



GIUNTA REGIONALE DEL LAZIO

.....

ESTRATTO DAL PROCESSO VERBALE DELLA SEDUTA DEL 21/01/2010

=====

ADDI' 21/01/2010 NELLA SEDE DELLA REGIONE LAZIO, VIA CRISTOFORO COLOMBO 212 ROMA, SI E' RIUNITA LA GIUNTA REGIONALE COSI' COMPOSTA:

MARRAZZO	Pietro	Presidente	MARUCCIO	Vincenzo	Assessore
		Vice			
MONTINO	Esterino	Presidente	NIERI	Luigi	"
COPPOTELLI	Anna Salome	Assessore	PARRONCINI	Giuseppe	"
DAITA	Francesco	"	RODANO	Giulia	"
DI CARLO	Mario	"	SCALIA	Francesco	"
DI LIEGRO	Luigina	"	TIBALDI	Alessandra	"
DI STEFANO	Marco	"	VALENTINI	Daniela	"
FICHERA	Daniele	"	ZARATTI	Filiberto	"
MANCINI	Claudio	"			

ASSISTE IL SEGRETARIO: Paolo IACONIS

***** OMISSIS

ASSENTI: MARRAZZO - COPPOTELLI - FICHERA - MANCINI - RODANO -
TIBALDI - ZARATTI

DELIBERAZIONE N. 25

Oggetto:

Comune di Ciampino (Rm). Variante al P.R.G. per la localizzazione di nuove zonizzazioni di tipo "C" e modifica della viabilità. Deliberazioni di Consiglio Comunale n. 40 del 27.03.2006 e n. 70 del 26.06.2007. Approvazione.





25 21 GEN. 2010 *RB*

Oggetto: Comune di Ciampino (Rm).

Variante al P.R.G. per la localizzazione di nuove zonizzazioni di tipo "C" e modifica della viabilità .

Deliberazioni di Consiglio Comunale n. 40 del 27.03.2006, e n. 70 del 26.06.2007.

Approvazione.

La Giunta Regionale

Su proposta dell'Assessore all'Urbanistica

Visto lo Statuto Regionale;

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

Visto il decreto del Presidente della Repubblica 15 gennaio 1972, n. 8;

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

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

Visto l'art. 16 della legge regionale 22 dicembre 1999, n. 38;

Visto il Regolamento di organizzazione degli Uffici e dei Servizi della Giunta regionale del 6 settembre 2002, n.1 e successive modificazioni;

Premesso che il Comune di Ciampino (Rm) è dotato di un Piano Regolatore Generale approvato con Deliberazione della Giunta Regionale n. 55 del 24.01.2006;

Vista la deliberazione consiliare n. 40 del 27.03.2006 con la quale il Comune di Ciampino (Rm) ha adottato la Variante al vigente P.R.G. per una nuova localizzazione delle Zone "C" come di seguito denominate:

- C21 Area in località "Colle dell'Asino";
- C22 Area in località "Colle Oliva";
- C23 Area in località "Mura dei Francesi";
- C24 Area in località "Acqua Acetosa";

Atteso che a seguito della pubblicazione degli atti, avvenuta nelle forme di legge, sono state presentate n. 4 osservazioni;

Vista la delibera di Consiglio Comunale n. 68 del 26.06.2007 con la quale l'Amministrazione Comunale di Ciampino (Rm) ha formulato le proprie controdeduzioni in ordine alle osservazioni presentate ed ha inoltre, a seguito dell'accoglimento di una osservazione, revocato l'adozione della sola perimetrazione della sottozona C21 "Colle dell'Asino", di cui alla citata deliberazione consiliare n. 40/2006;

Vista la successiva deliberazione consiliare n. 70 del 26.06.2007, con la quale il Comune di Ciampino (Rm), al fine di recuperare la capacità insediativa delle aree di cui



al sopra riportato stralcio, ha adottato la localizzazione di una nuova zona C in località "Mura dei Francesi" denominata C23 A e la conseguente modifica della viabilità;

Atteso che a seguito della ulteriore pubblicazione degli atti, avvenuta nelle forme di legge, sono state presentate n. 3 osservazioni, in ordine alle quali l'Amministrazione Comunale di Ciampino (Rm) ha formulato le proprie controdeduzioni con delibera di Consiglio Comunale n. 97 del 22.10.2008;

Rilevato che gli atti relativi alla Variante in questione, sono stati sottoposti all'esame del Comitato Regionale per il Territorio per l'emanazione del parere di competenza ai sensi dell'articolo 16 della legge regionale 22.12.1999, n. 38 e che tale Organo consultivo della Regione, con voto n. 172/6 reso nella seduta del 19.11.2009, allegato alla presente delibera di cui costituisce parte integrante quale **Allegato A**, ha ritenuto che la suddetta variante sia meritevole di approvazione per i motivi e con le modifiche, le integrazioni e le prescrizioni nel voto stesso riportate, da introdursi d'ufficio ai sensi dell'art. 3 della legge 6 agosto 1967, n. 765;

Vista la nota n. 249994 del 30.11.2009 con la quale il Comitato Regionale per il Territorio ha trasmesso all'Amministrazione comunale di Ciampino (Rm) le modifiche apportate con il citato voto, invitandola a formulare al riguardo le proprie controdeduzioni ai sensi del richiamato articolo 3 della citata legge 765/67;

Vista la deliberazione consiliare n. 134 del 3.12.2009, con la quale il Comune di Ciampino ha accolto integralmente le modifiche apportate con il più volte richiamato voto n. 172/6/2009;

Vista la nota n. 29410 del 25.02.2008, con la quale il Dipartimento Economico e Occupazionale - Ufficio 03/A - Gestione Usi Civici e Diritti Collettivi ha espresso parere favorevole alla proposta urbanistica in argomento alle condizioni interamente riportate nell'allegato A del presente provvedimento;

Viste le note nn. 105631, 105636 e 105646 del 17.06.2008, relative rispettivamente alla Variante al PRG da zona E a zona C e Piano di Zona 167, comprensorio C22 in località Colle Oliva, alla Variante al PRG da zona E a zona C e Piano di Zona 167, comprensorio C23 in località Mura dei Francesi ed alla Variante al PRG da zona E a zona C e Piano di Zona 167, comprensorio C24 in località Acqua Acetosa, nel comune di Ciampino con le quali il Dipartimento Territorio - Direzione Regionale Ambiente e Cooperazione tra i Popoli - Area D2/2S/05 - Difesa del Suolo ha provveduto ad annullare il proprio precedente parere del 31 luglio 2007 prot. n. 133249 ed ad esprimere parere favorevole alle sopra citate varianti, ai sensi dell'art. 13 delle Legge 64/74, della Legge regionale 38/99, della D.G.R. 2649/99, subordinatamente alle seguenti prescrizioni:

1. *nell'area colorata in rosso nella fig.7 "Mappa di pericolosità del Radon" riportata nella Valutazione del rischio ambientale legato all'emanazione di gas nocivi a firma del prof. Salvatore Lombardi, ogni edificazione dovrà essere effettuata con l'isolamento del fondamento preferendo platee a cemento armato che ricoprono tutte le superfici dello scavo con intercapedini ventilate (vespaio) e sfiatatoi che canalizzino il Radon*



