativa alla riapertura della Conferenza di Copianificazione;
- nella seduta del 09.07.2025 viene deciso di:
 - *convenire sullo Schema di Accordo di Pianificazione e sulla Relazione Tecnica, che costituisce parte integrante e sostanziale dello Schema di Accordo stesso, recante dettagliate ed univoche indicazioni sugli eventuali adeguamenti da apportare al PUCG;*
 - *dichiarare conclusa la Conferenza di Copianificazione di cui all'art. 33 LR n. 38/99 e ss.mm.ii., evidenziando che, come previsto dal suddetto articolo, successivamente alla definizione dei lavori della Conferenza, il Presidente della Provincia ed il Sindaco sottoscriveranno l'Accordo di Pianificazione, che conferma e recepisce quanto esplicitato nello Schema e nell'allegata Relazione Tecnica.*

Atteso che, gli elaborati del PUCG sono costituiti da:

1. *Documentazione del procedimento pubblicata sul sito istituzionale del Comune di Campoli Appennino;*
2. *Documentazione prescrittiva:*
 - A- *REGOLAMENTO EDILIZIO URBANISTICO – R.E.U.*
 - B- *ELABORATI GRAFICI:*
 - *93 P2-A PROGETTO - Piano di Assetto*
Il Piano di Assetto modificato con le osservazioni in sede di Conferenza di Copianificazione e Paesaggio Rapp. 1:5.000;
 - *94 P2-B PROGETTO Piano di Assetto*
Il Piano di Assetto modificato con le osservazioni in sede di Conferenza di Copianificazione e Paesaggio Rapp. 1:5.000;
 - *95 P2-C PROGETTO Piano di Assetto*
Il Piano di Assetto -gli ATO- modificato con le osservazioni in sede di Conferenza di Copianificazione e Paesaggio Rapp. 1:2.000;

- 96 P2-D PROGETTO Piano di Assetto
Il Piano di Assetto -gli ATO- modificato con le osservazioni in sede di Conferenza di Copianificazione e Paesaggio Rapp. 1:2.000;
- 97 P2-E PROGETTO Piano di Assetto
Il Piano di Assetto -gli ATO- modificato con le osservazioni in sede di Conferenza di Copianificazione e Paesaggio Rapp. 1:2.000;
- 98 P2-F PROGETTO Piano di Assetto
Il Piano di Assetto -gli ATO- modificato con le osservazioni in sede di Conferenza di Copianificazione e Paesaggio Rapp. 1:2.000;
- 99 S3 SINTESI RAFFRONTO tra PIANO D'ASSETTO e PTPR-2021 - TAV-A Rapp. 1:10.000;
- 100 S4 SINTESI RAFFRONTO tra PIANO D'ASSETTO e PTPR 2021 - TAV-B Rapp. 1:10.000;
- 101 S5 SINTESI RAFFRONTO tra PIANO D'ASSETTO e PTPR 2021 - TAV-C Rapp. 1:10.000;
- 102 S6 SINTESI RAFFRONTO tra PIANO D'ASSETTO e Tp1-PTPG Rapp. 1:10.000;
- 103 S7 SINTESI RAFFRONTO tra PIANO D'ASSETTO e USI CIVICI Rapp. 1:10.000.

Considerato che la Conferenza di Copianificazione ha espletato il suo compito di verifica di compatibilità del PUCG adottato con le previsioni del PTPG e degli strumenti di pianificazione territoriale o di settore, di ambito regionale e statale, nelle due sedute del 19.05.2022 e del 09.07.2025, come risulta dai verbali della Conferenza stessa;

Visto il Piano ed il Rapporto Ambientale, il parere motivato e la documentazione acquisita nell'ambito della consultazione relativa alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica, di cui all'art. 16 del D.Lgs 152/2006;

Visto l'art. 33, comma 8 della Legge Regionale n. 38/99 e successive modificazioni, secondo il quale: *"I partecipanti alla conferenza, in esito alle verifiche di cui ai precedenti commi, convergono su uno schema di accordo, di cui è parte integrante una relazione tecnica, corredata anche di opportuna cartografia, recante dettagliate ed univoche indicazioni sugli eventuali adeguamenti da apportare al PUCG";*

Tenuto conto di quanto esplicitato nella Relazione Tecnica, parte integrante del presente Accordo di Pianificazione, nella quale sono riportate le indicazioni espresse dalla Regione e dalla Provincia sugli adeguamenti da apportare al PUCG;

Tutto quanto sopra esplicitato, le parti concordano quanto segue:



Art. 1 (Procedimento di verifica di compatibilità)

Ai sensi dell'art.33, comma 8 della Legge Regionale n. 38/1999 e successive modificazioni, si prende atto che, in data 09.07.2025, si sono conclusi i lavori della Conferenza di Copianificazione, in cui è stata verificata positivamente la compatibilità del PUCG del Comune di Campoli Appennino con il PTPG e con le previsioni degli strumenti di pianificazione territoriale o di settore, di ambito regionale o statale.

Costituisce documentazione integrante del presente Accordo: la Relazione Tecnica di verifica di compatibilità del PUCG del Comune di Campoli Appennino, ai sensi dell'articolo 33, comma 8 della Legge Regionale n. 38/99 e ss.mm.ii., nella quale sono riportate le indicazioni espresse dalla Regione e dalla Provincia sugli adeguamenti da apportare al PUCG.

Art. 2 (Adempimenti del Comune)

Il Comune di Campoli Appennino, ai sensi dell'art. 33, comma 9 della Legge Regionale n. 38/1999 e ss.mm.ii., con Deliberazione di Consiglio ratifica il presente Accordo di Pianificazione entro trenta giorni dalla sottoscrizione, a pena di decadenza.

Contestualmente alla ratifica del presente Accordo, il Consiglio Comunale approva il PUCG in conformità alle modifiche concordate nell'Accordo medesimo, apportate al fine di conformare il PUCG alle previsioni del PTPG e degli strumenti di pianificazione regionali o statali ed alle indicazioni contenute nella Relazione tecnica di cui all'Art.1.

Con l'atto di approvazione possono essere apportate al PUCG adottato esclusivamente le modifiche necessarie per conformarlo ai contenuti del presente Accordo di Pianificazione.

Art. 3 (Efficacia)

Il PUCG definito ed approvato attraverso la procedura di cui all'art. 33 della Legge Regionale n. 38/99 è pubblicato sul BURL e dell'approvazione è data notizia su quattro quotidiani a diffusione nella Provincia. Il PUCG acquista efficacia dal giorno successivo a quello della sua pubblicazione, ai sensi dell'art. 33, comma 12 della Legge Regionale n. 38/1999 e ss.mm.ii.

Art. 4 (Disposizioni finali)

Il presente Accordo viene depositato agli atti della Provincia di Frosinone e del Comune di Campoli Appennino.

Letto, approvato e sottoscritto,

Frosinone lì, 24.07.2025

**PER IL COMUNE DI CAMPOLI APPENNINO
IL SINDACO**

(DOTT.SSA PANCRAZIA DI BENEDETTO)



**PER LA PROVINCIA DI FROSINONE
IL PRESIDENTE**

(DOTT. LUCA DI STEFANO)



**PIANO URBANISTICO COMUNALE GENERALE – PUCG
CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE**

RELAZIONE TECNICA

Art. 33, comma 8, L.R. n. 38/99

Premessa

La Conferenza di Copianificazione introdotta nel Lazio dalla Legge Regionale n. 38/99, si fonda sul senso profondo della “copianificazione” e del suo profilo orizzontale e processuale, nonché sulla sussidiarietà e sulla responsabilità dell’autonomia delle Istituzioni che hanno competenza di governo e pianificazione del territorio, resa possibile e sostenibile da procedure di cooperazione.

Nella formazione ed approvazione dei piani, risulta essenziale l’approccio concertativo e di collaborazione pubblico-pubblico, aperto alla partecipazione di tutti i soggetti pubblici e privati.

Si tratta di considerare le scelte del Piano Urbanistico come frutto di un confronto con gli operatori e con le popolazioni interessate, allo scopo di avvicinare il più possibile le decisioni ai cittadini.

Le scelte non possono discendere automaticamente da strumenti sovraordinati, né possono scaturire da un insieme di decisioni “localistiche”, ma devono essere maturate in un processo di condivisione che la stessa L.R. n. 38 del 1999 tenta di codificare, attraverso la discussione dei documenti preliminari al piano.

Ne conseguono effetti positivi per il governo del territorio: un percorso costruttivo di confronto e condivisione importante per l’efficacia della stessa pianificazione del territorio, che nella sostanza abbandona e sostituisce, in modo sostenibile ed equilibrato, la tradizionale procedura di approvazione gerarchica basata fra Enti sovra e sotto ordinati.

È in questo quadro che continua ad essere importante, concepire e sperimentare l’innovazione della pianificazione urbanistica con la sua reale articolazione nelle componenti strutturale, operativa ma anche regolativa.

Indice

- **Principali riferimenti normativi, Deliberazioni e Circolari pag. 3**
- **Iter formativo del PUCG del Comune di Campoli Appennino..... pag. 6**
- **Principali Pareri acquisiti pag. 9**
- **Il Piano Urbanistico Comunale Generale – PUCG di Campoli Appenninopag. 11**
 - *L'Immagine di Campoli Appennino*pag. 11
 - *Il Quadro di Riferimento Strutturale*pag. 12
 - *Popolazione – Indici e Standard urbanistici*pag. 14
- **Elaborati del PUCGpag. 18**
- **Verifica di compatibilità del PUCG:**
 - *Compatibilità con il Piano Territoriale Provinciale Generale – PTPG*pag. 19
 - *Compatibilità con la pianificazione paesaggistica regionale – Piano Territoriale Paesaggistico Regionale – PTPR*pag. 25
- **Indicazioni Regionalipag. 28**
- **Indicazioni Provinciali pag. 29**

Principali riferimenti normativi, Deliberazioni e Circolari:

- *Legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni;*
- *D.M. 2 aprile 1968, n. 1444: "Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell'art. 17 della L. 6 agosto 1967, n. 765. Pubblicato nella Gazz. Uff. 16 aprile 1968, n. 97";*
- *D.Lgs 3 aprile 2006, n. 152: "Norme in materia ambientale";*
- *Legge regionale 12 giugno 1975, n. 72 "Criteri da osservare in sede di formazione degli strumenti urbanistici comunali" e successive modificazioni ed integrazioni;*
- *Legge regionale n. 38/99 "Norme sul governo del Territorio" e successive modificazioni ed in particolare:*
Titolo III "Pianificazione Urbanistica Comunale" - Capo I "Strumenti della Pianificazione Urbanistica Comunale e Piano Urbanistico Comunale Generale".

Art. 32 (Conferenza di pianificazione)

1. Prima di avviare la formazione di un nuovo PUGC o di varianti al PUGC, il comune adotta un documento preliminare di indirizzo del PUGC, che deve contenere almeno i seguenti elementi:

- a) la relazione sulle linee di sviluppo storico delle trasformazioni del territorio comunale ed il loro rapporto con gli strumenti di pianificazione comunale;*
- b) la descrizione territoriale ed ambientale, costituita da analisi conoscitive estese all'intero territorio comunale;*
- c) la quantificazione del patrimonio edilizio esistente, ivi compresa la suddivisione tra edilizia legale ed abusiva;*
- d) la relazione sull'evoluzione storica e sulla struttura della popolazione residente;*
- e) la definizione e quantificazione della struttura dei servizi pubblici esistenti;*
- f) gli obiettivi che lo strumento urbanistico proposto intende perseguire;*
- g) la cartografia in scala adeguata dell'assetto urbano attuale, del piano generale vigente e della sintesi della proposta di piano.*

2. Al fine di acquisire il parere della Regione e della provincia sulla compatibilità degli indirizzi del PUGC rispetto agli strumenti o agli indirizzi della pianificazione territoriale e paesistica regionali e provinciali, il sindaco del comune interessato convoca una conferenza di pianificazione con la Regione e la provincia territorialmente interessata cui partecipano, oltre al sindaco, i Presidenti della Regione e della provincia ed i relativi assessori competenti in materia urbanistica. La conferenza deve concludersi nel termine di trenta giorni.

Art. 33 (Adozione e verifica del PUCG)

1. Il comune provvede alla formazione del proprio PUCG mediante la conclusione di un apposito accordo di pianificazione, con il quale il comune stesso e la provincia definiscono consensualmente i contenuti dello strumento urbanistico comunale, secondo le forme e le modalità di cui ai commi successivi.
2. Il comune adotta il PUCG ai sensi della l. 1150/1942 e successive modifiche dopo aver effettuato consultazioni con gli enti pubblici e con le organizzazioni sociali, culturali, ambientaliste, economico-professionali e sindacali interessate, e comunque avendo attivato processi di partecipazione e informazione finalizzati a promuovere forme di intervento diretto dei cittadini. Il PUCG adottato, completo dei contenuti tecnici e degli elaborati prescritti dalla normativa statale e regionale vigente, è depositato presso la segreteria del comune in libera visione al pubblico, secondo le modalità stabilite dal comune stesso. Del deposito è dato avviso sull'albo comunale e su almeno quattro quotidiani a diffusione nella provincia.
3. Entro sessanta giorni dalla data di pubblicazione dell'avviso di deposito, chiunque può presentare osservazioni.
4. Entro centoventi giorni dalla scadenza del termine di cui al comma 3, il comune deduce sulle osservazioni presentate, adeguando il PUCG alle osservazioni accolte, e trasmette il PUCG medesimo alla provincia.
5. Decorsi novanta giorni dalla trasmissione del PUCG alla provincia, il sindaco, ai fini della conclusione dell'accordo di cui al comma 1, convoca, d'intesa con il presidente della provincia, una conferenza di copianificazione fra i dirigenti delle strutture tecniche competenti della provincia e del comune, nell'ambito della quale viene verificata la compatibilità del PUCG adottato con le previsioni del PTPG e degli strumenti di pianificazione territoriali o di settore, di ambito regionale o statale, preordinati alla tutela di interessi differenziati. I lavori della conferenza debbono comunque concludersi entro sessanta giorni dalla data della sua convocazione.
6. Nel caso in cui il PUCG contenga elementi di difformità rispetto alle previsioni del PTPG ovvero a quelle degli strumenti di pianificazione di cui al comma 5, nella conferenza sono individuati gli adeguamenti necessari al fine di conformare il PUCG a tali previsioni.
7. Qualora nella stessa conferenza si ravvisi l'opportunità di provvedere alla variazione delle disposizioni contenute nel PTPG, il PUCG è trasmesso al consiglio provinciale che può procedere alla variazione del PTPG con le forme e modalità di cui agli articoli 21 e 22. Il termine di cui al comma 5 resta sospeso e riprende il suo decorso dall'approvazione della variazione del PTPG.
8. I partecipanti alla conferenza, in esito alle verifiche di cui ai precedenti commi, convengono su uno schema di accordo, di cui è parte integrante una relazione tecnica, corredata anche di opportuna cartografia, recante dettagliate ed univoche indicazioni sugli eventuali adeguamenti da apportare al PUCG.