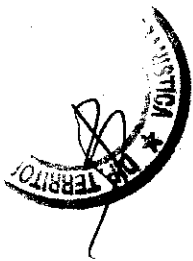
25

21 GEN. 2010

R

- verso l'esterno; inoltre è anche opportuno una strato di isolamento tra il seminterrato areato ed il piano rialzato;
2. siano rispettate le indicazioni presenti nella relazione geologica, a firma del dott. geol. Leonardo Nolasco;
 3. al fine di adottare ulteriori precauzioni è opportuno realizzare locali seminterrati completamente areati, che consentano il continuo ricambio dell'aria;
 4. a sbancamento effettuato, è necessario che venga effettuato il monitoraggio delle emissioni di Radon con le tecniche più opportune al fine di valutare la salubrità degli ambienti;
 5. il piano di posa delle fondazioni delle singole opere d'arte, ivi comprese eventuali opere di sostegno, dovrà essere scelto ad una quota tale che, necessariamente e in ogni punto della fondazione, il trasferimento dei carichi avvenga su di un terreno omogeneo da un punto di vista geomeccanico;
 6. le fondazioni degli edifici dovranno raggiungere in tutti i casi il substrato integro ed in nessun caso è ammesso di fondare su materiale di riporto;
 7. dovranno essere realizzate tutte le opere provvisorie e/o definitive atte a garantire la stabilità del suolo ed un'ottimale regimazione delle acque sia in fase di esecuzione dei lavori, sia successivamente al termine dei lavori stessi;
 8. la superficie interessata ai movimenti terra sia limitata allo stretto necessario per la realizzazione dei lavori che dovranno essere eseguiti;
 9. il materiale terroso e lapideo proveniente dagli scavi sia sistemato stabilmente sul posto in modo da non turbare l'attuale equilibrio idrogeologico e quello in esubero smaltito secondo quanto previsto dalla normativa attualmente vigente;
 10. nella messa in posto dei riporti venga realizzata un'adeguata compattazione dei materiali tale da prevenire successivi fenomeni di assestamento che possano compromettere la stabilità dell'ammasso;
 11. tutte le scarpate e le superfici nude eventualmente formatesi a seguito dei lavori, siano opportunamente profilate e stabilizzate con adeguate tecniche di ingegneria naturalistica, in attuazione della Deliberazione di Giunta Regionale n. 4340 del 28 maggio 1996;
 12. l'Ente attuatore del piano dovrà realizzare tutte le opere necessarie al riassetto del suolo che gli saranno imposte, qualora si dovessero ravvisare situazioni di turbativa dell'assetto idrogeologico delle aree comprese nel piano stesso e nelle aree contermini;
 13. la progettazione e la realizzazione di qualsiasi opera dovranno essere eseguite nel più assoluto rispetto delle norme tecniche vigenti in materia di costruzioni in zone sismiche;
 14. siano osservate le indicazioni del progettista Dr Agr. Piero Pieri;
 15. siano utilizzate per l'arredo verde specie autoctone curando sia l'inserimento paesaggistico che la compatibilità fitoclimatica;





25

21 GEN. 2010

62

16. sia riutilizzato lo strato superficiale del suolo proveniente dagli scavi per la ricostituzione del verde;
17. realizzare lungo il perimetro delle proprietà siepi e/o filari arborei costituite da specie autoctone, mantenendo comunque le alberature già presenti;
18. verificare l'opportunità di espianto e reimpianto degli esemplari di ulivo, più rappresentativi nel caso in cui i lavori ne prevedano l'eliminazione;

Qualora l'area interessata dal Piano di Lottizzazione in oggetto interessi aree classificate come S.I.C., Z.P.S. Parchi Regionali o altre aree naturali soggette a regime vincolistico, dovranno essere acquisite anche le necessarie autorizzazioni previste dalle norme di gestione delle aree stesse;

Vista la nota del 30.11.2009 con la quale il Dirigente del IV Settore Servizi Tecnico Ambientali del Comune di Ciampino (Rm) ha certificato che le zone interessate dalla Variante di che trattasi non comprendono aree classificate come S.I.C., Z.P.S. Parchi Regionali o altre aree naturali soggette a regime vincolistico;

Preso atto che il citato Dipartimento Territorio – Direzione Regionale Ambiente e Cooperazione tra i Popoli – Area D2/2S/05 – Difesa del Suolo all'interno delle sopra richiamate note ha fatto, inoltre, notare che nella D.G.R. del 24 gennaio 2006, n. 55 pubblicata sul BURL n. 5 del 20 febbraio 2006 di approvazione della variante Generale del Comune di Ciampino è stato riscontrato un errore materiale in merito a quanto espresso nel parere n. 133249 del 31 luglio 2007 e più precisamente:

al capitolo 8 sottocapitolo 1 la frase: "Nelle aree in cui la concentrazione di anidride carbonica è maggiore del 5% è vietata la realizzazione di piani pilotis" è incompleta, la frase corretta è la seguente: "Nelle aree in cui la concentrazione di anidride carbonica è maggiore del 5% è vietata la realizzazione di locali interrati o seminterrati di qualunque tipo e destinazione e si prescrive la realizzazione di piani pilotis";

Vista la nota n. 105659 del 17.06.2008, con la quale il Dipartimento Territorio – Direzione Regionale Ambiente e Cooperazione tra i Popoli – Area D2/2S/05 – Difesa del Suolo ha espresso, in merito alla localizzazione di nuova zona C ed alle modifiche alla viabilità, parere favorevole, ai soli fini dell'art. 89 del D.P.R. n. 380 del 6.06.2001, (ex art. 13 L. 64/74) e della DGR n. 2649/99 a condizione che siano rispettate le prescrizioni interamente riportate nell'allegato A del presente provvedimento;

Visto il Decreto del 15.06.2009 con il quale il Ministero per i Beni e le Attività Culturali – Direzione per i Beni Culturali e Paesaggistici, in merito alla cinta muraria indicata come "Mura dei Francesi" ed il "Portale Seicentesco" inserito nel tracciato delle Mura, ha dichiarato che gli stessi sono di interesse particolarmente importante ai sensi dell'art. 10, comma 3, lettera a) del D.Lgs. 22.01.2004, n. 42 e che, pertanto, vengono sottoposti a tutte le disposizioni contenute nella normativa vigente;

Ritenuto di condividere e fare proprio il parere del Comitato Regionale per il Territorio n. 172/6 reso nella seduta del 19.11.2009 che costituisce parte integrante della presente deliberazione quale **Allegato A**;

Ritenuto, altresì, che il presente provvedimento non è soggetto a concertazione con le parti sociali;





25

21 GEN. 2010

*m***All'unanimità****DELIBERA**

di approvare la variante al P.R.G. relativa alla localizzazione di nuove zonizzazioni di tipo "C" ed alla modifica della viabilità, adottata dal Comune di Ciampino (Rm) con delibera del Consiglio Comunale n. 40 del 27.03.2006 e n. 70 del 26.06.2007, secondo i motivi, con le modifiche, le integrazioni e le prescrizioni contenuti nel parere del Comitato Regionale per il Territorio reso con il voto n. 172/6 del 19.11.2009 che costituisce parte integrante della presente deliberazione quale **Allegato A**;

Le osservazioni sono decise in conformità a quanto riportato nell'Allegato A;

La Variante è vistata dal Dirigente dell'Area 2B.05 della Direzione Regionale Territorio e Urbanistica nei seguenti elaborati allegati alla D.C.C. n. 40/2006:

Tav. 1 ter	Tavola di Piano
Elab. A bis	Relazione
Elab. B bis	Norme Tecniche di Attuazione
Elab. C	Ripartizione delle Volumetrie da destinare all'edilizia economica e popolare e ad interventi privati nei singoli comprensori
Loc. "Colle Oliva" C22	Relazione geologica – geomorfologica
Loc. "Colle Oliva" C22	Indagine vegetazionale – Relazione illustrativa
Loc. "Mura dei Francesi" C23	Relazione geologica – geomorfologica
Loc. "Mura dei Francesi" C23	Indagine vegetazionale – Relazione illustrativa
Loc. "Acqua Acetosa" C24	Relazione geologica – geomorfologica
Loc. "Acqua Acetosa" C24	Indagine vegetazionale – Relazione illustrativa

nei seguenti elaborati allegati alla D.C.C. n. 70/2007:

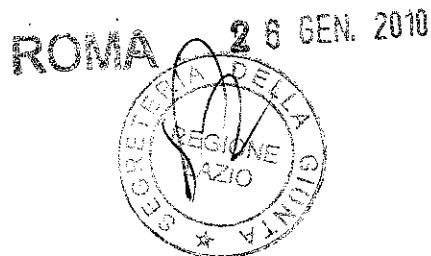
Tav. 1	Tavola di Piano
Elab. A	Relazione
Elab. B	Norme Tecniche di Attuazione
Loc. "Mura dei Francesi" C23	Relazione geologica – geomorfologica
Loc. "Mura dei Francesi"	Indagine vegetazionale – Relazione vegetazionale

e nella Deliberazione di Consiglio Comunale n. 134 del 3.12.2009 comprensiva delle norme tecniche di attuazione.

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


Allegato A

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





REGIONE LAZIO

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

ALLEG. alla DELIB. N. 25 *M*

DEL 21 GEN 2010

ALLEGATO A

Area 23.05 Urbanistica e San. S. Pietro
(Prov. di Roma - RM - LT)
il Dirigente
Arch. Demetrio Capini

COMITATO REGIONALE PER IL TERRITORIO Voto n. 172/6, del 19 Novembre 2009.

Relatore:
arch. Carlo Maschiella.

OGGETTO: Comune di CIAMPINO (RM)
Variante al P.R.G., per la localizzazione di nuove zonizzazioni di tipo
"C".
Deliberazioni di Consiglio Comunale n. 40, del 27 Marzo 2006 e n. 70,
del 26 Giugno 2007.

IL COMITATO

Viste le note n. 48473 e n. 48474 ambedue del 20.11.2008, assunte al Protocollo di questa Direzione con il n. 205700 e il n. 205729 ambedue del 21.11.2008, con la quale, il Comune di Ciampino ha trasmesso gli atti e gli elaborati relativi alle Varianti di cui all'oggetto;

Vista la nota 205729, del 15.12.2008, in atti, con cui, l'Area Amministrativa di Supporto, ha trasmesso la documentazione per il seguito di competenza;

Viste l'ulteriori integrazioni prodotte successivamente dal Comune medesimo;

Visti gli atti e gli elaborati tecnici trasmessi, i quali, risultano nella forma e nella sostanza correttamente elaborati;

PREMESSO

Il Comune di Ciampino è attualmente dotato di Variante Generale al P.R.G. approvata con Deliberazione di Giunta Regionale n. 55, del 24.01.2006, pubblicato sul S.O. n. 5 del B.U.R.L. n. 5 del 20 febbraio 2006;

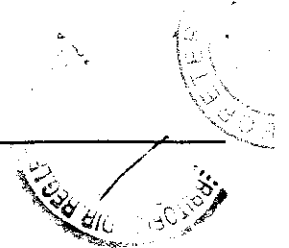
Con Deliberazione C.C. n. 40 del 27.03.2006, avente per oggetto "Adozione ai sensi della Legge n. 1150 del 17/08/42 della Variante parziale alla Variante Generale approvata con D.G.R. 55/06 per nuova localizzazione Zone C", il Comune di Ciampino ha individuato le seguenti nuove sottozone di tipo C:

C 21 - Area il località "Colle dell'Asino";



REGIONE LAZIO

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



- C 22 – Area in località “Colle Oliva”;
- C 23 – Area in località “Mura dei Francesi”;
- C 24 – Area in località “Acqua Acetosa”.

A seguito della pubblicazione degli atti e degli elaborati, allegati alla Deliberazione C.C. n. 40 del 27.03.2006, sono state presentate n. 4 osservazioni;

Con Deliberazione C.C. n. 68 del 26.06.2007, avente per oggetto “*Controdeduzioni alle osservazioni alla Delibera n. 40 del 27.03.2006 – Adozione della Variante parziale alla Variante Generale approvata con D.G.R. 55/06 per nuova localizzazione Zona C*”, il Comune di Ciampino, ha controdedotto alle osservazioni presentate;

Con Deliberazione C.C. n. 70 del 26.06.2007, avente per oggetto “*Adozione, ai sensi della Legge n. 1150 del 17.08.42, di Variante al P.R.G. vigente, approvato con D.G.R. n. 55/06, per la localizzazione di nuova Zona C e per modifiche della viabilità*”, il Comune di Ciampino ha individuato la seguente nuova sottozona di tipo C:

- C 23 A – Area in località “Mura dei Francesi
(in sostituzione della sottozona C21 – “Colle dell’Asino” – stralciata a seguito dell’accoglimento di osservazioni presentate)

ed ha riconfermato le seguenti sottozone di tipo C:

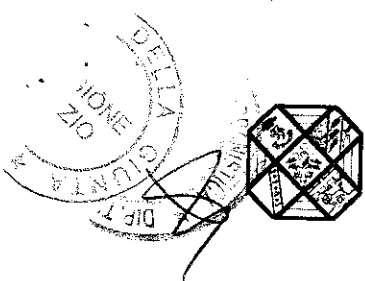
- C 22 – Area in località “Colle Oliva”;
- C 23 – Area in località “Mura dei Francesi”;
- C 24 – Area in località “Acqua Acetosa”.

A seguito della pubblicazione degli atti e degli elaborati, allegati alla Deliberazione C.C. n. 70 del 26.06.2007, sono state presentate n. 3 osservazioni;

Con Deliberazione C.C. n. 97 del 22.10.2008, avente per oggetto “*Controdeduzioni alle osservazioni presentate per la Variante al P.R.G. per la localizzazione di nuova Zona C e per modifiche alla viabilità*”, il Comune di Ciampino ha controdedotto alle osservazioni presentate;

Con nota n. 29410/D3/3D/03 del 25.02.2008 la Direzione Regionale Agricoltura, Ufficio Gestione Usi Civici e Diritti Collettivi, ha espresso il parere favorevole con prescrizioni, ai sensi dell’art. 7 della L.R. n° 59 e s.m.i.:

Con nota n. 105659 del 17.06.2008 la Direzione Regionale all’ Ambiente e Cooperazione tra i Popoli, Area Difesa del Suolo, ha espresso il parere favorevole con prescrizioni, ai sensi dell’art. 89 del D.P.R. 380/2001 e della D.G.R. n° 2649/99:



REGIONE LAZIO

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

La Variante di cui all'oggetto si compone dei seguenti atti ed elaborati:

Allegate alla nota n. 48473 del 20.11.2008:

1. 5 copie conformi della Deliberazione C.C. n. 68 del 26.06.2007;
2. 5 copie conformi della deliberazione C.C. n. 40 del 27.03.2006 e degli elaborati progettuali allegati:

Tav. 1 ter	Nuova localizzazione di Zone C
Elab. A bis	Relazione
Elab. B bis	Norme Tecniche Attuazione
Elab. C	Ripartizione delle Volumetrie da destinare all'edilizia economica e popolare e ad interventi privati nei singoli comprensori
Loc. "Colle dell'Asino" C21	Relazione geologica - geomorfologica
Loc. "Colle dell'Asino" C21	Indagine vegetazionale
Loc. "Colle Oliva" C22	Relazione geologica - geomorfologica
Loc. "Colle Oliva" C22	Indagine vegetazionale
Loc. "Mura dei Francesi" C23	Relazione geologica - geomorfologica
Loc. "Mura dei Francesi" C23	Indagine vegetazionale
Loc. "Acqua Acetosa" C24	Relazione geologica - geomorfologica
Loc. "Acqua Acetosa" C24	Indagine vegetazionale

3. Certificato a firma del Segretario Comunale in triplice esemplare (prot. 48967 del 16.11.2006), relativo all'avvenuta pubblicazione dell'Avviso di deposito all'Albo Pretorio con allegate n. 3 copie conformi dell'Avviso di deposito stesso riportante gli estremi di pubblicazione all'Albo Pretorio;
4. Certificato a firma del Segretario Comunale in triplice esemplare (prot. 48975 del 16.11.2006), attestante la ricezione di n. 4 osservazioni;
5. Registro delle osservazioni a firma del Dirigente del I° Settore in triplice copia;
6. Osservazione prot. 39464 del 18.09.2006 in triplice copia;
7. Osservazione prot. 43240 del 10.10.2006 in triplice copia;
8. Osservazione prot. 43268 del 09.10.2006 in triplice copia;
9. Osservazione prot. 42857 del 09.10.2006 in triplice copia.