9. Nei trenta giorni successivi alla definizione dei lavori della conferenza, il presidente della provincia ed il sindaco sottoscrivono l'accordo di pianificazione, che conferma e recepisce lo schema di cui al comma 8. L'accordo è ratificato, entro trenta giorni a pena di decadenza, dal consiglio comunale.

10. Contestualmente alla ratifica dell'accordo, il consiglio comunale approva il PUCG, in conformità alle eventuali modifiche, concordate nell'accordo medesimo, apportate al fine di conformare il PUCG alle previsioni del PTPG e degli strumenti di pianificazione di cui al comma 5.

11. Con l'atto di approvazione possono essere apportate al PUCG adottato esclusivamente le modifiche necessarie per conformarlo ai contenuti dell'accordo di pianificazione.

12. Il PUCG definito ai sensi del presente articolo è pubblicato sul BURL e dell'approvazione è data notizia su quattro quotidiani a diffusione nella provincia. Il PUCG acquista efficacia dal giorno successivo a quello della sua pubblicazione.

- *Deliberazione di Giunta Regionale n. 71 del 20/02/2007, con la quale è stata effettuata la "Verifica di compatibilità del Piano Territoriale Provinciale Generale di Frosinone ex art. 21, comma 5, LR 38/99 e s.m.i.", pubblicato sul supplemento ordinario n. 1 al BURL n. 19 del 10/07/2007;*
- *Deliberazione di Giunta Regionale 25 novembre 2011 n. 551, con la quale vengono stabiliti i "Nuovi criteri e modalità per l'esercizio delle funzioni conferite alle Province, successivamente alla pubblicazione del PTPG sul BURL, ai sensi dell'art. 21 comma 12 della legge regionale n. 38/1999 "Norme sul governo del territorio";*
- *Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21 aprile 2021, con la quale viene approvato il Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR), pubblicato sul B.U.R.L. n. 56 del 10 giugno 2021, Supplemento n. 2;*
- *Circolare della Direzione Regionale Territorio ed Urbanistica n. 14-06-00/265091 del 16/06/2011, avente ad oggetto: "Ambito di applicazione della Valutazione Ambientale Strategica di cui agli art. da 13 a 18 del D.Lgs 152/2006 e ss.mm.ii. in riferimento al PUCG di cui agli art. 32, 33,34 della LR 38/99", con la quale viene individuato il percorso da seguire nel processo di formazione e approvazione finale dei PUCG.*

Iter formativo del PUCG del Comune di Campoli Appennino

Si riportano, di seguito, i principali passaggi dell'iter formativo del Piano Urbanistico Comunale Generale (PUCG) del Comune di Campoli Appennino:

- con Delibera del Consiglio Comunale n. 35 del 10.09.2009, il Comune di Campoli Appennino ha adottato, ai sensi dell'art. 32 della L.R. n. 38/99 e ss.mm.ii. il Documento Preliminare di Indirizzo (DPI) al PUCG;
- con nota prot. 5321 del 06.11.2009, lo stesso Comune ha indetto per il giorno 10.12.2009 la prima seduta della Conferenza di Pianificazione, nel corso della quale veniva rilevata la necessità di attivare la procedura di Valutazione Ambientale Strategica -VAS ai sensi del D.Lgs 152/2006 e ss.mm.ii.;
- con nota prot. 4103 del 06.11.2013 ha trasmesso all'autorità competente il Rapporto Preliminare Ambientale;
- con nota prot. 168998 del 16.12.2013, l'area Autorizzazioni Paesaggistiche e VAS della Regione Lazio ha indetto il 16.01.2014 la prima seduta della Conferenza di Consultazione, "*fase di scoping*" ai sensi dell'art. 13 del suddetto D.Lgs n. 152/2006;
- con nota prot. 14377 del 04.02.2014 il Settore Pianificazione Territoriale della Provincia di Frosinone, nell'ambito della procedura VAS, ha trasmesso le proprie osservazioni in merito all'impatto ambientale della proposta di Piano sulle previsioni del Piano Territoriale Provinciale Generale - PTPG, nonché in merito ad aspetti prettamente urbanistici;
- con nota prot. n. 253498 del 30/04/2014, l'Area Autorizzazioni Paesaggistiche e VAS della Regione Lazio, ritenendo conclusa la fase di consultazione preliminare, ha emesso il *Documento di Scoping*;
- con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 16 del 06/11/2015, tenuto conto delle osservazioni formulate nella prima seduta di Conferenza di Pianificazione e nel Documento di Scoping della VAS, il Comune di Campoli Appennino ha adottato il nuovo Documento Preliminare di Indirizzo (DPI) al Piano Urbanistico Comunale Generale;
- con nota prot. n. 950 del 07.03.2018 il Comune stesso ha convocato presso la sede della Regione Lazio, la Conferenza di Pianificazione per il giorno 26.03.2018, nel corso della quale sono stati trattati aspetti urbanistici e paesaggistici e si è concordato di trasmettere i pareri di cui al sopra citato art. 32, LR 38/99;
- la Provincia di Frosinone - Settore Pianificazione Territoriale – Servizio di Pianificazione Territoriale con nota prot. n. 21180 del 30.03.2018, ha espresso il relativo parere di competenza, formulando alcune osservazioni, da dover recepire nel successivo iter

procedurale;

- con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 2 del 29.03.2021 veniva adottato il PUCG del Comune di Campoli Appennino ed a seguito di tale adozione:
 - è stata depositata presso la Segreteria comunale tutta la documentazione inerente il PUCG, ai sensi dell'art. 33 della LR 38/99 e ss.mm.ii. e pubblicato il relativo avviso di deposito sull'Albo Pretorio comunale dal 22.04.2021 al 22.06.2021, per la formulazione di eventuali osservazioni in merito;
 - è stato pubblicato l'avviso di cui all'art. 14, comma 1 del D.Lgs n. 152/2006 e ss.mm.ii. relativo procedura VAS e pubblicato sul BURL del 25.05.2021 n. 51;
- con nota prot. n. 2411 del 29.05.2021 è stata trasmessa all'Area VAS della Regione Lazio, la documentazione relativa al prosieguo dell'iter di Valutazione Ambientale Strategica;
- con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 18 del 19.10.2021 sono state sottoposte a valutazione ed accolte le osservazioni pervenute;
- in data 30.12.2021, con nota prot. n. 5544 viene trasmessa la documentazione per la fase di valutazione VAS a tutti i Soggetti Competenti in materia Ambientale (SCA);
- il Settore Pianificazione Territoriale – Servizio Pianificazione Territoriale della Provincia di Frosinone, con nota prot n. 4891 del 10.02.2022, ha formulato, nell'ambito della procedura VAS, alcune osservazioni precisando, tra l'altro, che prima della convocazione della Conferenza di Copianificazione prevista dall'art. 33, comma 5, il Comune di Campoli Appennino dovrà acquisire tutti i necessari pareri, autorizzazioni, nulla osta degli Enti competenti, tra i quali il parere motivato VAS di cui all'art. 15 del D.Lgs 152/2006 e ss.mm.ii.
- in data 27.04.2022 prot. n. 407824, veniva acquisito il Parere Motivato dell'Area VAS della Regione Lazio adottato con Determinazione n. G04936 del 26.04.2022;
- successivamente alla emissione del suddetto Parere Motivato di VAS, il Comune di Campoli Appennino, con nota prot. n. 2038 del 10.05.2022, ha convocato, per il giorno 19.05.2022, d'intesa con il Presidente della Provincia di Frosinone e la Direzione Regionale per le Politiche abitative e la Pianificazione Territoriale della Regione Lazio, la Conferenza di Copianificazione ai sensi dell'art. 33 comma 5 della L.R. 38/1999, nel corso della quale sono state formulate da parte della Regione e della Provincia alcune osservazioni in merito al redigendo PUCG del Comune di Campoli Appennino e si è rilevato, altresì, che detto PUCG non aveva ancora acquisito il parere di conformità al Piano Territoriale Paesistico Regionale – PTPR, ai sensi dell'art. 65 comma 4 delle NTA dello stesso PTPR.
- in data 03.05.2022, con nota prot. n. 1928, lo stesso Comune ha chiesto alla Direzione

Regionale per le Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale Paesistica e Urbanistica, l'attivazione del procedimento di cui al sopra citato art. 65 delle NTA del PTPR.

- in data 30.06.2022 prot. n. 646328, veniva indetta da parte della Regione Lazio, la Conferenza dei Servizi decisoria ai fini paesaggistici, per la verifica di adeguamento e conformazione del PUCG al PTPR, ai sensi dell'art. 65 delle NTA del PTPR stesso;
- in data 14.07.2022, prot. n. 3084 veniva sospesa la Conferenza di Copianificazione ai sensi della L.R. 38/0991 art. 33 comma 5 a data da destinarsi in attesa del termine della Conferenza ai sensi dell'art. 65 delle NTA del PTPR;
- in data 30.11.2023 è stata pubblicata sul BURL n. 96, Supplemento 1, la Determinazione del 15.11.2023 n. G15129 di presa d'atto della conclusione della Conferenza di Servizi ai fini paesaggistici, con la sottoscrizione di un documento tra la Direzione regionale ed il Ministero della Cultura che prevede una conformazione del PUCG al PTPR, tramite modifica degli elaborati, con verifica finale della Direzione Regionale di ottemperanza e della avventa e corretta conformazione al PTPR stesso;
- La Regione Lazio – Area Copianificazione e Programmazione Negoziata, a fronte delle risultanze delle verifiche espletate su tali elaborati finali, con nota prot. n. 1553251 del 18.12.2024 ha emesso un “*Documento Istruttorio*”, relativo all'adeguamento e conformazione del PUCG al PTPR ex art. 65 delle Norme di PTPR;
- con nota prot. n. 2817 del 17.06.2025, il Comune di Campoli Appennino ha comunicato la riapertura dei termini della Conferenza di Pianificazione, fissando la seduta di Conferenza per il giorno 09.07.2025;
- con successiva nota prot. n. 3103 del 03.07.2025, lo stesso Comune ha trasmesso documentazione “*in sostituzione ed integrazione della documentazione trasmessa con prot. 2817 del 17.06.2025*”, confermando la data del 09.07.2025, relativa alla riapertura della Conferenza di Copianificazione;
- nella suddetta seduta del 09.07.2025 viene deciso di:
 - *convenire sullo Schema di Accordo di Pianificazione e sulla Relazione Tecnica, che costituisce parte integrante e sostanziale dello Schema di Accordo stesso, recante dettagliate ed univoche indicazioni sugli eventuali adeguamenti da apportare al PUCG;*
 - *dichiarare conclusa la Conferenza di Copianificazione di cui all'art. 33 LR n. 38/99 e ss.mm.ii., evidenziando che, come previsto dal suddetto articolo, successivamente alla definizione dei lavori della Conferenza, il Presidente della Provincia ed il Sindaco sottoscriveranno l'Accordo di Pianificazione, che conferma e recepisce quanto esplicitato nello Schema e nell'allegata Relazione Tecnica.*

Principali Pareri acquisiti:

- Parere Usi Civici:
 - con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 01 del 18.01.2021 viene riapprovata l'analisi territoriale a modifica della Deliberazione di CC n.18 del 07.11.2019 a recepimento delle richieste fatte dall'Area Usi Civici della Regione Lazio;
 - in data 02.03.2021 prot. n. 192577, la Direzione Regionale Agricoltura, Promozione della Filiera e della Cultura del Cibo, Caccia e Pesca, Area "*Legislativa e Usi Civici*" della Regione Lazio ha trasmesso il proprio parere favorevole ai sensi dell'art.1 della L.R. 1/1986, rilasciato con Determinazione n. G02148 del 02.03.2021 sul Documento Preliminare di Indirizzo del PUCG;
- Parere ai sensi dell'art. 89 del DPR 380/01, rilasciato dall'Area Tutela del Territorio, Servizio Geologico e Sismico Regionale della Regione Lazio con Determinazione n. G08043 del 08.07.2020 sul Documento Preliminare di Indirizzo del PUCG;
- Parere ai sensi dell'art. 5 del D.Lgs 42/2004 e ss.mm.ii. del Ministero per i Beni e le Attività Culturali e per il Turismo, Direzione Generale Archeologia, Belle Arti e Paesaggio, Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per le provincie di Frosinone, Latina e Rieti, con Norme e Procedure autorizzatorie integrate alla Carta Archeologica del Comune di Campoli Appennino, trasmesso con nota prot. n. 14557 del 11.11.2020;
- Parere igienico sanitario ASL, acquisito dal Comune in data 20.01.2022 prot. n. 4174. In data 31.10.2024 prot. n. 5126, è stata acquisita una specifica dello stesso parere igienico sanitario;
- Parere favorevole del Parco Nazionale di Abruzzo, Lazio e Molise (PNALM) nell'ambito della procedura della Valutazione di Incidenza della Regione Lazio, acquisito in data 17.01.2022 prot. n. 41307;
- Valutazione Ambientale Strategica – VAS:
 - *Documento di Scoping* emesso con nota prot. n. 253498 del 30/04/2014, da parte dell'Area Autorizzazioni Paesaggistiche e VAS della Regione Lazio, di conclusione della fase di consultazione preliminare;
 - *Parere Motivato* dell'Area VAS della Regione Lazio rilasciato con Determinazione n. G04936 del 26.04.2022;

- Compatibilità Piano Territoriale Paesaggistico Regionale – PTPR:
 - in data 30.11.2023 è stata pubblicata sul BURL n. 96, Supplemento 1, la Determinazione del 15.11.2023 n. G15129 di presa d'atto della conclusione della Conferenza di Servizi ai fini paesaggistici, con la sottoscrizione di un documento tra la Direzione regionale ed il Ministero della Cultura che prevede una conformazione del PUCG al PTPR, tramite modifica degli elaborati, con verifica finale della Direzione Regionale di ottemperanza e della avventa e corretta conformazione al PTPR stesso;
 - La Regione Lazio – Area Copianificazione e Programmazione Negoziata, a fronte delle risultanze delle verifiche espletate su tali elaborati finali, con nota prot. n. 1553251 del 18.12.2024 ha emesso un “Documento Istruttorio”, relativo all'adeguamento e conformazione del PUCG al PTPR ex art. 65 delle Norme di PTPR, come disposto nella sopra richiamata Determinazione n. G15129 del 15.11.2023;
- Parere favorevole dell' ARPA LAZIO - Servizio tecnico acquisito in data 12.02.2022 prot. n. 668;
- Pronuncia di Valutazione di Incidenza (*VINCA*) della Regione Lazio, acquisita in data 08.02.2022 prot. n. 121364;
- Determinazione n. G16792 del 19.12.2018 del Dipartimento Infrastrutture, Ambiente e Politiche Abitative della Regione Lazio, con la quale è stato validato lo studio di livello I della Microzonazione Sismica del Comune di Campoli Appennino

Il Piano Urbanistico Comunale Generale – PUCG di Campoli Appennino

L'immagine di Campoli Appennino

Il territorio del Comune di Campoli Appennino, si estende per 33,38 kmq, confina con i Comuni di: Sora, Broccostella, Posta Fibreno, Alvito, Pescosolido, Pescasseroli, Villavallelongo (*Abruzzo*).