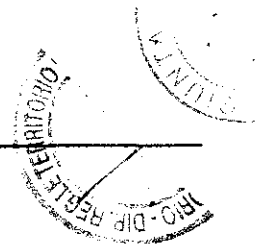
Allegate alla nota 48474 del 20.11.2008:

10. n. 5 copie conformi della Deliberazione C.C. n. 97 del 22.10.2008;
11. Certificato a firma del Segretario Comunale in triplice esemplare (prot. 56220 del 17.12.2007), relativo all'avvenuta pubblicazione dell'Avviso di deposito all'Albo Pretorio con allegate n. 3 copie conformi dell'Avviso di deposito stesso riportante gli estremi di pubblicazione all'Albo Pretorio;
12. Certificato a firma del Segretario Comunale in triplice esemplare (prot. 56209 del 17.12.2007), attestante la ricezione di n. 3 osservazioni;



REGIONE LAZIO

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



13. Registro delle osservazioni a firma del Dirigente del I° Settore in triplice copia;
14. Osservazione prot. 37933 del 27.08.2007 del Sig. Miscoli Romano in triplice copia;
15. Osservazione prot. 41533 del 20.09.2007 della Sig.ra Martinelli Rina in triplice copia;
16. Osservazione prot. 41716 del 20.09.2007 del Sig. Villarosa Giovanni in triplice copia;
17. Parere favorevole Regione Lazio – Dipartimento Economico e Occupazionale – Ufficio 03/A – Gestione Usi Civici e Diritti Collettivi prot. 29410 del 25.02.2008;
18. Parere favorevole regione Lazio – Dipartimento Territorio – Area D2/2S/05 – Difesa del suolo prot. 105659 del 07.06.2008 e copia conforme degli elaborati progettuali vistati dal competente Ufficio allegati:

Tav. 1	Nuova localizzazione di Zone C e adeguamento viabilità di P.R.G.
Elab. A	Relazione
Elab. B	Norme Tecniche Attuazione
Loc. "Mura dei Francesi" C23A	Relazione geologica – geomorfologica
Loc. "Mura dei Francesi" C23A	Indagine vegetazionale

19. n. 5 copie conformi della Deliberazione C.C. n. 70 del 26.06.2007 e degli elaborati progettuali allegati:

Tav. 1	Nuova localizzazione di Zone C e adeguamento viabilità di P.R.G.
Elab. A	Relazione
Elab. B	Norme Tecniche Attuazione
Loc. "Mura dei Francesi" C23A	Relazione geologica – geomorfologica
Loc. "Mura dei Francesi" C23A	Indagine vegetazionale

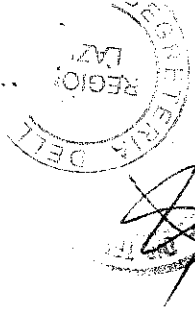
20. Esemplare manifesto.

PARERI ACQUISITI

A titolo indicativo e non esaustivo si riportano i contenuti dei pareri e/o nulla osta acquisiti:

USI CIVICI

Con nota prot. n. 29410 del 25.02.2008, il Dipartimento Economico e Occupazionale – Ufficio 03/A – Gestione Usi Civici e Diritti Collettivi, ha rilasciato il seguente parere favorevole *alla proposta di Variante al Piano Regolatore Generale del Comune di Ciampino* con prescrizioni:



REGIONE LAZIO

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

(...)

Il Direttore Regionale Agricoltura

VISTA l'istanza presentata da Codesta Amministrazione con nota a margine indicata, acquisita da questa Direzione Regionale Agricoltura in data 24/01/2008 – prot. n° 11418, finalizzata ad ottenere il rilascio del Parere, relativamente alla proposta urbanistica riportata in oggetto, prevista dall'art. 2 della legge regionale 3/01/1986 n° 1, così come modificata dalla l.r. n° 59 del 19/12/1995, e dalla legge regionale n° 6 del 27/01/2005;

CONSIDERATO che la richiesta presentata riguarda una Variante allo strumento urbanistico programmatico, giusta Delibera di adozione del Consiglio Comunale di Ciampino n° 70 del 26/06/2007;

CONSIDERATO che dalla documentazione inviata a corredo dell'istanza e della Attestazione Comunale rilasciata il 12/12/2007 è emerso che alcune aree ricomprese nella variante di che trattasi, ricadenti nel comprensorio C24, risultano gravate da diritto civico di pascolo estivo e cipollaro a favore dei naturali del Comune di Ciampino, così come graficizzate nella Tav. 1 – Tavola di Piano;

PRESO ATTO che le prescrizioni riportate sia nel Piano Territoriale Paesistico N° 9 – Castelli Romani – approvato con D.G.R. n° 4480 del 30/07/1999, relativamente ai diritti civici, sia nell'art. 2 comma 1° - punto 4) della Legge Regionale n° 1 del 03/01/1986, nel caso in esame trovano applicazione in quanto, allo stato, esistono fondi su cui risultano gravare diritti civici di pascolo estivo e cipollaro;

RITENUTO, pertanto che non ci sono presupposti ostativi, per quanto di competenza, al completamento dell'iter amministrativo di approvazione della proposta di cui si tratta
esprime,

PARERE FAVOREVOLE

alla proposta di Variante al Piano Regolatore Generale del Comune di Ciampino (Roma) fermo restando che per i fondi privati gravati da usi civici, le norme contenute nel presente Piano si applicano ad avvenuta liquidazione degli usi civici in conformità delle disposizioni di cui all'art. 7 della Legge n° 1766 del 16.06.1927, ovvero art. 4 della Legge regionale n° 6 del 27/01/2005 ed il rilascio delle eventuali concessioni edilizie da parte del Comune sarà subordinato al completamento dell'iter amministrativo della liquidazione degli usi civici.

Pertanto la Variante di cui trattasi, per quanto attiene alle prescrizioni di cui alle leggi sopra richiamate, può avere libero corso.

(...)

PARERE GEOLOGICO

Con nota prot. n. 105659 del 07.06.2008 il Dipartimento Territorio – Area D2/2S/05 – Difesa del suolo, ha rilasciato il seguente parere favorevole sulla Variante ai sensi della L. 1150/1942 per la localizzazione di nuova zona C e per modifiche della viabilità, a condizioni:

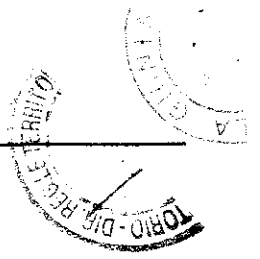
(...)



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica
Comitato Regionale per il Territorio



VISTA la nota n. 55572 del 12 dicembre 2007, con la quale il Comune di Ciampino richiede l'emissione del parere di compatibilità geomorfologica ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. 380/2001 e della D.G.R. n° 2649/99, di cui all'oggetto;

VISTA la Legge Regionale n. 6 del 18 febbraio 2002, inerente la disciplina del sistema organizzativo della Giunta e del Consiglio della regione Lazio, nonché disposizioni riguardanti la dirigenza ed il personale regionale;

VISTA la Deliberazione della Giunta Regionale del Lazio n. 734 del 28/09/2007 con la quale è stato conferito al Dott. Raniero De Filippis l'incarico di Direttore del Dipartimento Territorio;

VISTA la Deliberazione della Giunta Regionale del Lazio n. 801 del 26/10/2007 con la quale è stato conferito all'arch. Giovanna Bargagna l'incarico di Direttore della Direzione Regionale Ambiente e Cooperazione tra i popoli;

VISTA la Legge n. 64 del 02/02/1974;

VISTA la Deliberazione di Giunta Regionale n. 4340 del 28 maggio 1996;

VISTA la Legge Regionale n. 38 del 22/12/1999;

VISTA la Deliberazione di Giunta Regionale n. 2649 del 18.05.1999;

VISTA la Deliberazione di Giunta Regionale n. 385 del 15.02.2000;

VISTA la Deliberazione di Giunta Regionale n. 655 del 8.5.2001;

VISTA l'Ordinanza n. 2788 del 12 giugno 1998 della Presidenza del Consiglio dei Ministri Dipartimento della Protezione Civile "Individuazione delle zone ad elevato rischio sismico"

VISTO il D.P.R. 380 del 6 giugno 2001;

VISTI i documenti del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico redatto dall'Autorità di bacino del Fiume Tevere;

PRESO ATTO della documentazione allegata alla richiesta;

ESPRIME PARERE FAVOREVOLE

ai soli fini dell'art. 89 del D.P.R. 380 del 6 giugno 2001, sulla Variante ai sensi della L. 1150/1942 per la localizzazione di nuova zona C e per modifiche della viabilità, a condizione che siano rispettate le seguenti prescrizioni:

1. siano rispettate le indicazioni presenti nella relazione geologica, a firma del dott. geol. Leonardo Nolasco;
2. per la presenza di radon in quasi tutta l'area della variante in oggetto, ogni edificazione dovrà essere effettuata con l'isolamento del fondamento preferendo platee a cemento armato che ricoprono tutte le superfici dello scavo con intercapedini ventilate (vespaio) e sfatatoi che canalizzino il radon verso l'esterno; inoltre è anche opportuno uno strato di isolamento tra il seminterrato areato ed il piano rialzato;
3. al fine di adottare ulteriori precauzioni è opportuno realizzare locali seminterrati completamente areati, che consentono il continuo ricambio dell'aria;
4. a sbancamento effettuato, è necessario che venga effettuato il monitoraggio delle emissioni di radon con le tecniche più opportune al fine di valutare la salubrità degli ambienti;



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

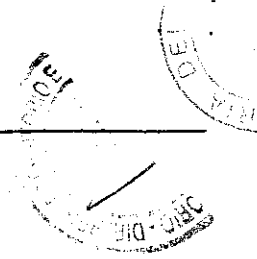
Comitato Regionale per il Territorio

5. *il piano di posa delle fondazioni delle singole opere d'arte, ivi comprese eventuali opere di sostegno, dovrà essere scelto ad una quota tale che, necessariamente e in ogni punto della fondazione, il trasferimento dei carichi avvenga su di un terreno omogeneo da un punto di vista geomeccanico;*
6. *le fondazioni degli edifici dovranno raggiungere in tutti i casi il substrato integro ed in nessun caso è ammesso di fondare su materiali di riporto;*
7. *dovranno essere realizzate tutte le opere provvisorie e/o definitive atte a garantire la stabilità del suolo ed un'ottimale regimazione delle acque sia in fase di esecuzione dei lavori, sia successivamente al termine dei lavori stessi;*
8. *la superficie interessata ai movimenti terra sia limitata allo stretto necessario per la realizzazione dei lavori che dovranno essere vigenti;*
9. *il materiale terroso e lapideo proveniente dagli scavi sia sistemato stabilmente sul posto in modo da non turbare l'attuale equilibrio idrogeologico e quello in esubero smaltito secondo quanto previsto dalla normativa attualmente vigente;*
10. *nella messa in posto dei riporti venga realizzata un'adeguata compattazione dei materiali tale da prevenire successivi fenomeni di assestamento che possono compromettere la stabilità dell'ammasso;*
11. *tutte le scarpate e le superfici nude eventualmente formatesi a seguito dei lavori, siano opportunamente profilate e stabilizzate con adeguate tecniche di ingegneria naturalistica, in attuazione della Deliberazione di Giunta Regionale n. 4340 del 28 maggio 1996;*
12. *l'Ente attuatore del Piano dovrà realizzare tutte le opere necessarie al riassetto del suolo che gli saranno imposte, qualora si dovessero ravvisare situazioni di turbativa dell'assetto idrogeologico delle aree comprese nel piano stesso e nelle aree contermini;*
13. *la progettazione e la realizzazione di qualsiasi opera dovranno essere eseguite nel più assoluto rispetto delle norme tecniche vigenti in materia di costruzioni in zone sismiche ed in particolare:
Circ. Regione Lazio n. 3317 del 29.10.1980;
Circ. Regione Lazio n. 2950 del 11.09.1982;
Circ. Regione Lazio n. 769 del 23.11.1982
D.G.R. n. 2649 del 18.05.1999;
Decreto del Presidente della repubblica n. 380 del 6 giugno 2001 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia;
Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3274 del 20 marzo 2003 e normative tecniche per le costruzioni in zona sismica e nota esplicativa dell'Ordinanza emanata dal Dipartimento della Protezione Civile della Presidenza del Consiglio dei Ministri in data 4 giugno 2003;
D.G.R. n. 766 del 01/08/2003;
D.M. Infrastrutture 14.1.2008 "Approvazione delle nuove norme tecniche per le costruzioni";*
14. *siano osservate le indicazioni del progettista Dr. Agr. Piero Pieri;*



REGIONE LAZIO

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



15. siano utilizzati per l'arredo verde specie autoctone curando sia l'inserimento paesaggistico che la compatibilità fitoclimatica;
16. sia realizzato lo strato superficiale del suolo proveniente dagli scavi per la ricostruzione del verde;
17. realizzare lungo il perimetro della proprietà siepi e/o filari arborei costituite specie autoctone, mantenendo comunque le alberature già presenti;
18. verificare l'opportunità di espianto e reimpianto degli esemplari di ulivo più rappresentativi nel caso in cui i lavori ne prevedano l'eliminazione.

Qualora l'area interessata dal Piano di Lottizzazione in oggetto interessi aree classificate come S.I.C., Z.P.S., Parchi Regionali o altre aree naturali soggette a regime vincolistico, dovranno essere acquisite anche le necessarie autorizzazioni previste dalle norme di gestione delle aree stesse.

CONSIDERATO

DATI GENERALI

Il Comune di Ciampino ha un'estensione di 13 Km², confina con i comuni di Grottaferrata ad est, Roma a nord e ovest e Marino a sud, dista circa 15 Km dalla Capitale.

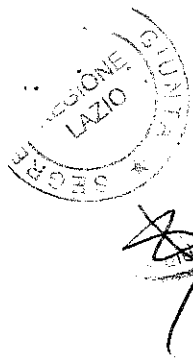
Il Comune di Ciampino è interessato da un complesso sistema infrastrutturale che travalica i confini comunali, è attraversato dalla Strada Statale 7 "Via Appia" e dalla Strada Statale 511 "Via Anagnina"; nel suo territorio inoltre ha origine la strada provinciale 217 "Via dei Laghi", che giunge fino a Velletri dopo aver attraversato, oltre a Ciampino, i territori dei comuni di Marino, Castel Gandolfo, Rocca di Papa e Nemi. Rientrano nel Comune di Ciampino anche la strada provinciale 73/a Marino-Fratteocchie e la strada provinciale 77/b "Pedemontana dei Castelli", antica via di transumanza tra i Monti Tiburtini e il mare, che oggi collega la Strada Statale 6 "Casilina" con la Strada Statale 7 "Appia".

Per quanto concerne il trasporto ferroviario, Ciampino (la cui stazione ferroviaria è la seconda per importanza del Lazio dopo Roma Termini) è il punto di incontro delle linee ferroviarie FR4 (per e da Frascati, Albano Laziale e Velletri) e FR6 (per e da Napoli via Colleferro, Frosinone e Cassino), che condividono poi lo stesso percorso fino a Roma.