Il paese sorge a 650 metri s.l.m. e si sviluppa ad anello sull'orlo di una voragine naturale, denominata “*il Tomolo*”, una dolina carsica dalla tipica struttura ad imbuto.

La dolina per le sue dimensioni (*630 metri di diametro e 130 metri di profondità, privo di inghiottitoio*), può essere annoverata tra le maggiori del Lazio e l'unica che presenta i bordi abitati.

Il territorio di Campoli Appennino è interessato, inoltre, dalla presenza di altre tre doline, anch'esse di origine carsica.

Inoltre, le caratteristiche geo-morfologiche del territorio variano dalla zona pianeggiante posta a 300 metri s.l.m. (*zona Carpello*), sino a raggiungere i quasi 2000 metri s.l.m. (*Monte Serrone*).

Lo sviluppo urbanistico del Paese nel tempo si è articolato in una prima fase intorno al “*Tomolo*” e al centro storico, dove la struttura orografica permetteva il facile raggiungimento dell'area per il trasporto dei materiali per la realizzazione di nuovi edifici.

Soprattutto negli anni '70-'80, con il benessere economico, si è avuto un notevole incremento delle abitazioni, costruzioni sorte senza una programmazione urbanistica.

Il quadro di riferimento strutturale

Il quadro di riferimento urbanistico ed edilizio, si articola in specifiche localizzazioni che hanno formato nel corso del tempo l'attuale “*Struttura*”.

Lo stato del territorio, privo di pianificazione urbanistica, in quanto Campoli Appennino, non ha mai avuto, sino ad oggi, Piani Urbanistici Generali di qualsiasi genere, si è sviluppato sulla base della sola perimetrazione del Centro Edificato.

Il nucleo centrale intorno al *Tomolo* è costituito da una componente antica di valore storico culturale, che ha generato nelle fasi di espansione, propagini edificate disposte naturalmente lungo gli assi di comunicazione.

Si è verificato il consueto “*accrescimento per addizione*” senza una minima traccia di orientamento urbanistico e di pianificazione.

Tale sviluppo ha prodotto *in primis* agglomerazione casuale e “*frange urbane*” diramatesi dalla viabilità, ma ha formato comunque un tessuto omogeneo per tipologie e altezze edilizie.

Si rintracciano pochissime unità immobiliari che si differenziano dalla tipologia corrente dell'edificio unifamiliare, o al massimo plurifamiliare compatto, che si distinguono per la loro tipologia a palazzina.

La sostanziale uniformità di componenti edilizie ha prodotto una accettabile forma di paesaggio urbano che si dispone lungo la morfologia, pur singolare, intorno al Tomolo.

Si è quindi scelto di rinforzare la struttura generata della espansione ormai consolidata, apportando l'introduzione dei servizi e delle quote di funzioni necessarie ad una riqualificazione urbana.

Il modello organizzativo proposto dal Piano si fonda sul criterio della diffusione delle funzioni sul territorio, la sfida positiva che si intende dare è quella di diffondere la qualità urbana, costruendo "Poli" funzionali.

È stato necessario riconoscere la struttura dell'impianto e il rapporto tra le matrici insediative rappresentate dalla trama degli spazi pubblici e le regole progettuali dei tessuti edilizi.

Quindi il sistema insediativo è stato articolato, sulla base dei caratteri dei tessuti edilizi che lo compongono, in Ambiti ed in particolare:

- *ARRCS – Ambito di Riqualificazione e Recupero del Centro Storico;*
- *ATO – Ambiti di Trasformazione Ordinaria;*
- *ATS – Ambiti di Trasformazione Speciale;*
- *Ambito Extra-Urbano.*

L'Ambito di Trasformazione e Recupero *ARRCS*, caratterizzato dalla presenza del Centro Storico di Campoli Appennino, è sottoposto a misure di salvaguardia ai fini ambientali, storici e idrogeologici. Per tale Ambito vengono previsti interventi finalizzati all'attribuzione di maggiori livelli d'identità nell'organizzazione dello spazio ed al perseguimento dei seguenti obiettivi:

- a) L'incremento della dotazione di servizi e di verde attrezzato*
- b) Il miglioramento e l'integrazione della accessibilità e della mobilità*
- c) La caratterizzazione degli spazi pubblici*
- d) La qualificazione dell'edilizia.*

Gli Ambiti di Trasformazione Ordinaria – *ATO* riguardano aree edificate e libere, individuate nel nuovo PUCG come utili e necessarie per consentire una riorganizzazione-riqualificazione del disegno urbano.

Il PUCG conferma per esse il carattere di edificabilità dandogli destinazione prevalentemente residenziale, unitamente alle funzioni necessarie a una maggiore integrazione nella città esistente.

Sono previsti complessivamente quattro ATO: *ATO 1: "Città"; ATO 2: "Carpello"; ATO 3: "S. Antonio"; ATO 4: "S. Restituta"*.

L'Ambito di Trasformazione Speciale ATS corrisponde agli spazi urbani dove il PUCG localizza le funzioni in grado di rivitalizzare e riqualificare i tessuti circostanti, oltre ai principali servizi necessari per la migliore organizzazione sociale e civile della intera città.

Gli interventi sono finalizzati all'attribuzione di maggiori livelli d'identità nell'organizzazione dello spazio ed al perseguimento dei seguenti obiettivi:

- a) L'incremento della dotazione di servizi e di verde attrezzato, per favorire anche la dotazione urbana;*
- b) Il miglioramento e l'integrazione della accessibilità e della mobilità;*
- c) La caratterizzazione degli spazi pubblici;*
- d) La riqualificazione dei suoli e dell'edilizia mediante il recupero della cava dismessa e degli edifici del Centro Cicerone e della chiesa di San Pancrazio.*

Il PUCG prevede due ATS, il primo, *"S. Pancrazio"*, attua una visione sedimentata di un parco naturale che si genera dalle propagini urbane per svilupparsi lungo tutto il territorio, attraverso la componente più caratterizzante di questo territorio, le doline. La stessa definizione di Parco delle doline, permette di riconoscere la sua tipizzazione.

Il secondo ATS *"Centro Servizi Cicerone"*, risponde anch'esso ad una visione di lungo periodo, che vede tale nucleo esclusivamente dedicato alle attività turistiche generatore di sviluppo economico, mediante *"l'innescio"* di funzioni pubbliche e l'azione di recupero e riqualificazione della cava esistente.

Inoltre, il PUCG prevede *l'Ambito Extraurbano*, che rappresenta tutto il territorio comunale esterno ai sopra citati Ambiti Territoriali: ARR-CS, ATO, ATS.

Tale Ambito è costituito da quelle agglomerazioni di edifici già esistenti, localizzati in territori in cui la residenza pur essendo di tipo *"rada"*, si è consolidata ed in taluni casi ha costituito nuclei sufficientemente strutturati, individuati nel Piano come *"Insediamenti perimetrati decentrati e sparsi"*.

All'interno di tali Ambiti, il sistema insediativo è stato articolato, sulla base dei caratteri dei tessuti edilizi che lo compongono, in: *città storica, città consolidata, città produttiva e città dei servizi turistici*.

Il PUCG, prevede, altresì, che i luoghi della residenza e delle varie identità della città, verranno arricchiti e dotati di attrezzature pubbliche e private di livello urbano destinate ad affiancarsi ai servizi di vicinato già presenti.

Questi progetti da accompagnare ad una qualificazione delle direttrici infrastrutturali, con un incremento delle pedonalizzazioni e dei percorsi ciclopeditoni, nonché ad una valorizzazione degli spazi verdi, dovranno costituire i percorsi del commercio, del lavoro, della cultura, del tempo libero, del turismo.

Popolazione – Indici e Standard urbanistici

Dall'analisi dei dati riguardanti i flussi demografici del Comune di Campoli Appennino si rileva che la popolazione residente definita come “normalizzata”, ovvero quella popolazione derivante dalla media degli abitanti variabili nel tempo, risulta essere pari a 1.746 abitanti.

Partendo da tale parametro, le analisi iniziali di incremento demografico, riferite al decennio immediatamente successivo a quello di elaborazione del Piano, prevedevano un incremento pari a circa 436 abitanti, incremento che, per effetto delle osservazioni mosse dalla Provincia di Frosinone, nonché per effetto di alcuni adeguamenti, necessari al fine di conformare il redigendo Piano ai contenuti del nuovo PTPR, è stato ridotto fino ad arrivare all'attuale proposta che prevede un incremento della popolazione residente pari a 256 abitanti.

Tale dato, come meglio evidenziato di seguito nella presente Relazione Tecnica, risulta conforme alle prescrizioni di cui all'art. 56 delle N.A. del PTPG della Provincia di Frosinone, ciò anche in considerazione dell'andamento demografico che, nel periodo di riferimento, risulta essere il seguente:

anno	data	Abitanti residenti	variazione	variazione%	famiglie	componenti famiglie
2009	31/12/09	1.791	11	0,62%	693	2,58
2010	31/12/10	1.756	-35	-1,95%	679	2,59
2011	31/12/11	1.750	-6	-0,34%	678	2,58
2012	31/12/12	1.768	18	1,03%	683	2,59
2013	31/12/13	1.755	-13	-0,74%	672	2,61
2014	31/12/14	1.754	-1	-0,06%	675	2,6
2015	31/12/15	1.725	-29	-1,65%	660	2,61
2016	31/12/16	1.696	-29	-1,68%	642	2,64
2017	31/12/17	1.686	-10	-0,59%	633	2,66
2018	31/12/18	1.666	-20	-1,19%	n.d.	n.d.
2019	31/12/19	1.650	-17	-1,02%	n.d.	n.d.

Tuttavia da un'ulteriore analisi evolutiva rispetto a quella iniziale risulta che, a partire dall'anno 2019, si assiste ancora ad un leggero calo demografico per poi risalire fino all'anno 2023 come di seguito riportato:

Anno	Data	Abitanti residenti	Variazione	Variazione %	Famiglie	Componenti famiglie
2020	31 dic	1.596	-53	-3,21%	735	2,17
2021	31 dic	1.610	+14	+0,88%	740	2,18
2022	31 dic	1.615	+5	+0,31%	747	2,16
2023	31 dic	1.609	-6	-0,37%	756	2,13

Sulla scorta di tale incoraggiante segnale di ripresa, le previsioni di Piano mirano, sostanzialmente, al raggiungimento, da un punto di vista prettamente urbanistico, di un duplice obiettivo: il primo quello di fornire agli abitanti residenti un'adeguata dotazione di standard e servizi relativamente alle aree esistenti e consolidate; il secondo quello di migliorare ed integrare i servizi e le dotazioni con riferimento agli ambiti di completamento in stretta connessione alle previsioni dei nuovi insediamenti sia essi urbani, commerciali turistici ecc.

A tal proposito si rileva che il nuovo PUCG, come già accennato in precedenza, risulta essere articolato per Ambiti ed in particolare:

- *ARRCS – Ambito di Riqualificazione e Recupero del Centro Storico;*
- *ATO – Ambiti di Trasformazione Ordinaria;*
- *ATS – Ambiti di Trasformazione Speciale;*
- *Ambito Extra-Urbano.*

Per ciascuno dei predetti ambiti sono definite, all'interno del REU, le relative Norme Tecniche di Attuazione con evidenziate le destinazioni di zona, gli indici e parametri “urbanistici” specifici e le relative indicazioni di carattere prettamente “edilizio”.

Con particolare riferimento agli indici di zona, occorre rilevare che questi ultimi risultano in linea con le cubature esistenti, tranne in alcuni casi (*Zone B dell'ATS 1 e dell'Ambito Extraurbano; Zona D dell'ATO 1; Zona F dell'ATO 2*) dove, per scelte pianificatorie proprie, il Comune di Campoli Appennino, ha deciso di stabilire, per le aree di nuova edificazione, degli indici edificatori inferiori, rispetto agli indici esistenti.

Nel REU, unitamente alle NTA, è stata inserita, per ogni singolo ambito, una tabella contenente i dati relativi alle superfici fondiarie, agli indici edificatori, agli abitanti insediati e a quelli da

insediare con le rispettive dotazioni territoriali di riferimento, come di seguito riportato a titolo esemplificativo:

AMBITO	ZTO	SF*	IF	Volumi (Esistenti)	SL (Esistente)	SL (da PUCG)	SL (Totale)	Abitanti** (Insediati)	Abitanti** (da PUCG)	Abitanti (Totale)	C.U. (Pregresso)	C.U.** (da PUCG)	C.U. (Totale)	D.T. (da PUCG)	D.T. (Zone "C")	D.T. (Totale)	D.T. per Ambito di PUCG***
		mq	mq/mq	mc	mq	mq	mq	n°	n°	n°	18 mq/ab	22 mq/ab	mq	mq	mq	mq	mq
ATO 1 "Città"	B	224.875	0,30	194.550	61.517	5.750	67.267	1.864	144	2.008							
	F	5.920	0,25	6.400	1.700		1.700										
	Nuclei Perimetrali			3.967	1.322	0	1.322	40	0	40							
	P	20.084	0,20	561	187	3.630	4.391										
	VPS	11.544															
	DOT URB	16.134		8.764							12.117	934	13.051	16.134	0	16.134	3.083
	VPA	33.213									16.777	1.366	18.143	33.213	0	33.213	15.070
	PARK	2.710									4.660	863	5.523	2.710	0	2.710	-2.813
TOTALE		314.480		204.242	64.726	9.580	74.680	1.904	144	2.048	33.555	3.163	36.717	52.057	0	52.057	VEDI TABELLA

(*) Superficie complessiva della singola zona omogenea: SF;																	
(**) 1 Abitante equivalente (o Stanza) = 100 mc / 33 mq per il computo abitanti insediati (Art. 56, c.2 NTA PTPG);																	
(***) 1 Abitante equivalente (o Stanza) = 120 mc / 40 mq per il computo abitanti insediabili da PUCG (Art. 58, c.2 NTA PTPG);																	
(***) Ai sensi dell'Art. 23 c.1 della L.R. 21/2009 al fine di migliorare la qualità abitativa i parametri dimensionali per ogni abitante sono superiori a quelli stabiliti dall'Art. 3, c.2, del D.M. 1444/68;																	
(***) Al sensi del D.M. 1444/68 e considerati: numero abitanti, estensione e raggi di influenza delle attrezzature la verifica del fabbisogno di DT (CU) nel PUCG è effettuata sull'intero territorio comunale (Tab. riepilogo DT).																	

Inoltre, ai fini della verifica complessiva delle dotazioni del PUCG, i dati di ogni singolo ambito, sono riportati all'interno di una tabella generale che rappresenta il *"quadro finale del dimensionamento e delle dotazioni territoriali del PUCG"* come di seguito riportato.

QUADRO DEL DIMENSIONAMENTO DEL PUCG															
AMBITO	ST/SF	Volumi* (Esistenti)	SL (Esistente)	SL (da PUCG)	SL (Totale)	Abitanti** (Insediati)	Abitanti (da PUCG)	Abitanti (Totali)	C.U. (Pregresso)	C.U (daPUCG)	C.U. (Totale)	D.T. (da PUCG)	D.T. (Zone "C")	D.T. (Totali)	D.T. per Ambito di PUCG
	mq	mc	mq	mq	mq	n°	n°	n°	18 mq/ab	22 mq/ab	mq	mq	mq	mq	mq
ARCS	256.686	200.458	81.246	0	81.246	2.462	0	2.462	44.316	0	44.316	45.470	0	45.470	+1,193
ATO 1	314.480	204.242	64.726	9.580	74.680	1.904	144	2.048	33.555	3.163	36.718	52.057	0	52.057	+9,736
ATO 2	45.346	19.143	5.082	1.371	7.850	133	13	145	2.391	275	2.666	3.767	0	3.767	+928
ATO 3	28.028	19.800	6.600	0	6.600	200	0	200	3.600	0	3.600	0	0		-3,600
ATO 4	47.114	38.540	12.550	1.700	14.250	380	43	423	6.845	935	7.780	0	0		-7,931
ATS 1	168.130	40.978	8.003	1.044	9.047	226	12	238	4.065	270	4.335	57.191	0	57.191	+52.990
ATS 2	52.531	3.000	1.000		1.000			0			0	43.404	0	43.404	+52,531
EXTRAURB.	308.154	193.648	64.071	2.115	66.186	1.914	44	1.958	13.555	963	14.518	3.767	0	3.767	-16,295
RIEPILOGO	1.220.469	719.809	243.278	15.810	260.859	7.219	256	7.474	108.326	5.605	113.932	205.656	0	205.656	

Dall'analisi dei dati riportati nelle suddette tabelle del PUCG, ferme restando alcune osservazioni e prescrizioni riportate nel paragrafo relativo alle *"Indicazioni della Provincia"* della presente Relazione si evince che, ai fini del calcolo degli *"abitanti equivalenti"* o *"Stanza"* (secondo le

previsioni di cui alla L.R. 72/75), il Comune di Campoli Appennino ha inteso differenziare il suddetto calcolo in riferimento agli abitanti insediati e a quelli da insediare.

I primi sono stati calcolati considerando 33 mq/ab di superficie lorda (*corrispondenti a circa 100 mc/ab*), i secondi sono stati calcolati considerando invece 40 mq/ab di superficie lorda (*corrispondenti a circa 120 mc/ab*).

Analogamente al criterio utilizzato per l'attribuzione delle superfici lorde a ciascun abitante, anche le dotazioni territoriali, per ogni singolo abitante, risultano essere opportunamente differenziate al fine di rispettare gli standard di cui al DM 1444/68.

In particolare nel PUCG, al fine di definire il quadro complessivo delle Dotazioni Territoriali, ad ogni singola destinazione d'uso viene attribuito un relativo carico urbanistico suddiviso in tre livelli: CU/b (*carico urbanistico basso*); CU/m (*carico urbanistico medio*); Cu/a (*carico urbanistico alto*). Per ciascuno di essi, in base alle Superfici Lorde previste nel PUCG, vengono definite le relative Dotazioni Territoriali, le quali risultano differenziate come segue:

- 18 mq/ab per gli abitanti insediati;
- 22 mq/ab per gli abitanti da insediare.

Nella tabella finale sopra riportata si evince che, il quadro complessivo delle Dotazioni Territoriali, risulta essere adeguato a quelli che sono gli "*abitanti equivalenti*" sia in considerazione della quantità delle dotazioni previste, sia in considerazione del contesto e della particolare conformazione del territorio del Comune di Campoli Appennino.

Elaborati del PUCG costituiti da:

- 1. Documentazione del procedimento pubblicata sul sito istituzionale del Comune di Campoli Appennino;**
- 2. Documentazione prescrittiva costituita da:**
 - A- REGOLAMENTO EDILIZIO URBANISTICO – R.E.U.**
 - B- ELABORATI GRAFICI:**

93	P2-A	<i>PROGETTO Piano di Assetto</i>	<i>Il Piano di Assetto modificato con le osservazioni in sede di Conferenza di Copianificazione e Paesaggio Rapp. 1:5.000</i>
94	P2-B	<i>PROGETTO Piano di Assetto</i>	<i>Il Piano di Assetto modificato con le osservazioni in sede di Conferenza di Copianificazione e Paesaggio Rapp. 1:5.000</i>
95	P2-C	<i>PROGETTO Piano di Assetto</i>	<i>Il Piano di Assetto -gli ATO- modificato con le osservazioni in sede di Conferenza di Copianificazione e Paesaggio Rapp. 1:2.000</i>
96	P2-D	<i>PROGETTO Piano di Assetto</i>	<i>Il Piano di Assetto -gli ATO- modificato con le osservazioni in sede di Conferenza di Copianificazione e Paesaggio Rapp. 1:2.000</i>
97	P2-E	<i>PROGETTO Piano di Assetto</i>	<i>Il Piano di Assetto -gli ATO- modificato con le osservazioni in sede di Conferenza di Copianificazione e Paesaggio Rapp. 1:2.000</i>
98	P2-F	<i>PROGETTO Piano di Assetto</i>	<i>Il Piano di Assetto -gli ATO- modificato con le osservazioni in sede di Conferenza di Copianificazione e Paesaggio Rapp. 1:2.000</i>
99	S3	<i>SINTESI</i>	<i>RAFFRONTO tra PIANO D'ASSETTO e PTPR-2021 - TAV-A Rapp. 1:10.000</i>
100	S4	<i>SINTESI</i>	<i>RAFFRONTO tra PIANO D'ASSETTO e PTPR 2021 - TAV-B Rapp. 1:10.000</i>
101	S5	<i>SINTESI</i>	<i>RAFFRONTO tra PIANO D'ASSETTO e PTPR 2021 - TAV-C Rapp. 1:10.000</i>
102	S6	<i>SINTESI</i>	<i>RAFFRONTO tra PIANO D'ASSETTO e Tp1-PTPG Rapp. 1:10.000</i>
103	S7	<i>SINTESI</i>	<i>RAFFRONTO tra PIANO D'ASSETTO e USI CIVICI Rapp. 1:10.000</i>

Verifica di compatibilità del PUCG:

- **Compatibilità con il Piano Territoriale Provinciale Generale - PTPG**

Il PTPG tutela e promuove i caratteri ed i valori del territorio provinciale e ne indirizza i processi di trasformazione e di sviluppo, in coerenza con le direttive regionali e nei limiti del campo di interessi provinciali, secondo quattro ordini di obiettivi selezionati come strategici:

- Sistema Ambientale: valorizzazione diffusa dell'ambiente con requisiti di larga fruibilità sociale, condizione per uno sviluppo sostenibile;
- Sistema Insediativo Morfologico e Pianificazione Urbanistica: riordino e qualificazione delle costruzioni insediative provinciali, fattore di identità della comunità locale, nella dimensione d'area vasta ed intercomunale in cui si presentano oggi;
- Sistema Insediativo Funzionale – Relazionale: modernizzazione e sviluppo dei sistemi funzionali provinciali e locali come offerta di sedi alle nuove funzioni produttive, strategiche e di servizio, in condizioni competitive, di integrazione ed accessibilità;
- Sistema della Mobilità: efficienza del sistema di mobilità e del trasporto pubblico e maggiore specializzazione delle reti e delle attrezzature nei livelli di relazione interprovinciale, provinciale e di bacini locali di mobilità.

Sistema Ambientale

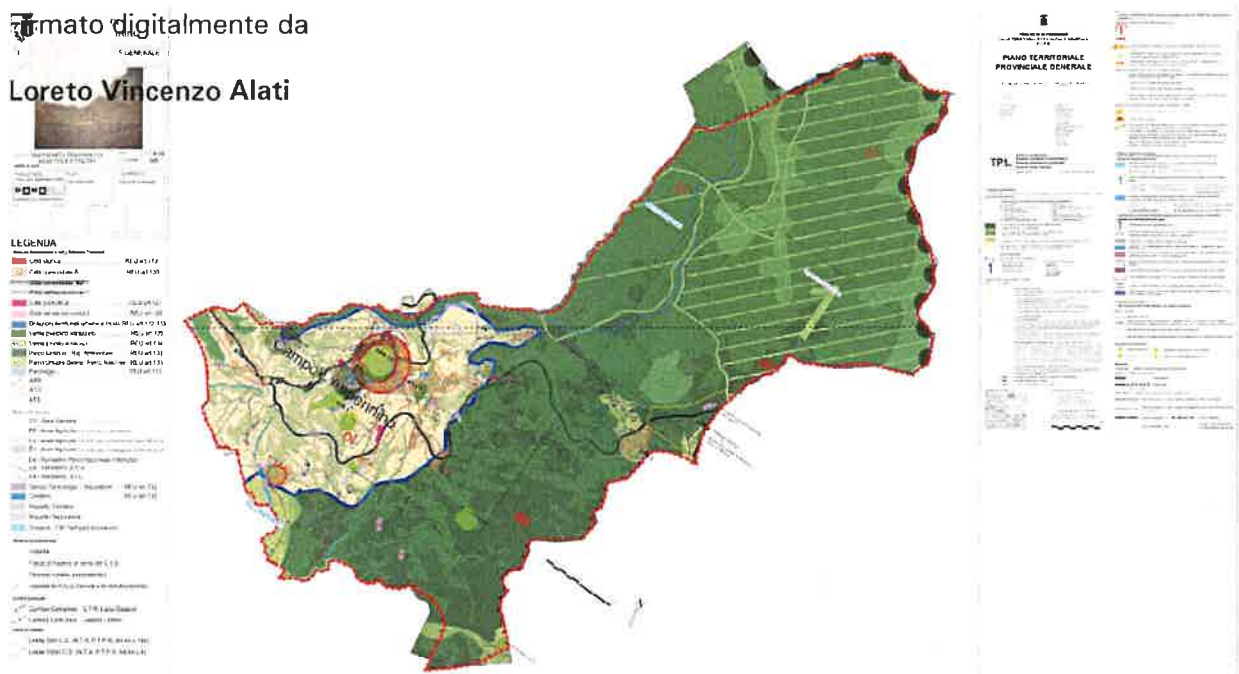
Il territorio di Campoli Appennino ricade per gran parte nel Sistema Ambientale Montano n. 6 *“Monti della Meta e le Mainarde”*, in cui sono presenti *“Aree di elevato e medio alto valore naturalistico”*, nonché *“Aree agricole con valori naturalistici residui o con potenzialità di recupero naturalistico-ambientale”*.

Tali aree risultano interessate, in parte, anche dall' *“Area protetta nazionale n. 1”* del *“Parco Nazionale d'Abruzzo, Lazio e Molise”* e dai Siti di Importanza Comunitaria SIC n. 18 *“Vallone – Lacerno (fondovalle)”* e n. 24 *“Lago di Posta Fibreno”*,

La rimanente parte del territorio comunale risulta ricadere in *“Aree agricole con valore naturalistico o con potenzialità di recupero naturalistico-ambientale in aree prevalentemente collinari”*, fatta eccezione per piccole porzioni che ricadono nel *“Territorio agricolo aperto esterno alle costruzioni insediative urbane e territoriali ed alle aree con valore o con potenzialità di recupero naturalistico”*.

Formato digitalmente da

Loreto Vincenzo Alati



Dalla Tavola 102 – S6 relativa al “Raffronto tra Piano di Assetto e PTPG TPI”, si rileva che le previsioni insediative vengono localizzate per la quasi totalità nelle aree meno tutelate del Piano provinciale ed in particolare nelle “Aree agricole con valore naturalistico o con potenzialità di recupero naturalistico-ambientale in aree prevalentemente collinari” e nel “Territorio agricolo aperto esterno alle costruzioni insediative urbane e territoriali ed alle aree con valore o con potenzialità di recupero naturalistico”, sopra citati.

Per quanto riguarda le suddette Aree agricole, esse vengono disciplinate ai sensi del combinato disposto dall’art. 24 “Categorie, modalità di intervento, usi preferenziali e progetti attuativi” e dall’art. 28 “Aree agricole prevalentemente collinari con valori naturalistici o potenzialità di recupero naturalistico ambientale, esterne ai sistemi ambientali” delle Norme di Attuazione – NA del vigente PTPG.