LA VARIANTE

La Variante in oggetto si pone i seguenti obiettivi:

- Recuperare la capacità insediativa delle aree stralciate con destinazione a zone C, a seguito del voto n. 86/3 del 25.02.2005, da parte del C.R.p.T., in sede di



REGIONE LAZIO

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

approvazione della Variante Generale al P.R.G., così da ristabilire il rapporto del 40% da destinare ad Edilizia Economica e Popolare per il decennio 2006/2016;

- Risolvere i problemi legati alla viabilità principale al fine di ottimizzare lo scorrimento del traffico, eliminare gli attraversamenti a raso e migliorare la sicurezza in corrispondenza delle intersezioni stradali.

ASPETTI DI NATURA PAESISTICA

Per quanto riguarda l'aspetto della tutela paesistica va ricordato che il territorio comunale di Ciampino risulta ricompreso nel perimetro del P.T.P. Ambito Territoriale n. 9, Castelli Romani, il cui testo coordinato (T.C.), delle N.T.A., è stato approvato con D.G.R. n. 4480 del 30.07.1999, nonché nel perimetro del P.T.P.R. adottato con D.G.R. n. 556 del 25/07/2007 e n. 1025 del 21/12/2007;

Preso atto che le norme di tutela di P.T.P. si applicano limitatamente alle aree ed ai beni dichiarati di notevole interesse pubblico ai sensi della L. n. 1497/39 ed a quelli tutelati per legge ex L. 431/85, come previsto dall'art.19 della L. n. 24/99;

Confermato che il P.T.P.R. esplica efficacia diretta limitatamente alla parte del territorio interessato dai beni paesaggistici, immobili ed aree, indicati nell'art. 134, lettere a), b), c) del Codice, ai sensi dell'art. 5 delle N.T.A.;

In particolare il P.T.P.R. prevede una fascia di rispetto di 100 metri intorno ai beni puntuali diffusi ed ai beni lineari quali:

- tl_0333 che interessa parzialmente la perimetrazione dell'area C 23
- tp058_1244 che interessa parzialmente la perimetrazione dell'area C 22
- tp058_1263 che interessa parzialmente la perimetrazione dell'area C 23
- tp058_1264 che interessa parzialmente la perimetrazione dell'area C 23
- tp058_1265 che interessa in toto la perimetrazione dell'area C 24

perimetrando la stessa come "Area tipizzata" ai sensi dell'art. 134, comma 1, lett. c) del D.Lgs. 42/2004 (Tav. B);

Tale fascia è sottoposta alla tutela prevista per i "Paesaggi Agrari di continuità", art. 26 delle N.T.A., nel sistema del Paesaggio Agrario (Tav. A);

Inoltre il Ministero per i Beni e le Attività Culturali, Soprintendenza per i Beni Archeologici del Lazio, in data 15 giugno 2009, ha emanato il seguente decreto:
(...)

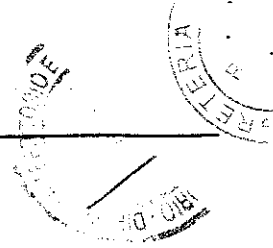
DECRETA

la cinta muraria indicata come "Mura dei Francesi" ed il "Portale seicentesco" inserito nel tracciato delle Mura, bene culturale nel suo insieme denominato "il portale



REGIONE LAZIO

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



seicentesco e le Mura dei Francesi", descritto nelle premesse e nelle relazione storico-artistica ed esattamente individuato nell'allegata planimetria catastale, sono dichiarati di interesse particolarmente importante ai sensi dell'art. 10, comma 3, lettera a) del citato D.Lgs. 22.01.2004 n. 42 e vengono pertanto sottoposti a tutte le disposizioni di tutela contenute nella normativa vigente.

(...)

Si ritiene che in generale le previsioni della Variante in esame, "nuove zone C e modifiche alla viabilità di P.R.G.", considerata la natura e la localizzazione delle modifiche rispetto al P.R.G. vigente, possono ritenersi in linea di massima compatibili con le norme di tutela del vigente P.T.P. n.9, in conformità al P.T.P.R. adottato con D.G.R. n.556 del 25/07/2007, considerate anche le disposizioni della L.R. n.24/98, resta fermo in generale l'obbligo da parte del Comune di provvedere, prima del rilascio del permesso ad eseguire qualsiasi trasformazione edilizia ed urbanistica nel territorio comunale, di verificare la compatibilità dell'intervento con le norme di tutela sia del P.T.P.R. che del P.T.P. n. 9 (fino alla definitiva approvazione del P.T.P.R.), ed in particolare, qualora le suddette trasformazioni riguardino aree di interesse archeologico, a richiedere, ai sensi dell'art. 41 delle N.T.A. del P.T.P.R., il preventivo parere della competente soprintendenza archeologica;

ASPETTI URBANISTICI

Nuove zone C

Le aree perimetrare hanno, secondo il P.R.G. vigente, la seguente destinazione urbanistica:

Zona C	Espansione	Sottozona C 20
Zona E	Attività Agricole	Sottozona E1

Le nuove Zone C presentano le caratteristiche definite dall'art. 2 del D.M. 1444/68 e sono destinate a nuovi insediamenti a carattere misto, in rapporto percentuale tra residenziale e non residenziale;

La perimetrazione della sottozona C 22 modifica la perimetrazione della sottozona C 20, già approvata, tagliandola in due parti e sottraendo ad essa una porzione di area, pertanto, implicitamente, anche la modifica della perimetrazione della sottozona C 20, si pone in variante al vigente strumento urbanistico;

L'edificazione, avverrà attraverso i P.U.A. (Piani Urbanistici Attuativi) di iniziativa pubblica o privata, riservando, non meno dell'80% della volumetria realizzabile, ad Edilizia Residenziale Pubblica;



REGIONE LAZIO

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

L'A.C., all'interno del perimetro delle nuove zone C, oggetto della presente Variante, localizzerà le aree da destinare a Piani di Zona P.E.E.P., secondo i rapporti quantitativi precedentemente riportati;

L'A.C., al fine di reperire le aree, ha previsto un meccanismo compensativo che riserva, ai privati proprietari delle aree, una quota d'edificabilità pari al 20% della volumetria territoriale, in cambio della cessione gratuita al Comune delle aree necessarie alla realizzazione dei Piani di Zona P.E.E.P.;

Qualora l'A.C. acquisisca le aree, da destinare a Piani di Zona P.E.E.P., tramite esproprio, ai privati proprietari è inibita la quota di edificabilità di cui sopra;

Le destinazioni d'uso ammesse per le nuove zone C sono:

- Residenziale;
- Commerciali;
- Studi professionali - uffici;
- Attrezzature per lo sport e tempo libero.

DIMENSIONAMENTO DELLA VARIANTE

C 22 – località “Colle Oliva”		
Parametri Urbanistici		
Superficie territoriale	Mq	110.124
I.F.T.	Mc/mq.	0,770
Cubatura prevista	Mc	84.875
Cubatura P.E.E.P. (80%)	Mc	67.900
Cubatura edilizia privata (20%)	Mc	16.975
Destinazione d'uso	Residenziale e non residenziale	
Altezza massima	7,50 ml – case a schiera 10,50 ml – edifici in linea	

C 23 – “Mura dei Francesi”		
Parametri Urbanistici		
Superficie territoriale	Mq	55.775
I.F.T.	Mc/mq.	0,872
Cubatura prevista	Mc	48.675
Cubatura P.E.E.P. (80%)	Mc	38.940
Cubatura edilizia privata (20%)	Mc	9.735 ⁽¹⁾
Destinazione d'uso	Residenziale e non residenziale	
Altezza massima	7,50 ml – case a schiera 10,50 ml – edifici in linea	