L’art. 24 suddetto prevede per esse varie tipologie di usi preferenziali:

- *U.A. Agro silvo-pastorali usi annessi alla manutenzione e presidio del territorio rurale, mantenendone le forme consolidate di utilizzazione delle risorse naturali e di coltivazione agricola del fondo, di allevamento e di insediamento ad esse connesso; curando la conservazione delle componenti dei paesaggi rurali e dei beni storici.*
- *U.L. Urbani locali usi residenziali, produttivi, artigianali, commerciali e di servizio di interesse locale, orientati alla costruzione urbana e alla formazione di centri minori di servizio nel territorio, da mantenere con caratteri di integrazione funzionale e con modelli insediativi aggregati.*
- *U.S. Attività di servizio pubblico o d’interesse pubblico, impianti tecnologici e attrezzature necessitate da collocazione extraurbana, in località compatibili*

- *U.R. Attività sportive, ricreative e del tempo libero con spazi e attrezzature specialistiche (es. campi sportivi, piste ed impianti di risalita) compatibili con i contesti paesistici e ambientali.*
- *U.F. Attività formative, culturali e di ricerca.*
- *U.T. Attività turistiche, ricettive (camping, ristoranti, piccole unità ricettive, agriturismo) con attrezzatura di dimensione limitata, finalizzate alla fruizione dei territori tutelati.*

Tali Usi risultano compatibili con le scelte pianificatorie del PUCG di Campoli Appennino, così come risulta rispettato anche quanto disposto dal sopra citato art. 28 che al punto 2 stabilisce: *“I comuni in sede di revisione di adeguamento dei rispettivi PUCG al PTPG, provvedono (P) (cfr.art.58.1) alla perimetrazione degli insediamenti presenti nel territorio comunale ed attribuiscono a questi un idoneo regime urbanistico. La rimanente parte di territorio è considerata zona E (D.M. 1444/68) e denominata territorio a prevalenza d’usi agricoli, e normata come tale”.*

Per le aree classificate come *“Territorio agricolo aperto esterno alle costruzioni insediative urbane e territoriali ed alle aree con valore o con potenzialità di recupero naturalistico”*, detto Territorio viene definito dall’art. 44 *“Tipologie, rappresentazione e modalità normative per le costruzioni insediative territoriali”*, a fronte del quale non si rilevano elementi di contrasto con le previsioni del PTPG.

Inoltre, per le aree ricadenti nel Sistema Ambientale Montano n. 6 *“Monti della Meta e le Mainarde”*, si rileva che in esso è previsto l’ATO 3 e l’ATS1, i quali sono rispettivamente caratterizzati dalla presenza di una zona B e di una zona relativa ai servizi turistici, ma nelle quali, così come riportato nelle Tabelle del REU, non sono previste nuove superfici e volumetrie da realizzare.

Si rileva, altresì, nell’Ambito Extraurbano, la presenza di due zone turistiche, nelle quali, analogamente a quelle sopra citate, non sono previste nuove superfici da PUCG e di ulteriori due zone produttive di limitata estensione, perimetrate in quanto caratterizzate dalla presenza di insediamenti produttivi esistenti.

Per tutto quanto sopra esposto, a fronte delle verifiche espletate, il Servizio scrivente rileva che le previsioni pianificatorie risultano, in via generale, coerenti con quanto disposto dal Sistema Ambientale del Piano provinciale.

Si precisa, infine che, per le parti di territorio comunale interessate dall’“Area protetta nazionale n. I” del “Parco Nazionale d’Abruzzo, Lazio e Molise” e dai Siti di Importanza Comunitaria SIC n. 18 “Vallone – Lacerno (fondovalle)” e n. 24 “Lago di Posta Fibreno”, le previsioni pianificatorie

dovranno, comunque, rispettare quanto stabilito dalle norme e/o regolamenti previsti per il Parco e per i SIC sopra citati.

Sistema Insediativo Morfologico e Pianificazione Urbanistica - Dimensionamento

Il territorio del Comune di Campoli Appennino è caratterizzato dalla presenza di un “*Centro con impianto nucleare*” la cui crescita va indirizzata a sostegno del modello accentrato e di un “*Insediamiento nucleare accentrato di riferimento*” per la riagggregazione e il riordino urbanistico delle espansioni urbane diffuse.

Per tali “*Centro*” e “*Insediamiento*”, si rileva che le scelte pianificatorie comunali hanno tenuto conto, in linea generale, delle direttive del PTPG.

Dimensionamento

Per quanto attiene al dimensionamento, esso deve essere redatto ai sensi dell’art. 56 delle Norme di Attuazione - N.A. del PTPG, il quale detta i criteri secondo cui procedere al dimensionamento dei Piani urbanistici e che si fondano su un ragionamento documentato, relativo all’andamento demografico che il Comune ha avuto negli ultimi dieci anni e che tenga conto della base teorica di incremento fissata al 25%, variabile in funzione dell’applicazione dei seguenti n. 3 indicatori correttivi “*a crescere*” o “*a decrescere*”, da applicare rispettivamente se la popolazione risulti in aumento o in diminuzione:

- *Rapporto abitazioni / famiglie;*
- *Patrimonio non occupato;*
- *Patrimonio vetusto.*

In merito, si osserva che il Comune di Campoli Appennino ha esaminato l’andamento demografico degli abitanti residenti, evidenziando “*un trend in decremento*”, che fa ricadere il Comune tra quelli sottoposti alla limitazione del tetto del 25%.

Con nota prot. n. 19403 del 31.05.2022 del Settore Pianificazione Territoriale (*parte integrante e sostanziale del verbale relativo alla prima seduta di Conferenza di Copianificazione tenutasi in data 19.05.2022*), veniva condivisa la proposta di incremento demografico fissato, dal Comune di Campoli Appennino, al 25%.

Successivamente, con la trasmissione degli elaborati definitivi di Piano (*documentazione prescrittiva - REU*), si è rilevato che il dato relativo all’incremento previsto, a fronte delle modifiche apportate al PUCG derivanti sia dalle osservazioni della Provincia che dal processo di conformazione del Piano al PTPR, viene ulteriormente ridotto al 14,66%.

Pertanto, avendo una “*popolazione residente normalizzata*” pari a n. 1746 abitanti ed applicando tale percentuale del 14.66%, gli “*abitanti previsti dal PUCG*” si attestano a n. 256.

A fronte di quanto sopra rilevato, analogamente a quanto già espresso con la suddetta nota prot. n. 19403 del 31.05.2022, si condivide tale ultima previsione di incremento fissata al 14.66%, in quanto conforme alle previsioni del vigente PTPG.

Infine, si conferma di poter accogliere la proposta di attribuire a ciascun abitante una cubatura pro-capite pari a 120 mc/ab., in quanto l’art. 56 delle NA del PTPG stabilisce che nelle valutazioni del dimensionamento si può tenere conto che rispetto alla dotazione media di cubatura/ab., attribuibile ordinariamente per il calcolo degli abitanti teorici (80 mc/ab) la media è già superiore ai 110 – 120 mc/ab.

In merito, si osserva che, all’art. 115 (*Caratteri ed Efficacia degli Elaborati - Modalità di Attuazione*) delle NTA del PUCG, è stato inserito, su indicazione della Provincia, l’obbligo di dimensionare e conformare al suddetto dato di 120 mc/ab, tutte le nuove previsioni insediative conseguenti all’approvazione del PUCG, siano esse in esecuzione diretta, che in attuazione di Piani Urbanistici Operativi.

Sistema Insediativo Funzionale - Relazionale

Per tale Sistema, l’obiettivo del PTPG è quello di organizzare sul territorio provinciale l’offerta di aree attrezzate per le funzioni centrali strategiche e di servizio sovracomunale.

Ulteriore obiettivo è quello del riordino dell’offerta di sedi e servizi connessi al ciclo della produzione e distribuzione delle merci, al fine di elevarne la competitività a livello regionale e favorire il rilancio delle attività produttive.

Il piano provinciale ha individuato Ambiti Integrati Strategici – AIS per l’organizzazione integrata e la gestione dei servizi, oltre ad Agglomerati delle Aree di Sviluppo Industriale - A.S.I., ed Ambiti ARS e ARM, rispettivamente ambiti di riorganizzazione e sviluppo di sedi di attività produttive ed ambiti di riorganizzazione di sedi di attività miste.

A tal riguardo, nel territorio del Comune di Campoli Appennino, il PTPG non ha individuato alcuno dei sopra descritti Ambiti e pertanto non si rilevano elementi di contrasto con le direttive del Sistema Insediativo Funzionale – Relazionale.

Sistema della Mobilità

Il P.T.P.G. individua e organizza il sistema della mobilità di interesse provinciale in riferimento alle seguenti componenti:

- *reti e attrezzature per le relazioni di livello regionale e nazionale;*
- *reti e attrezzature di trasporto su strada per le relazioni interne provinciali, interbacinale e dei bacini locali di mobilità;*
- *servizi di trasporto pubblico;*
- *attrezzature per la logistica delle merci;*
- *mobilità urbana;*
- *rete dei percorsi ciclo-pedonali.*

Per quanto attiene a tale Sistema, il PTPG non prevede la realizzazione di nuovi tracciati viari nel territorio comunale.

Inoltre, in riferimento alla viabilità di progetto “nuova” e di “ristrutturazione”, prevista nella proposta di Piano, non si rilevano contrasti con il PTPG, fermo restando il rispetto delle NA del PTPG, con particolare riferimento alle *aree di elevato e medio alto valore naturalistico* sopra citate. Si precisa che le nuove previsioni insediative dovranno tener conto di tutte le infrastrutture esistenti, di progetto e delle relative fasce di rispetto.

Tutto quanto sopra esposto,

tenuto conto delle deduzioni e precisazioni espresse dal Comune di Campoli Appennino nel verbale della seduta di Conferenza di Copianificazione del 09.07.2025, che prevedono di adeguare gli elaborati di Piano a quanto esplicitato dalla Provincia nella seduta stessa, si riportano nel Paragrafo denominato “*Indicazioni della Provincia*” della presente Relazione Tecnica, le prescrizioni che il Comune dovrà recepire, con Deliberazione di Consiglio Comunale, al momento dell’approvazione del PUCG.

- **Compatibilità con la pianificazione paesaggistica regionale – Piano Territoriale Paesaggistico Regionale - PTPR**

Con Determinazione 15 novembre 2023, n. G15129, pubblicata sul BURL n. 96 del 30/11/2023, s.n. 1, si è preso atto della conclusione della Conferenza di Servizi decisoria ai fini paesaggistici, di cui all'art. 65 delle Norme del PTPR, svolta ai sensi dell'art. 14 ter della legge 241/1990 in forma simultanea e modalità sincrona, relativa al *“Piano Urbanistico Comunale Generale (PUCG) del Comune di Campoli Appennino (FR) ai sensi alla l.r. n. 38/1999”*, approvando il *“DOCUMENTO per la conformazione al Piano Paesaggistico, ai sensi dell'art.65, comma 4 delle Norme del PTPR, del Piano Urbanistico Comunale Generale (PUCG) del Comune di Campoli Appennino (FR) ai sensi alla l.r. n. 38/1999”*, redatto all'esito della Conferenza di servizi richiamata, come sottoscritto dal Ministero della Cultura e dalla Regione Lazio.

Nelle conclusioni del “Documento” è riportato:

“Valutati i contributi resi dalla Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le Province di Frosinone e Latina e dall'Area Regionale Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata: Province di Frosinone, Latina, Rieti e Viterbo, in relazione agli approfondimenti eseguiti ai fini della conformazione della proposta di PUCG del Comune di Campoli Appennino alle disposizioni del PTPR, ai sensi dell'art 65 delle Norme, si ritiene quanto segue.

Fatte salve le osservazioni accolte già recepite nel PTPR vigente e le previsioni per le quali si ritiene di poter accogliere le più puntuali delimitazioni dei beni paesaggistici ed individuazioni dei paesaggi di cui al co. 8 dell'art. 65 delle norme del PTPR, di seguito specificate, constatato che “la maggior parte delle zone del PUCG risulterebbero non conformi al PTPR, si prescrive che le stesse siano conformate alle disposizioni del PTPR vigente con particolare riferimento alla disciplina di tutela di cui al Capo II del PTPR, in quanto il territorio comunale ricade interamente nel bene dichiarativo ai sensi dell'art. 136 del D.lgs. n. 42/2004, e alla disciplina di tutela di cui al Capo III del PTPR, per le Aree tutelate per legge ai sensi dell'art. 134, commi 1, lett. b) e art. 142, comma 1, lett. c), d), f), g), h) e m), del D.lgs. 42/2004, e alla disciplina di tutela di cui al Capo IV del PTPR, per i Beni del patrimonio identitario regionale individuati dal PTPR ai sensi dell'art. 134, comma 1, lett. c) e art. 143, comma 1, lett. d) del D.lgs. 42/2004.

Per quanto specificamente evidenziato nelle singole schede “Relazione di coerenza tra le previsioni del PUCG ed il PTPR- “Relazione Paesaggistica” si ritiene di potere accogliere le più puntuali delimitazioni di beni ed individuazioni di paesaggi previste nel PTPR ai sensi del

sopracitato art 65 comma 8, limitatamente a quanto evidenziato nelle schede riportate al precedente punto 5: “Ato 4 verifica margini - la localizzazione dell’edificato esistente”, “Ato1 - zona produttiva - la localizzazione delle attività esistenti” e “Ato 2 – zone B e sorgenti – la localizzazione dell’edificato esistente”.

Le suddette più puntuali individuazioni dei paesaggi del PTPR, che comportano modifiche agli elaborati del PTPR, ai sensi dell’art. 65, comma 8, “... sono recepite nel PTPR in sede di aggiornamento periodico ai sensi dell’articolo 23, comma 7-bis, della l.r. 24/1998 e non ostano all’approvazione della variante di cui al comma 5”; nelle more dell’aggiornamento del PTPR, le medesime saranno efficaci dalla data di approvazione dello strumento urbanistico in esame ai sensi della l.r. 38/1999.

*Fermo restando quanto sopra, **fatto salvo che tutte le previsioni del PUGC che non risultano conformi al Piano Paesaggistico dovranno essere adeguate e conformate al medesimo PTPR,** stante il carattere di cogenza e prevalenza delle previsioni dei piani paesaggistici sulle disposizioni difformi eventualmente contenute negli strumenti urbanistici ai sensi dell’art. 145 del D.lgs. 42/2004 e dell’art. 62 del PTPR vigente, **il PUGC in esame, dovrà essere modificato in linea con quanto indicato nel presente documento.***

L’Amministrazione comunale dovrà pertanto procedere alla suddetta conformazione tramite la modifica degli elaborati di piano preliminarmente alla conferenza di copianificazione di cui all’art. 33 della l.r. 38/1999, trasmettendo il PUGC a questa Direzione regionale per la verifica di ottemperanza della avvenuta e corretta conformazione al PTPR ad esito della quale il Comune potrà procedere, ove necessario, con l’eventuale riadozione del PUGC.

Ai fini del successivo iter approvativo del PUGC, restano ferme le valutazioni di natura urbanistica di competenza della Provincia di Frosinone ai sensi del Titolo III Capo I della LR 38/99 che dovrà tener conto di quanto riportato nel presente documento che costituirà parte integrante del PUGC.

Si prescrive che, essendo l’intero territorio comunale interessato da vincolo paesaggistico, i successivi eventuali Piani attuativi saranno da sottoporre a parere paesaggistico ai sensi dell’art. 11 del PTPR con le modalità di cui all’art. 55 del PTPR vigente; i relativi interventi sia privati che pubblici in esso previsti, così come gli interventi diretti in attuazione del PUGC, sono soggetti ad autorizzazione paesaggistica ai sensi dell’art. 146 che, in caso di aree soggette a vincolo archeologico, dovrà essere integrata dal preventivo parere della Soprintendenza archeologica ai sensi dell’art. 42 comma 6 delle Norme del PTPR.”

Con nota prot. n. 5954 del 01.12.2023, iscritta al Registro Ufficiale della Regione Lazio al n. 1400252 in data 04.12.2023, il comune di Campoli Appennino, a “riscontro della sopra citata Determinazione n. G15129 del 15.11.2023” ha trasmesso documentazione integrativa e richiesto la

“verifica di ottemperanza alla avvenuta e corretta conformazione al PTPR”; il comune di Campoli Appennino con nota prot. n. 2064 del 06.05.2024 ha trasmesso ulteriore documentazione integrativa ed infine con nota prot. 3498 del 22.07.2024 ha trasmesso gli *“elaborati finali del PUCG per la verifica di ottemperanza alla avvenuta e corretta conformazione al PTPR”* dichiarando che *“Gli elaborati di PUCG allegati recepiscono tutte le osservazioni rilevate durante la conferenza, ottemperano alla corretta conformazione del piano al PTPR e rappresentano la stesura finale del PUCG derivata dalla prima proposta approvata con Delibera Consiliare n. 02 del 29.03.2021 e pertanto in quanto semplice conformazione a Piani sovraordinati, non necessita di riadozione”*.

La Regione Lazio - Direzione Regionale Urbanistica e Politiche Abitative, Pianificazione Territoriale, Politiche del Mare - Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata: Province Laziali con nota prot. 1553251 del 18.12.2024 ha effettuato la verifica di ottemperanza riscontrando alcune non conformità al PTPR e specificando nelle conclusioni che *“ Il Piano, nei limiti delle valutazioni positive sopra riportate, si intende pertanto conforme al PTPR evidenziando tuttavia che, laddove sia stata rilevata nelle medesime valutazioni una mancata conformità al PTPR, sarà necessario procedere ad una corretta riformulazione della proposta di Piano, che verrà sottoposta a questa Direzione nel successivo iter approvativo in fase di conferenza ex art. 33 della LR 38/99. Fermo restando gli esiti delle verifiche sopra riportate si conferma il carattere di cogenza e prevalenza delle previsioni del PTPR approvato sulle eventuali disposizioni difformi contenute nel PUCG esaminato ai sensi dell’art 145 del D. Lgs 42/2004 e dell’art 62 del PTPR vigente. Pertanto, nelle successive fasi attuative del PUCG, una più puntuale verifica della conformità e avvenuta conformazione verrà resa, rispettivamente, per i piani attuativi con riferimento all’art. 55 delle Norme del PTPR, e per gli interventi edilizi con le modalità dell’art. 146 delle Norme medesime.”*.

Con nota prot. n. 2817 del 17.06.2025, il Comune di Campoli Appennino ha comunicato la riapertura dei termini della Conferenza di Pianificazione, fissando la seduta di Conferenza per il giorno 09.07.2025 e mettendo a disposizione la documentazione finale del PUCG, successivamente integrata con nota prot. n. 3103 del 03.07.2025.

Nel corso della seduta del 09.07.2025 la Regione Lazio ha evidenziato che alcune delle difformità al PTPR riscontrate nella verifica di ottemperanza prot. 1553251 del 18.12.2024 risultavano superate in virtù delle modifiche apportate al PUCG mentre altre difformità risultavano ancora presenti; al riguardo il progettista del Piano Prof. Mari, per il Comune di Campoli Appennino, ha espresso controdeduzioni riportate nel verbale della seduta.

Le determinazioni conclusive in merito saranno riportate nel paragrafo denominato Indicazioni della Regione Lazio del presente documento.

A fronte di quanto sopra espresso, si esprime parere favorevole alla verifica di compatibilità di cui ai commi 5 e 8 dell'art. 33 della LR 38/99 e ss.mm.ii., nel rispetto di tutte le prescrizioni indicate nei pareri sopra riportati ed ottenuti durante l'iter di approvazione del PUCG, nonché di tutte le disposizioni normative sovraordinate vigenti.

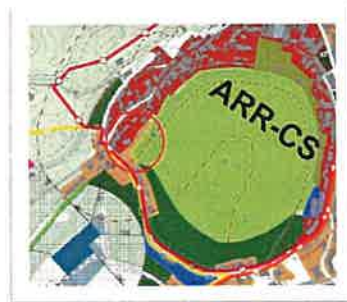
Inoltre,

atteso che il succitato art. 33 comma 8 della L.R. n. 38/99, stabilisce che la presente Relazione Tecnica, parte integrante dello "Schema di Accordo di Pianificazione", debba recare "dettagliate ed univoche indicazioni sugli eventuali adeguamenti da apportare al PUCG",

di seguito, vengono esplicitate le indicazioni rese dalla Regione Lazio e dalla Provincia di Frosinone, in merito agli adeguamenti da apportare al PUCG con l'atto di approvazione di cui ai commi 10 e 11 dell'art. 33 LR 38/99.

Indicazioni della Regione Lazio:

- Le Zone B inedificate presenti nell'Ambito ARRCs ricadenti nella fascia di rispetto dell'insediamento urbano storico e segnalate nella seduta del 09.07.2025, stante la assenza di previsione di nuove costruzioni nell'Ambito ARRCs riscontrata nella tabella presente nell'art. 122 del REU, potranno essere mantenute a condizione che costituiscano area di sedime e pertinenza degli edifici esistenti e qualora non interferiscano con aree boscate.
- La Zona B di nuova individuazione evidenziata con il cerchio rosso nell'estratto planimetrico potrà essere mantenuta limitatamente alle porzioni di pertinenza di fabbricati esistenti qualora non ricadenti nelle aree boscate.



- Le Zone B inedificate presenti negli Ambiti ATO1 e ATS1 ricadenti nella fascia di rispetto dell'insediamento urbano storico e segnalate nella seduta del 09.07.2025 potranno essere

mantenute a condizione che costituiscano area di sedime e pertinenza degli edifici esistenti e che ricadano secondo il PTPR nel Paesaggio degli Insediamenti Urbani.

- La porzione di Zona B presente nell'Ambito ATO2 ricadente secondo il PTPR nel Paesaggio Agrario di Valore e evidenziata con il cerchio rosso nell'estratto planimetrico andrà eliminata.



- Nel Regolamento Edilizio Urbanistico (REU) al comma 12 dell'art. 120 andrà eliminato il seguente ultimo periodo. *"I diritti edificatori gravanti su tali aree saranno utilizzabili all'interno del lotto di proprietà."*

Indicazioni della Provincia di Frosinone:

- Dal confronto tra le Tabelle riportate nel Regolamento Edilizio Urbanistico - REU e le Tavole di Piano, si rileva che le dotazioni territoriali urbane di cui alle tabelle dell'Ambito ATO 2, non trovano riscontro nelle Tavole di Piano.
A tal riguardo, occorre stralciare le dotazioni territoriali urbane dell'ATO 2 dalle tabelle del REU, in quanto è stato chiarito dal Comune nella seduta di Conferenza di Copianificazione che dette dotazioni si trovano all'esterno dell'ATO 2, nell'Ambito Extraurbano;
- Nelle Tavole di Piano non viene evidenziato l'Ambito Extra Urbano e pertanto all'art. 125 del REU, la frase *"L'Ambito Extraurbano è individuato nell'elaborato n. 93-94"*, dovrà essere opportunamente sostituita con *"L'Ambito Extraurbano rappresenta tutto il territorio comunale esterno agli Ambiti Territoriali: ARR-CS, ATO, ATS"*;
- Nelle Tabelle del REU è stata rilevata la non corrispondenza tra i valori di superficie lorda e gli indici edificatori di alcune zone territoriali omogenee ricomprese negli Ambiti di Trasformazione, in particolare: Zone B dell'ATS 1 e dell'Ambito Extraurbano; Zona D dell'ATO 1; Zona F dell'ATO 2.

A tal riguardo, dovrà essere riportata “una nota esplicativa” nella quale venga specificato che l’indice edificatorio riportato nelle Tabelle, dovrà essere applicato esclusivamente alle nuove edificazioni previste nelle relative zone di riferimento;

- Nella tabella relativa al "*Quadro finale del dimensionamento e delle Dotazioni Territoriali del PUCG*", in analogia con le altre Tabelle, dovrà essere riportato solamente il parametro della Superficie Fondiaria, così come dovrà essere uniformato il dato relativo all' "*incremento*" pari al 14,66%;
- I riferimenti normativi riportati nel REU, non più in vigore, con particolare riferimento alle normative tecniche per le costruzioni (*sono presenti i riferimenti al DM 14 gennaio 2008*), dovranno essere adeguati alla vigente disciplina;
- Le previsioni di incremento dei fabbricati all'interno delle aree agricole sono consentite esclusivamente secondo i parametri di cui all'art. 55 della L.R. 38/99 e pertanto, le disposizioni di cui all'art. 129 del REU, dovranno essere rese conformi a quanto previsto dalla suddetta normativa regionale.

L'Amministrazione comunale si impegna ad approvare il PUCG in conformità alle modifiche così come indicate e concordate, provvedendo ad adeguare gli elaborati di Piano, secondo le determinazioni contenute nella presente Relazione Tecnica, da allegare all'Accordo di Pianificazione e ad apportare le modifiche del PUCG, a correzione di errori materiali, per una migliore comprensione dei testi e dei grafici o, per adeguamento a normative sopravvenute.

I Componenti della Conferenza di Copianificazione:

Comune di Campoli Appennino	Provincia di Frosinone	Regione Lazio
Il Responsabile Ufficio Tecnico <i>Ing. Loreto Alati</i>	Il Dirigente del Settore P.T. <i>Ing. Loreta Iacobone</i>	Il Funzionario Delegato <i>Arch. Domenico Messina</i>

Il presente atto viene letto, approvato e sottoscritto in data 17.07.2025 dalle Parti con firma digitale, nel rispetto dell'articolo 24 del decreto legislativo 7 marzo 2005, n. 82 (Codice dell'amministrazione digitale).



**COMUNE DI
CAMPOLI APPENNINO**



PROVINCIA DI FROSINONE



**REGIONE
LAZIO**

**PIANO URBANISTICO COMUNALE GENERALE – PUCG
CAMPOLI APPENNINO**

**CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE
(Art. 33, comma 5, LR n. 38/99)**

Verbale del 09.07.2025

Premesso che:

- la L.R. n. 38/99 e ss.mm.ii. di cui all'oggetto ed in particolare il comma 5 dell'art. 33 stabilisce che:
"Decorsi novanta giorni dalla trasmissione del PUCG alla provincia, il sindaco, ai fini della conclusione dell'accordo di cui al comma 1, convoca, d'intesa con il presidente della provincia, una conferenza di copianificazione fra i dirigenti delle strutture tecniche competenti della provincia e del comune, nell'ambito della quale viene verificata la compatibilità del PUCG adottato con le previsioni del PTPG e degli strumenti di pianificazione territoriali o di settore, di ambito regionale o statale, preordinati alla tutela di interessi differenziati. I lavori della conferenza debbono comunque concludersi entro sessanta giorni dalla data della sua convocazione.";
- con Deliberazione di Giunta Regionale n. 71 del 20/02/2007, è stata effettuata la *"Verifica di compatibilità del Piano Territoriale Provinciale Generale di Frosinone ex art. 21, comma 5, LR 38/99 e s.m.i."*, pubblicato sul supplemento ordinario n. 1 al BURL n. 19 del 10/07/2007;
- con Deliberazione di Giunta Regionale 25 novembre 2011 n. 551, vengono stabiliti i *"Nuovi criteri e modalità per l'esercizio delle funzioni conferite alle Province, successivamente alla pubblicazione del PTPG sul BURL, ai sensi dell'art. 21 comma 12 della legge regionale n. 38/1999 "Norme sul governo del territorio"*;
- con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21 aprile 2021, viene approvato il Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR), pubblicato sul B.U.R.L. n. 56 del 10 giugno 2021, Supplemento n. 2;
- la Circolare della Direzione Regionale Territorio ed Urbanistica n. 14-06-00/265091 del 16/06/2011, avente ad oggetto: *"Ambito di applicazione della Valutazione Ambientale Strategica di cui agli art. da 13 a 18 del D.Lgs 152/2006 e ss.mm.ii. in riferimento al PUCG di cui agli art. 32, 33,34 della LR 38/99"*, viene individuato il percorso da seguire nel processo di formazione e approvazione finale del PUCG.