⁽¹⁾ di cui 3.894 Mc verranno realizzati nella C24



REGIONE LAZIO

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

C 23 A – “Mura dei Francesi”		
Parametri Urbanistici		
Superficie territoriale	Mq	24.376
I.F.T.	Mc/mq.	0,872
Cubatura prevista	Mc	21.256
Cubatura P.E.E.P. (80%)	Mc	17.005
Cubatura edilizia privata (20%)	Mc	4.251
Destinazione d'uso	Residenziale	
Altezza massima	11,00 ml – edifici in linea	

C 24 – “Acqua Acetosa”		
Parametri Urbanistici		
Superficie territoriale	Mq	4.000
Cubatura prevista	Mc	3.894 ⁽²⁾
Destinazione d'uso	Residenziale	
Altezza massima	10,50 ml – edifici in linea	

⁽²⁾ trasferiti dalla C23

La cubatura destinata ad edilizia privata, ad eccezione di quella della C 23 A, che mantiene *in toto* la destinazione a residenziale, sarà ripartita parte a cubatura residenziale e parte a cubatura non residenziale, come di seguito specificato:

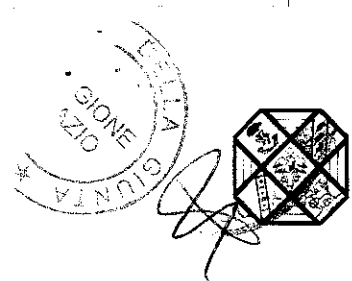
C 22 – “Colle Oliva”		
Cubatura prevista edilizia privata	Mc	16.975
Cubatura residenziale (80%)	Mc	13.580
Cubatura non residenziale (20%)	Mc	3.395

C 23 – “Mura dei Francesi”		
Cubatura prevista edilizia privata	Mc	5.841 ⁽⁴⁾
Cubatura residenziale (80%)	Mc	4.673
Cubatura non residenziale (20%)	Mc	1.168

⁽⁴⁾ è stata detratta la quota che viene trasferita alla C24

C 24 – “Acqua Acetosa”		
Cubatura prevista edilizia privata	Mc	3.894 ⁽⁵⁾
Cubatura residenziale (80%)	Mc	3.115
Cubatura non residenziale (20%)	Mc	779

⁽⁵⁾ trasferiti dalla C23



REGIONE LAZIO

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

CALCOLO ABITANTI DA INSEDIARE

ZONE P.E.E.P.

COMPENSORIO	VOLUMETRIA RESIDENZIALE	DENSITA' ABITATIVA	NR. ABITANTI INSEDIABILI
C 22	67.900 Mc	80 Mc/ab	848,75 ab.
C 23	38.940 Mc	80 Mc/ab	486,75 ab.
C 23 A	17.005 Mc	80 Mc/ab	212,56 ab.
TOTALE			1.548 ab.

ZONE C (EDILIZIA PRIVATA)

COMPENSORIO	VOLUMETRIA RESIDENZIALE	DENSITA' ABITATIVA	NR. ABITANTI INSEDIABILI
C 22	13.580 Mc	100 Mc/ab	135,80 ab.
C 23	4.673 Mc	100 Mc/ab	46,73 ab.
C 23 A	4.251 Mc	100 Mc/ab	42,51 ab.
C 24	3.115 Mc	100 Mc/ab	31,15 ab.
TOTALE			256 ab.

L' art. 2 della Legge n. 10/77 (Bucalossi) prevede che:

"L'estensione delle zone da includere nei Piani è determinata in relazione alle esigenze dell'edilizia economica e popolare per un decennio e non può essere inferiore al 40% e superiore al 70% del fabbisogno complessivo di edilizia abitativa nel periodo considerato.";

VERIFICA

Incremento abitativo da Variante Generale approvata	3.007 ab.
Nuove Zone C (1.548 ab. + 256 ab.) oggetto della variante	1.804 ab.
Totale incremento abitativo	4.811 ab.
Fabbisogno P.E.E.P. ----- 40% di 4.811 ab.	1.924 ab.

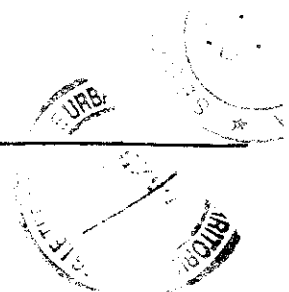
Tenuto conto che 323 ab. sono già stati localizzati nel Piano di Zona C 5, il numero di abitanti da localizzare nei Piani di Zona P.E.E.P. è $(1.924 - 323) = 1.601$ ab.;

Dal confronto fra il dimensionamento della presente Variante e quello derivato dall'applicazione dell'art. 2 della citata legge n. 10/77, risulta che rimangono ancora da localizzare, per Piani di Zona P.E.E.P., nell'arco della previsione decennale $(1.601 - 1.548) = 53$ ab.;



REGIONE LAZIO

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



Modifiche alla viabilità di P.R.G.

La variante in oggetto, affronta anche i problemi legati alla viabilità principale al fine di migliorare lo scorrimento del traffico, eliminare gli attraversamenti a raso e migliorare la sicurezza in corrispondenza delle intersezioni stradali ai margini delle Zone C 23 e C 23 A, in località Mura dei Francesi, prevedendo la realizzazione di tre rotatorie, due lungo la Via dei Laghi ed una su Via dell'Ospedaletto;

Le aree, interessate dalle modifiche dei tracciati viari, risultano classificate dal vigente P.R.G. nel seguente modo:

Zona C	Espansione	Sottozona C13
Zona C	Espansione	Sottozona C15
Zona E	Attività Agricole	Sottozona E1
Zona E	Attività Agricole	Sottozona E3
Zona F	Servizi Pubblici	Sottozona F2 – Parchi e Giardini Pubblici
Zona F	Servizi Pubblici	Sottozona F4 – Attrezzature Pubbliche
Zona G	Servizi Privati di uso Pubblico	Sottozona G3
/	Fasce di rispetto	Stradale

Dall'elaborato Tav. 1 – Tavola di Progetto – risulta che, oltre alle modifiche apportate alla viabilità di cui sopra, è stato progettato un accesso a raso all'area C23A da Via dell'Ospedaletto;

Tale modifica si pone anch'essa in variante al vigente strumento urbanistico, in quanto l'area è classificata Zona E, Attività Agricole, sottozona E1 dal vigente P.R.G.;

In riferimento alla previsione di inserimento delle tre rotatorie, questo Comitato condivide le finalità degli interventi e ritiene ammissibile la Variante Urbanistica delle aree Viabilità Pubblica, tendenti a migliorare la viabilità dell'intera zona, mentre per quanto riguarda la previsione dell'intersezione a raso questa è da intendersi stralciata in quanto la sua realizzazione andrebbe ad inficiare quelle che sono le premesse alla base delle modifiche alla viabilità di piano e cioè, migliorare lo scorrimento del traffico, eliminare gli attraversamenti a raso e migliorare la sicurezza in corrispondenza delle intersezioni stradali;



REGIONE LAZIO

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

DIMENSIONAMENTO DEGLI STANDARD

Dalla lettura delle N.T.A., in particolare dell'art. 3 "Nuove zone di espansione di tipo C", allegate alle Deliberazioni di cui sopra si riscontra che le stesse riportano due dati discordi, nella Deliberazione C.C. n. 40 del 27.03.2006 la dotazione minima a standard è di 22 mq/ab, nella Deliberazione C.C. n. 70 del 26.06.2007 invece è di 20 mq/ab;

Sentita l'A.C., la stessa riferisce che, anche se non espressamente dichiarato nelle delibere di adozione, le N.T.A. allegata alla Deliberazione C.C. n. 40 del 27.03.2006, in particolare riferimento agli artt. 1, 2 e 3, di carattere generale, gli stessi sono da intendersi modificati dagli artt. 1,2 e 3 delle N.T.A. allegata alla Deliberazione C.C. n. 70 del 26.06.2007, mentre per quanto riguarda l'art. 4, riferito alle prescrizioni delle nuove zone C, resta valido quanto riportato nelle ambedue N.T.A.;