Considerato che:

- il Comune di Campoli Appennino, con nota prot. n. 2038 del 10.05.2022, ha convocato, per il giorno 19.05.2022, d'intesa con il Presidente della Provincia di Frosinone e la Direzione Regionale per le Politiche abitative e la Pianificazione Territoriale della Regione Lazio, la Conferenza di Copianificazione ai sensi dell'art. 33 comma 5 della L.R. 38/1999, nel corso della quale si è rilevato, altresì, che il redigendo PUCG non aveva ancora acquisito il parere di conformità al Piano Territoriale Paesistico Regionale – PTPR, ai sensi dell'art. 65 comma 4 delle NTA dello stesso PTPR;
- in data 30.06.2022 prot. n. 646328, veniva indetta da parte della Regione Lazio, la Conferenza dei Servizi decisoria ai fini paesaggistici, per la verifica di adeguamento e conformazione del PUCG al PTPR, ai sensi dell'art. 65 delle NTA del PTPR stesso;
- con nota prot. n. 3084 del 14.07.2022 del Comune di Campoli Appennino, veniva sospesa la Conferenza di Copianificazione ai sensi della L.R. 38/0991 art. 33 comma 5, a data da destinarsi in attesa del termine della Conferenza di cui all'art. 65 delle NTA del PTPR;
- in data 30.11.2023 è stata pubblicata sul BURL n. 96, Supplemento 1, la Determinazione del 15.11.2023 n. G15129 di presa d'atto della conclusione della Conferenza di Servizi ai fini paesaggistici, con la sottoscrizione di un documento tra la Direzione regionale ed il Ministero della Cultura, che prevede una conformazione del PUCG al PTPR, tramite modifica degli elaborati, con verifica finale della Direzione Regionale di ottemperanza e della avventa e corretta conformazione al PTPR stesso;
- la Regione Lazio - Area Copianificazione e Programmazione Negoziata, a fronte delle risultanze delle verifiche espletate su tali elaborati finali, con nota prot. n. 1553251 del 18.12.2024 ha emesso un "Documento Istruttorio", nel quale viene evidenziato che, *"laddove sia stata rilevata nelle medesime valutazioni una mancata conformità al PTPR, sarà necessario procedere ad una corretta riformulazione della proposta di Piano, che verrà sottoposta a questa Direzione nel successivo iter approvativo in fase di conferenza ex art. 33 della LR 38/99."*;
- con nota prot. n. 2817 del 17.06.2025, il Comune di Campoli Appennino ha comunicato la riapertura dei termini della Conferenza di Pianificazione, fissando la seduta di Conferenza per il giorno 09.07.2025;
- con successiva nota prot. n. 3103 del 03.07.2025, lo stesso Comune ha trasmesso documentazione *"in sostituzione ed integrazione della documentazione trasmessa con prot. 2817 del 17.06.2025"*, confermando la data del 09.07.2025 relativa alla riapertura della Conferenza di Copianificazione;

Per tutto quanto sopra premesso e considerato,

nel giorno 09.07.2025, alle ore 11:00, presso la sede della Provincia di Frosinone, si è svolta la prima seduta della Conferenza di Copianificazione prevista dall'art. 33, comma 5 della L.R. 38/99 a cui hanno partecipato:

- **per la Regione Lazio:** Arch. Domenico Messina, con delega prot. n. 698479 del 04.07.2025 dell'Ing. Emanuele Calcagni, Direttore della *"Direzione Regionale Urbanistica e Politiche Abitative, Pianificazione Territoriale e Politiche del Mare"*;
- **per la Provincia di Frosinone:** Ing. Loreta Iacobone, Dirigente del Settore Pianificazione Territoriale, i Funzionari Dott. Fabrizio Nardini, Geom. Federico Compagno e l'Istruttore Tecnico Geom. Antonio del Serrone del Settore stesso;

- **per il Comune di Campoli Appennino:** Sindaco Pancrazia Di Benedetto, Arch. Loreto Alati, Responsabile dell'Ufficio Tecnico comunale, ed Arch. Prof. Mariano Mari, progettista del redigendo PUCG.

Introducono l'argomento oggetto della Conferenza di Copianificazione il Dirigente ed i Funzionari della Provincia di Frosinone, che riassumono l'iter procedurale svolto fino ad oggi per la redazione del PUCG del Comune di Campoli Appennino ed illustrano le bozze, elaborate dalla stessa Provincia, relative allo "*Schema di Accordo di Pianificazione*" ed alla "*Relazione Tecnica*", che costituisce parte integrante e sostanziale del suddetto Schema di Accordo, recante dettagliate ed univoche indicazioni sugli eventuali adeguamenti da apportare al PUCG.

In seguito, interviene, per la Regione Lazio, l'Arch. Domenico Messina, che in merito alla conformazione del PUCG al Piano Territoriale Paesaggistico Regionale – PTPR, formula le seguenti osservazioni:

Nella Verifica di conformità prot. n. 1553251 del 18.12.2024, redatta su richiesta del Comune in ossequio a quanto disposto nella Determinazione n. G15129 del 15.11.2023 di Approvazione del "*Documento per la conformazione al Piano Paesaggistico, ai sensi dell'art. 65, comma 4 delle Norme del PTPR, del Piano Urbanistico Comunale Generale (PUCG) del Comune di Campoli Appennino (FR) ai sensi alla l.r. n. 38/1999*", sono emerse diverse non conformità tra il PUCG in esame e il PTPR vigente; di seguito si riportano le anomalie riscontrate nella Verifica di conformità prot. 1553251 del 18.12.2024 e le risultanze derivanti dall'analisi degli ultimi elaborati del PUCG prodotti in sede di Conferenza di Servizi allegati alla nota prot. 2817 del 17.06.2025 di riapertura dei lavori di Conferenza.

- **Scheda AR RCS - PERIMETRO Centro storico:**

Esito della Verifica: parzialmente positivo: All'interno della fascia di rispetto dell'insediamento urbano storico sono state ridotte le aree classificate in zona B. Tuttavia, permangono alcune aree classificate in zona B – città consolidata "B1", che appaiono inedificate e risultano non conformi al PTPR (Art. 44, c. 15)

Inoltre:

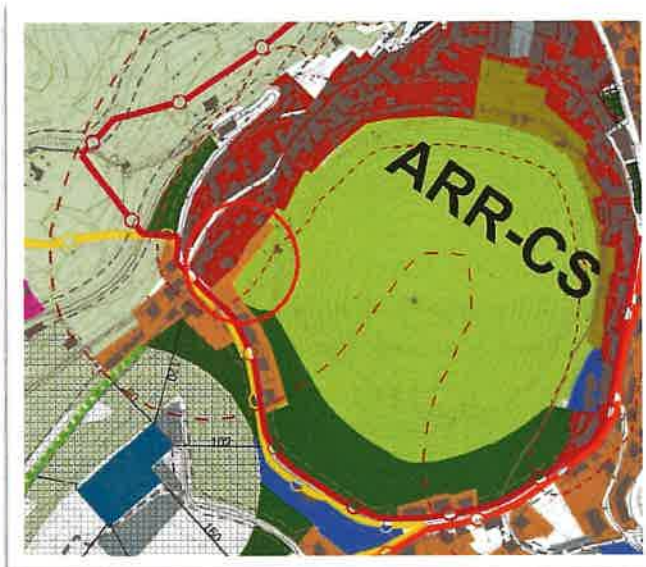
All'interno della fascia di rispetto dell'insediamento urbano storico permane la previsione di *Città produttiva turistica* in parte ricadente anche in area boscata, che risulta non conforme al PTPR (art. 39 e Art. 44, c. 15)

All'interno dell'insediamento urbano storico di PTPR è stata introdotta la previsione di *Verde privato* e *servizi turistici* in sostituzione della zona B prevista nel PUCG adottato, che risulta non conforme al PTPR (art. 30 p.to 5.1.2 insediamenti turistici e alberghieri).

Si osserva inoltre che la zona urbanistica *Verde privato* e *servi turistici* non risulta definita e disciplinata nelle NTA del PUCG: art 122 -ARRCS nelle NTA del PUCG non individua il verde privato e servizi ma solo il "Verde privato ecologico"

Nella ultima stesura del PUCG prodotta il 17.06.2025 sono state ridotte le Zone B di completamento ricadenti nella fascia di rispetto dell'insediamento urbano storico eliminando diverse porzioni di territorio non edificate che vengono ricondotte alla destinazione Agricola; permangono alcune porzioni classificate come Zona B e che risultano inedificate risultando quindi non conformi al PTPR ai sensi dell'art. 44 c. 15 delle NTA del PTPR.

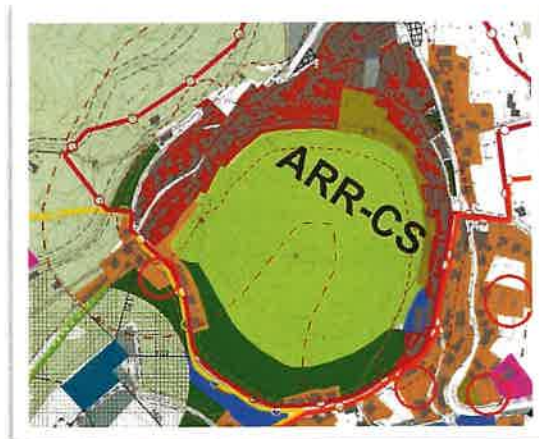
Relativamente alla precedente previsione avente destinazione a *Città produttiva turistica* si evidenzia che l'attuale stesura del PUCG prodotta il 17.06.2025 ha eliminato tale previsione e gran parte di tale area risulta ricadente nel Parco Urbano Doline disciplinato dall'art. 133 del Regolamento Edilizio Urbanistico (REU) di nuova stesura; la parte residua rimanente assume invece la destinazione a Città Consolidata B disciplinata dall'art. 133 del REU. Tale porzione, evidenziata nell'estratto planimetrico zonizzativo con il cerchio rosso, ricadente nella fascia di rispetto dell'insediamento urbano storico, risulta ineditata e in parte ricadente in area boscata (art. 39 delle NTA del PTPR) e nel Paesaggio Agrario di Valore (art. 26 delle NTA del PTPR); tale previsione non risulta compatibile con il PTPR ai sensi delle NTA del PTPR con particolare riferimento a quanto disposto dall'art. 44 c. 15 e dagli art. 39 e 26.



Relativamente alla precedente previsione avente destinazione a *Verde privato e servizi turistici* si rileva che l'attuale stesura del PUCG prodotta il 17.06.2025 ha modificato la denominazione in *Verde Privato e Servizi* disciplinato dall'art. 134 del Regolamento Edilizio Urbanistico (REU) di nuova stesura nel quale non è consentita la nuova edificazione ma unicamente il riuso dei volumi esistenti; con tale previsione la precedente difformità al PTPR appare superata.

- **Scheda ARRCs - INGRANDIMENTO DEGLI EFFETTI DELLA PERIMETRAZIONE:**
Esito della Verifica: parzialmente positivo: All'interno della fascia di rispetto dell'insediamento urbano storico sono state ridotte le aree classificate in zona B. Tuttavia, pur essendo state ridotte, permangono alcune aree classificate in zona B – città consolidata "B1", che appaiono inedificate e risultano non conformi al PTPR (Art. 44, c. 15 del PTPR).

Nella ultima stesura del PUCG prodotta il 17.06.2025 sono state ulteriormente ridotte le Zone B di completamento ricadenti nella fascia di rispetto dell'insediamento urbano storico eliminando diverse porzioni di territorio non edificate che vengono ricondotte alla destinazione Agricola; permangono alcune porzioni classificate come Zona B, evidenziate nell'estratto planimetrico zonizzativo con il cerchio rosso, e che risultano inedificate risultando quindi non conformi al PTPR ai sensi dell'art. 44 c. 15 delle NTA del PTPR.



- **Scheda ATO I – ZONE B e AREE BOSCADE - LOCALIZZAZIONE DEI SERVIZI ESISTENTI**

Esito della Verifica: parzialmente positivo: ablate le porzioni di zona B nel PAV. Tuttavia, si osserva: di alcune porzioni è stata modificata la destinazione urbanistica, la modifica della destinazione di parte della zona B ricadente nel PN in zona “città produttiva turistica- B-2” non è indotta dalla necessità di conformazione al PTPR.

Nelle NTA, art. 128 – Città dei servizi turistici, è stata inserita specifica norma: “NEI COMPARTI INDIVIDUATI DALLE LETTERE B1-B2-B3-B4, LOCALIZZATI ALL'INTERNO DEL PAESAGGIO NATURALE e PAV da PTPR, si applicano:

1. le NTA del PTPR, di cui al PNC art.24 Tab.B punto 3 e 4 (aumento maxsup.utile 20%)
2. le NTA del PTPR, di cui al PAV art.26 Tab.B, punto 3 e 4 (aumento maxsup.utile 20%)

In tale norma del PUCG non appare specificato che ai consente il solo mantenimento dei volumi legittimi esistenti, inoltre il rinvio all'applicazione della Tab. B, punto 3 (uso residenziale) e 4 (Uso produttivo, commerciale e terziario) è incoerente con la destinazione urbanistica attribuita di Servizi turistici

Nella ultima stesura del PUCG prodotta il 17.06.2025 la zona ha assunto la denominazione *Città dei Servizi Turistici* disciplinata nella nuova stesura del Regolamento Edilizio Urbanistico (REU) dall'art. 128 in quale è stato così modificato “.....NEI COMPARTI INDIVIDUATI DALLE LETTERE B1-B2-B3-B4 ALL'INTERNO DEL PAESAGGIO NATURALE e PAV da PTPR, non sono consentite nuove costruzioni e si applicano:

1. Le NTA del PTPR, di cui al PN art.22Tab.B
2. Le NTA del PTPR, di cui al PNC art.24Tab.B
3. Le NTA del PTPR, di cui al PAV art.26Tab.B...”

La modifica dell'art. 128 del REU ha risolto la difformità al PTPR riscontrata anche se si riscontra il riferimento al PNC non richiamato nella prima frase.

- **Scheda ATO 2 - ZONE B E SORGENTI- LA LOCALIZZAZIONE DELL'EDIFICATO ESISTENTE**

Esito della Verifica: parzialmente positivo: positivo ad eccezione di una piccola porzione della zona B ricadente nel PAV, non compresa tra quella per le quali è stata consentita la modifica del paesaggio. nel Documento Det. G15129/2023: Parzialmente accolta: “considerata la limitata porzione di territorio che risulterebbe attualmente non conforme, le aree classificate all'interno del PUCG come “città consolidata B1” e “Sorgenti - impianto tecnologici” (evidenziate con cerchio rosso tratteggiato) che attualmente ricadono all'interno del Paesaggio Agrario di Rilevante Valore possono essere ridefinite come Paesaggio Agrario di Continuità ai sensi del comma 8 dell'art. 65 delle NTA del PTPR”

Al riguardo nella ultima stesura del PUCG prodotta il 17.06.2025 non sono presenti innovazioni rispetto alla precedente stesura oggetto di verifica di conformità, come risulta dall'estratto planimetrico zonizzativo, pertanto si evidenzia la non conformità al PTPR.



- **Scheda ATS2 CENTRO CICERONE - LA LOCALIZZAZIONE DELL'AREA DEL CENTRO CICERONE**

Esito della Verifica: parzialmente positivo: ridotta la previsione della zona città produttiva turistica. Tuttavia si osserva che è stata ridotta solo in parte e mantenuta nella fascia di rispetto del corso d'acqua vincolato. È stata inserita identificazione con lettera B1 ed inserita nelle NTA del PUCG – Art. 128 – città dei servizi turistici specifica norma:

“NEI COMPARTI INDIVIDUATI DALLE LETTERE B1-B2-B3-B4, LOCALIZZATI ALL'INTERNO DEL PAESAGGIO NATURALE e PAV da PTPR, si applicano:

1. le NTA del PTPR, di cui al PNC art.24 Tab.B punto 3 e 4 (aumento maxsup.utile 20%)

2. le NTA del PTPR, di cui al PAV art.26 Tab.B, punto 3 e 4 (aumento maxsup.utile 20%)

Si osserva: In tale norma del PUCG non appare specificato che si consente il solo mantenimento dei volumi legittimi esistenti, inoltre il rinvio all'applicazione della Tab. B, punto 3 (uso residenziale) e 4 (Uso produttivo, commerciale e terziario) è incoerente con la destinazione urbanistica attribuita di Servizi turistici.

Ridotta solo in parte la previsione della zona parco turistico e riqualificazione ambientale, e mantenuta internamente alla fascia di rispetto del corso d'acqua vincolato.

Le trasformazioni consentite all'art. 133 – lett. h) delle NTA del PUCG appaiono non conformi alle modalità di tutela del corso d'acqua (art. 36 delle Norme) e alla disciplina di tutela del Paesaggio Naturale di Continuità (art. 24 delle Norme)

Nella ultima stesura del PUCG prodotta il 17.06.2025 la zona *Città produttiva turistica* ha assunto la denominazione *Città dei Servizi Turistici* disciplinata nella nuova stesura del Regolamento Edilizio Urbanistico (REU) dall'art. 128 il quale è stato così modificato “.....NEI COMPARTI INDIVIDUATI DALLE LETTERE B1-B2-B3-B4 ALL'INTERNO DEL PAESAGGIO NATURALE e PAV da PTPR, non sono consentite nuove costruzioni e si applicano:

1. Le NTA del PTPR, di cui al PN art.22Tab.B

2. Le NTA del PTPR, di cui al PNC art.24Tab.B

3. Le NTA del PTPR, di cui al PAV art.26Tab.B...”

La modifica dell'art. 128 del REU ha risolto la difformità al PTPR riscontrata anche se si riscontra il riferimento al PNC non richiamato nella prima frase.

Relativamente alla zona denominata parco turistico e riqualificazione ambientale si rileva che l'art. 133 lettera g) della nuova stesura del Regolamento Edilizio Urbanistico (REU) è stato modificato inserendo il periodo “....la disciplina di riferimento è art. 24 e art. 36 delle NTA del PTPR...” ; la modifica dell'art. 133 del REU ha risolto la difformità al PTPR riscontrata

- **Scheda EXTRAURBANO – A - LA LOCALIZZAZIONE DELL'EDIFICATO ESISTENTE**

Esito della Verifica: parzialmente positivo: ablate le previsioni di zona B ricadenti nel PN e PNC. Tuttavia sono state mantenute porzioni di zona città produttiva (inserito identificativo A-2 e A-3) ricadenti nel PNC e in piccola parte nel PN ed inserita nelle NTA (Art. 127 – città produttiva D) specifica norma: **“NEI COMPARTI INDIVIDUATI DALLE LETTERE A1-A2-A3-A4, LOCALIZZATI ALL'INTERNO DEL PAESAGGIO NATURALE DA PTPR, si applicano le NTA del PTPR, di cui al PNC art. 24 Tab. B punto 3 e 4 (aumento max sup. utile 20%).** Si osserva: In tale norma del PUCG non appare specificato che si consente il solo mantenimento dei volumi legittimi esistenti. Risulta errato il rinvio all'applicazione delle Norme del Paesaggio Naturale di Continuità (PNC) nei “comparti [...] all'interno del Paesaggio Naturale : inoltre non è stato inserito il rispetto della Norma di Paesaggio naturale (art. 22 delle Norme di PTPR) nel quale per l'uso residenziale, eventualmente esistente, l'aumento max consentito è di 5 % per massimo 50 mq [...] e per l'uso produttivo non sono consentiti aumenti di volume né di superfici esterne coperte e/o pavimentate”. Inoltre il rinvio all'applicazione della Tab. B, punto 3 (uso residenziale) appare incoerente con la destinazione urbanistica attribuita di città produttiva.

Nella nuova stesura del Regolamento Edilizio Urbanistico (REU) l'art. 127 è stato così modificato:

“.....NEI COMPARTI INDIVIDUATI DALLE LETTERE A1-A2-A3-A4 ALL'INTERNO DEL PAESAGGIO NATURALE e PAESAGGIO NATURALE DI CONTINUITA' da PTPR, non sono consentite nuove costruzioni e si applicano:

1. Le NTA del PTPR, di cui al PN art.22Tab.B
2. Le NTA del PTPR, di cui al PNC art.24Tab.B.....”

La modifica dell'art. 128 del REU ha risolto la difformità al PTPR riscontrata

• **Scheda EXTRAURBANO -B- LA LOCALIZZAZIONE DELL'EDIFICATO ESISTENTE**

Esito della Verifica: parzialmente positivo: le due zone città produttiva turistica, ricadenti in parte nel PAV, in parte nel PN ed in parte nel PNC, sono state mantenute. Inserita individuazione con codici B-3 e B-4 e specifica Norma nelle NTA art 128- Città dei servizi turistici : “NEI COMPARTI INDIVIDUATI DALLE LETTERE B1-B2-B3-B4, LOCALIZZATI ALL'INTERNO DEL PAESAGGIO NATURALE e PAV da PTPR, si applicano:

1. le NTA del PTPR, di cui al PNC art.24 Tab.B punto 3 e 4 (aumento maxsup.utile 20%)
2. le NTA del PTPR, di cui al PAV art.26 Tab.B, punto 3 e 4 (aumento maxsup.utile 20%)

Si osserva: In tale norma del PUCG non appare specificato che si consente il solo mantenimento dei volumi legittimi esistenti; inoltre non è stato inserito il rispetto della Norma di Paesaggio Naturale – PN (art. 22 delle Norme di PTPR); il rinvio all'applicazione della Tab. B, punto 3 (uso residenziale) e punto 4 (uso produttivo) appare incoerente con la destinazione urbanistica attribuita di città dei servizi.

Nella ultima stesura del PUCG prodotta il 17.06.2025 la zona ha assunto la denominazione *Città dei Servizi Turistici* disciplinata nella nuova stesura del Regolamento Edilizio Urbanistico (REU) dall'art. 128 in quale è stato così modificato “.....NEI COMPARTI INDIVIDUATI DALLE LETTERE B1-B2-B3-B4 ALL'INTERNO DEL PAESAGGIO NATURALE e PAV da PTPR, non sono consentite nuove costruzioni e si applicano:

1. Le NTA del PTPR, di cui al PN art.22Tab.B
2. Le NTA del PTPR, di cui al PNC art.24Tab.B
3. Le NTA del PTPR, di cui al PAV art.26Tab.B...”

La modifica dell'art. 128 del REU ha risolto la difformità al PTPR riscontrata anche se si riscontra il riferimento al PNC non richiamato nella prima frase.

Oltre a quanto sopra riportato in relazione alle specifiche “Schede”, ai fini della conformazione del PUCG al PTPR approvato si segnala:

- La possibile non conformità con il PTPR della norma del PUCG che dispone: “12.- In tutte le zone B, ove si presentino all'interno del perimetro di zona superfici classificate da PTPR ai paesaggio naturale, all'atto della richiesta del permesso a costruire si dovrà procedere preliminarmente alla dimostrazione, mediante una idonea relazione vegetazionale, che i margini del paesaggio naturale non saranno interessati da alcuna trasformazione edilizia ovvero che gli stessi margini risultano esterni all'area di intervento. I diritti edificatori gravanti su tali aree saranno utilizzabili all'interno del lotto di proprietà. Tale ultimo periodo risulta in contrasto con le Norme del PTPR in caso di aree sottoposte a vincolo di protezione delle aree boscate (art. 39 delle Norme di PTPR).

Nella nuova stesura del Regolamento Edilizio Urbanistico (REU) il comma 12 dell'art. 120 non è stato modificato pertanto permane il contrasto con le NTA del PTPR (art. 39 comma 9)

In merito alle suddette osservazioni formulate dalla Regione Lazio, il progettista del Piano Prof. Mari, per il Comune di Campoli Appennino, fa osservare che nella esposizione effettuata sono evidenziate residue criticità per le quali si intende chiarire le motivazioni tecniche e/o aderire apportando le necessarie variazioni al documento finale di PUCG.

Più precisamente:

- A) Ambito ARRCs, tale ambito è stato definito SATURO e come si evince dall'art. 122 del REU ed anche dalla tabella relativa che non prevede nuove costruzioni e nuovi abitanti all'interno di tale Ambito. La previsione di zona B rimane pertanto come semplice classificazione estesa all'area di sedime e di pertinenza degli edifici esistenti e di conseguenza non si ritiene necessario procedere con variazione.
- B) Ambito ARRCs, l'area individuata come "*area boscata*" costituisce pertinenza di edifici esistenti, si ritiene comunque più coerente procedere alla sua variazione da zona "B" ad *area boscata*, aderendo alla segnalazione regionale, nella considerazione che tale variazione non produce effetti sul dimensionamento.
- C) ATO1 e ATS1, si precisa inoltre che per quanto segnalato relativamente all'ATO1 e ATS1, le aree classificate "B" ricadenti all'interno del perimetro della fascia di rispetto del CS, sono corti di fabbricati esistenti e sono esclusivamente quelle classificate dal PTPR come paesaggio urbano e pertanto non risultano difformi con le stesse previsioni di PTPR.
- D) ATO2, si accoglie la nota circa una piccola zona classificata "B" di previsione ricadente in PARV. Si ritiene necessario procedere alla variazione nel documento finale, eliminando la zona "B"
- E) Per quanto riportato al comma 12 dell'art.120, si ritiene di dover eliminare nella stesura finale del REU, la previsione di utilizzazione dei diritti edificatori provenienti da aree classificate come paesaggio naturale e di conseguenza si aderisce alla nota regionale.

Successivamente, intervengono, per la Provincia di Frosinone, il Dirigente ed i Funzionari del Settore Pianificazione Territoriale, i quali formulano le seguenti osservazioni:

- Dal confronto tra le Tabelle riportate nel Regolamento Edilizio Urbanistico - REU e le Tavole di Piano, si rileva che le dotazioni territoriali urbane di cui alle tabelle dell'Ambito ATO 2, non trovano riscontro nelle Tavole di Piano. A tal riguardo, occorrono chiarimenti in merito;
- Nelle Tavole di Piano non viene evidenziato l'Ambito Extra Urbano e pertanto all'art. 125 del REU, la frase "*L'Ambito Extraurbano è individuato nell'elaborato n. 93-94*", potrà essere opportunamente sostituita con "*L'Ambito Extraurbano rappresenta tutto il territorio comunale esterno agli Ambiti Territoriali: ARRCs, ATO, ATS*";
- Per quanto attiene, nello specifico, alle Tabelle del REU, vengono richiesti chiarimenti circa la non corrispondenza tra i valori di superficie lorda e gli indici edificatori di alcune zone territoriali omogenee ricomprese negli Ambiti di Trasformazione, in particolare: Zone B dell'ATS 1 e dell'Ambito Extraurbano; Zona D dell'ATO 1; Zona F dell'ATO 2;
- Si chiede di riportare nella tabella relativa al "*Quadro finale del dimensionamento e delle Dotazioni Territoriali del PUCG*", in analogia con le altre Tabelle, solamente il parametro della Superficie Fondiaria, così come di uniformare il dato relativo all' "*incremento*" pari al 14,66%;
- Si evidenzia che i riferimenti normativi riportati nel REU, non più in vigore, con particolare riferimento alle normative tecniche per le costruzioni (*sono presenti i riferimenti al DM 14 gennaio 2008*), dovranno essere adeguati alla vigente disciplina;
- Le previsioni di incremento dei fabbricati all'interno delle aree agricole è consentito esclusivamente secondo i parametri di cui all'art. 55 della L.R. 38/99 e pertanto, le disposizioni di cui all'art. 129 del REU, dovranno essere rese conformi a quanto previsto dalla suddetta normativa regionale.

In merito alle osservazioni esposte da parte della Provincia di Frosinone, il progettista del Piano, Prof. Mari per il Comune di Campoli Appennino, fa osservare che nella esposizione effettuata sono evidenziate residue criticità per le quali si intende chiarire le motivazioni tecniche e/o aderire apportando le necessarie variazioni al documento finale di PUCG.

Più precisamente:

- A) Apportare una nota esplicativa alle tabelle del REU per le aree che presentano una densità maggiore dell'indice assegnato per le nuove costruzioni.
- B) Rettificare la tabella quadro finale con la sola superficie fondiaria e con la precisazione che l'“incremento” è del 14,66%.
- C) Riportare nella stesura finale del REU l'aggiornamento dei riferimenti normativi e dei riferimenti alle zone agricole.

Successivamente, la Regione Lazio e la Provincia di Frosinone, preso atto delle deduzioni espresse dal progettista del Piano per il Comune di Campoli Appennino, concordano di riportare nella sopra citata Relazione Tecnica, che costituisce parte integrante e sostanziale dello Schema di Accordo di Pianificazione di cui all'art. 33, comma 8 della LR 38/99 e ss.mm.ii., dettagliate ed univoche indicazioni sugli eventuali adeguamenti da apportare al PUCG.

Per tutto quanto sopra esposto, alle ore 13.05, termina la presente seduta nella quale, unanimemente, viene deciso di:

- convenire sullo Schema di Accordo di Pianificazione e sulla Relazione Tecnica, che costituisce parte integrante e sostanziale dello Schema di Accordo stesso, recante dettagliate ed univoche indicazioni sugli eventuali adeguamenti da apportare al PUCG;
- dichiarare conclusa la Conferenza di Copianificazione di cui all'art. 33 LR n. 38/99 e ss.mm.ii., evidenziando che, come previsto dal suddetto articolo, successivamente alla definizione dei lavori della Conferenza, il Presidente della Provincia ed il Sindaco sottoscriveranno l'Accordo di Pianificazione, che conferma e recepisce quanto esplicitato nello Schema e nell'allegata Relazione Tecnica.

Comune di Campoli Appennino	Provincia di Frosinone	Regione Lazio
Il Sindaco <i>Pancrazia Di Benedetto</i>	Il Dirigente del Settore P.T. <i>Ing. Loreta Iacobone</i>	Il Funzionario Delegato <i>Arch. Domenico Messina</i>
Il Responsabile Ufficio Tecnico <i>Ing. Loreto Alati</i>	I Funzionari <i>Dott. Fabrizio Nardini</i> <i>Geom. Federico Compagno</i>	
Il Progettista <i>Arch. Prof. Mariano Mari</i>	L'Istruttore Tecnico <i>Geom. Antonio del Serrone</i> <i>(Firma autografa sostituita a mezzo stampa</i> <i>Ex art. 3, comma 2, del D.lgs. n. 39/93)</i>	

F. renato L. g. Schumbe