A seguito di tale precisazione da parte dell'A.C. la dotazione minima da destinare a standard negli insediamenti residenziali è fissata nella misura di 20 mq/ab, valore superiore al minimo stabilito dal D.M. 1444/68;

NORME TECNICHE ATTUATIVE

La normativa proposta risulta, in genere, correttamente redatta, sufficientemente chiara e tale da consentire l'attuazione della presente Variante urbanistica;

Sono da intendersi stralciate e sostituite le N.T.A. che risultassero in contrasto con sopravvenute disposizioni di legge o con i Pareri acquisiti, anche se non espressamente richiamate e segnalate, con particolare riferimento alla presenza di fondi privati gravati di usi civici sul comprensorio C24, la cui trasformazione potrà avvenire solo dopo la loro liquidazione, così come per quanto attiene le condizioni contenute nel Parere geologico e vegetazionale, al cui rispetto, è subordinata qualsiasi trasformazione che avvenga sui territori oggetto della presente Variante;

Tale normativa, inoltre, andrà adeguata all'obbligatorietà di riservare l'80% di tutta la nuova volumetria realizzabile, alla realizzazione di Edilizia Residenziale Pubblica;

Art. 4 – Prescrizioni per le nuove Zone C

Sottozona C24 - vanno aggiunte dopo le parole "destinazione d'uso residenziale" le parole "e non residenziale";

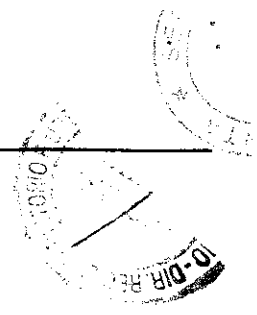
Art. 5 – Barriere architettoniche

La progettazione e la realizzazione di opere pubbliche o private relative all'attuazione del P.R.G. e degli strumenti urbanistici esecutivi dovranno essere eseguite in conformità alla normativa vigente per l'accessibilità e l'eliminazione delle barriere architettoniche, in particolare dovrà farsi riferimento al DM 236/86, alla L. 104/92 ed al DPR 503/96;



REGIONE LAZIO

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



L'A.C., in sede di controdeduzione al presente Voto del C.R.p.T., dovrà predisporre un unico elaborato, dove verranno raggruppati gli articoli delle N.T.A. allegate alla Deliberazione C.C. n. 40, del 27.03.2006 (rif. sottozona C 22 – C 23 – C24) e quelle allegate alla Deliberazione C.C. n. 70, del 26.06.2007 (rif. sottozona C 23 A), che farà parte integrante delle N.T.A. del P.R.G. vigente, approvato con Deliberazione di Giunta Regionale n. 55, del 24.01.2006;

TAVOLA DI PIANO

Si fa rilevare che l'elaborato grafico allegato alla Deliberazione C.C. n. 40, del 27.03.2006, Tav. 1 Ter, Tavola di Piano, scala 1:5000, è stato redatto sulla "Tavola fondamentale di P.R.G.", tavola modificata nella zonizzazione a seguito della Deliberazione di Giunta Regionale n. 55, del 24.01.2006, Deliberazione di approvazione della Variante Generale, mentre l'elaborato grafico allegato alla Deliberazione C.C. n. 70, del 26.06.2007, Tav. 1, Tavola di piano, scala 1:5000, è stato redatto sulla "Tavola Variante Generale di P.R.G.", adottata con Deliberazione C.C. n. 37, del 02.04.1998 e Deliberazione C.C. n. 66, del 17.07.1998;

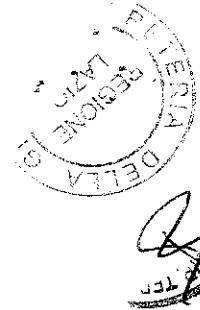
OSSERVAZIONI

A seguito della pubblicazione degli atti e degli elaborati, allegati alla Deliberazione C.C. n. 40, del 27.03.2006, sono state presentate n. 4 osservazioni:

N°	Richiedente	Protocollo	Data
1	Enzo Minacci	39464	18.09.2006
2	Paola Di Ruzza	42857	09.10.2006
3	Fabio Peluso	43240	10.10.2006
4	Capigruppo consiliari: Emanuela Colella, Alessandro Porchetta, Benedetta Fuiano, Paolo De Pace, Antonio Piantadosi, Irma Sarao	43268	10.10.2006

Alle suddette osservazioni, l'Amministrazione ha controdedotto con la Deliberazione C.C. n 68, del 26.06.2007. Nello specifico, con argomenti vari, il Consiglio si è espresso nel seguente modo:

N°	Esito	Nota
1	Accolta	
2	Accolta Parzialmente	Limitatamente alla richiesta di stralcio della sottozona C 21 "Colle dell'Asino"
3	Accolta Parzialmente	Limitatamente alla richiesta di stralcio della sottozona



REGIONE LAZIO

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

N°	Esito	Nota
4	Accolta	C 21 "Colle dell'Asino"

A seguito della pubblicazione degli atti e degli elaborati, allegati alla Deliberazione C.C. n. 70, del 26.06.2007, sono state presentate n. 3 osservazioni:

N°	Richiedente	Protocollo	Data
5	Romano Miscoli	37933	27.08.2007
6	Rina Martinelli	41533	20.09.2007
7	Giovanni Villarosa	41716	20.09.2009

Alle suddette osservazioni, l'Amministrazione ha controdedotto con la Deliberazione C.C. n 97, del 22.10.2008. Nello specifico, con argomenti vari, il Consiglio si è espresso nel seguente modo:

N°	Esito	Nota
5	Respinta	Non si ravvisano motivazioni di pubblica utilità
6	Respinta	Non si ravvisano motivazioni di pubblica utilità
7	Respinta	Non si ravvisano motivazioni di pubblica utilità

Si ritiene di assumere le seguenti determinazioni:

- in conformità alle controdeduzioni comunali si esprime concorde avviso per l'accoglimento delle osservazioni n. 1 e 4;
- in conformità alle controdeduzioni comunali si esprime concorde avviso per l'accoglimento parziale dell'osservazione n. 2 e 3;
- in conformità alle controdeduzioni comunali si esprime concorde avviso nel respingere le osservazioni n. 5, 6 e 7;

Le previsioni urbanistiche contenute nella Variante in oggetto, come adottato e successivamente controdedotto (a seguito delle osservazioni pervenute all'A.C.), in contrasto con le prescrizioni di legge contenute nei Pareri acquisiti, devono comunque ritenersi stralciate, con la conseguente riclassificazione delle aree all'originaria destinazione e disciplina urbanistica;



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

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

Devono intendersi comunque fatte salve, le prescrizioni di Strumenti urbanistici sovra comunali e dei Piani comprensoriali e Paesistici, in caso di contrasto tra la Variante in esame e le norme del P.T.P.R. adottato con D.G.R. 556/2007 e successiva D.G.R. 1025/2007, si dispone che la presente Variante venga ad esso conformato, ai sensi dell'art. 62 delle N.T.A. del P.T.P.R. stesso;

Tutto ciò premesso e considerato, il "Comitato Regionale per il Territorio", ritenendo che l'elemento fondante della proposta di Variante urbanistica, sia il riconoscimento d'una quota della volumetria da realizzarsi, non inferiore all'80%, da destinarsi ad Edilizia Residenziale Pubblica, è del

PARERE

che, la Variante Parziale alla Variante Generale al P.R.G. del Comune di Ciampino, adottata con Deliberazioni del Consiglio Comunale n. 40, del 27 Marzo 2006 e n. 70, del 26 Giugno 2007, sia meritevole d'approvazione, con le riportate modificazioni, integrazioni e prescrizioni, da introdursi d'Ufficio, ai sensi dell'art. 3, della Legge 6 Agosto 1967 n. 765.

IL SEGRETARIO DEL C.R.p.T.

(arch. Lucio Zoppini)

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

(arch. Daniele Iacovone)

