



**GIUNTA REGIONALE DEL LAZIO**

.....

ESTRATTO DAL PROCESSO VERBALE DELLA SEDUTA DEL 29/01/2010

=====

ADDI' 29/01/2010 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	"
COPPOLILLI	Anna Salome	Assessore	PARRONCINI	Giuseppe	"
DALIA	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 - DI LIEGRO - MANCINI - PARRONCINI - RODANO - VALENTINI

DELIBERAZIONE N. 46

Oggetto:

Comune di APRELIA (LT) Variante al P.R.G. in Via dei Cavalieri di Vittorio Veneto finalizzata al cambio di destinazione da zona G sottozona G1 a zona B sottozona B3. Deliberazione di C.C. n. 25 del 19.03.2007. Approvazione.





46

29 GEN. 2010

**Oggetto:** Comune di APRILIA (LT)  
Variante al P.R.G. in Via dei Cavalieri di Vittorio Veneto finalizzata al cambio di destinazione da Zona G sottozona G1 a Zona B sottozona B3.  
Deliberazione di C.C. n. 25 del 19.03.2007.  
**Approvazione.**

### LA GIUNTA REGIONALE

#### Su proposta dell'Assessore all'Urbanistica

**VISTA** la legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150 e successive modificazioni;

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

**VISTA** la legge regionale 5 settembre 1972, n. 8 recante "Norme per l'esercizio delle funzioni di competenza della Regione Lazio in materia di urbanistica e di assetto del territorio" e successive modificazioni;

**VISTA** la legge regionale 12 giugno 1975, n. 72 e successive modificazioni;

**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 Aprilia (Lt) è dotato di un Piano Regolatore Generale approvato con D.G.R. n. 1497 del 10.10.1973 e successiva Variante Generale approvata con D.G.R. n. 2392 del 12.05.1980 ;

**VISTA** la delibera consiliare n. 25 del 19.03.2007, con la quale il Comune di Aprilia (Lt) ha adottato la variante al P.R.G., in Via dei Cavalieri di Vittorio Veneto, finalizzata al cambio di destinazione da Zona G sottozona G1 "Verde Pubblico" a Zona B sottozona B3 "Saturazione e sostituzione";

**ATTESO** che a seguito della pubblicazione degli atti ed elaborati, avvenuta ai sensi e forme di legge non sono state presentate osservazioni;

**RILEVATO** che gli atti relativi alla Variante 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. 163/4 reso nella seduta del 04.06.2009, allegato alla presente delibera di cui costituisce parte integrante quale **Allegato A**, ha ritenuto che la suddetta variante sia meritevole di approvazione con la modifica, nel voto stesso riportata, da introdursi d'ufficio ai sensi dell'art. 3 della legge 765/1967;

**VISTA** la nota n. 117943 del 24.06.2009 con la quale il Comitato Regionale per il Territorio ha trasmesso all'Amministrazione comunale di Aprilia (Lt) il citato voto, invitandola a formulare al riguardo le proprie controdeduzioni ai sensi del richiamato articolo 3 della citata legge 765/67;





46 29 GEN. 2010 *Or*

**ATTESO** che, trascorsi i 90 gg. per l'adozione del suddetto provvedimento, nulla è pervenuto a questa Regione, le modifiche proposte - ai sensi del citato art. 3 della Legge 765/1967 - si intendono accettate dal Comune interessato, come disposto dall'art. 15, ultimo comma della L.R. n. 43/1977;

**VISTA** la nota n. 72325/D3/3D/03 del 05.05.2008, con la quale il Dipartimento Economico e Occupazionale - Direzione Regionale Agricoltura - Area 03 - Ufficio Usi Civici e Diritti Collettivi - non ha ritenuto necessario il rilascio del parere di propria competenza, in quanto dall'Analisi del Territorio è emerso che i terreni interessati alla realizzazione dell'intervento urbanistico di che trattasi non sono gravati da usi civici né risultano appartenere al demanio civico di Aprilia e che, pertanto, la variante in argomento può avere libero corso;

**VISTA** la nota n. 57961/2S/05 del 16.10.2008 con la quale il Dipartimento Territorio, Direzione Regionale Ambiente e Cooperazione tra i Popoli - Area "05" - Difesa del Suolo, ha espresso parere favorevole, ai sensi dell'art. 13 della L. 64/74, della L.R. 38/99 e della D.G.R. 2649/99, alla variante al Piano regolatore vigente a condizione che siano rispettate le seguenti prescrizioni da inserire nella relativa delibera comunale di adozione e/o di approvazione e nelle norme tecniche d'attuazione:

- *Siano rispettate tutte le indicazioni presenti all'interno della relazione geologica;*
- *Le nuove aree siano munite di un idoneo sistema di raccolta e smaltimento delle acque di scorrimento superficiale, opportunamente dimensionato in riferimento alle condizioni idrogeologiche e pluviometriche del luogo;*
- *L'assetto geologico e i parametri geotecnici per ogni intervento edificatorio dovranno essere rilevati da una idonea campagna geognostica. Tali indagini dovranno essere spinte ad una profondità adeguata al fine della scelta del tipo di fondazione più idonea, in relazione alle caratteristiche delle diverse strutture da realizzare;*
- *Le fondazioni delle opere d'arte siano attestate su di un terreno omogeneo sia da un punto di vista litologico sia geotecnico, evitando accuratamente di impegnare terreni diversi e aventi risposta sismica diversa e avendo cura di incastrare le strutture in terreni non alterati ed integri;*
- *Il proponente dovrà verificare se l'intervento rientra tra quelli soggetti a Verifica di Impatto Ambientale o a Valutazione di Impatto Ambientale, ai sensi della Direttiva 85/377/CEE e ss. mm. e ii.;*
- *Qualora l'intervento proposto ricada all'interno di un'Area Naturale Protetta, di una ZPS, o di un SIC, il proponente dovrà attivarsi per richiedere i necessari pareri previsti dalla normativa vigente;*
- *Il materiale da scavo non utilizzato in loco dovrà essere smaltito secondo quanto previsto dalla normativa vigente.*





46 29 GEN. 2010 *BB*

*Dall'esame della documentazione allegata alla richiesta di parere vegetazionale a firma del Dr. Agr. Stefano Cerullo non si rilevano elementi relativi al soprassuolo vegetate, tali da dover condizionare le attività edificatorie previste.*

*Si ritiene pertanto compatibile ai sensi dell'art. 13 della Legge 64/74, D.P.R. 380/2001 e della D.G.R. 2649/99, quanto previsto nel progetto, viste le condizioni vegetazionali in funzione dell'assetto geomorfologico dell'area interessata dagli interventi.*

*Si esprime parere favorevole a condizione che:*

- *siano osservate le indicazioni del progettista Dr. Agr. Stefano Cerullo;*
- *Siano utilizzate per l'arredo verde specie autoctone curando sia l'inserimento paesaggistico che la compatibilità fitoclimatica ed edafica;*
- *Sia riutilizzato, laddove possibile lo strato superficiale del suolo proveniente dagli scavi per la ricostituzione del verde;*
- *Realizzare lungo il perimetro della proprietà siepi e filari arborei con funzioni di mascheramento e contenimento dell'inquinamento atmosferico .*

*La progettazione e la realizzazione di qualsiasi opera dovrà essere eseguita in conformità con quanto previsto dalle norme tecniche vigenti in materia di costruzioni in zone sismiche.*

*Ogni intervento dovrà essere comunque eseguito in conformità e nel più assoluto rispetto delle norme tecniche vigenti in materia di costruzioni, ed in particolare:*

- *D.M. Min. LL.PP. 11.3.1988 "Norme tecniche riguardanti le indagini sui terreni e sulle rocce, la stabilità dei pendii naturali e delle scarpate, i criteri generali e le prescrizioni per la progettazione, l'esecuzione ed il collaudo delle opere di sostegno delle terre e delle opere di fondazione".*
- *Circ. Min. LL.PP. del 10.4.1997 n. 65 e Circ. Min. LL.PP. del 10.4.1997 n. 65/AA.GG. riguardanti le Istruzioni alle norme tecniche di cui al D.M. 16.1.1996.*
- *Deliberazione di Giunta Regionale n°766 del 01.08.2003 "Riclassificazione sismica del territorio della Regione Lazio in applicazione dell'Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n°3274 del 20 marzo 2003. Prime disposizioni";*

**RITENUTO** di condividere e fare proprio il predetto voto del Comitato Regionale per il Territorio che si allega alla presente delibera quale allegato A di cui costituisce parte integrante;

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

**All'Unanimità**





46 29 GEN. 2010 *PP*

## DELIBERA

Di approvare la Variante al P.R.G. in Via dei Cavalieri di Vittorio Veneto finalizzata al cambio di destinazione da Zona G sottozona G1 a Zona B sottozona B3, adottata dal Comune di Aprilia (Lt) con delibera di Consiglio Comunale n. 25 del 19.03.2007, secondo le motivazioni e la modifica contenuta nel parere del Comitato Regionale per il Territorio reso con il voto n. 163/4 del 04.06.2009, che costituisce parte integrante della presente deliberazione quale **Allegato A** ed in conformità con le prescrizioni di cui al parere in premessa riportato.

La variante è vistata dal Dirigente dell'Area 2B5 della Direzione Regionale Territorio e Urbanistica nei seguenti elaborati:

- Tav.A1- Inquadramento Territoriale Stralcio I.G.M.
- Tav.A2- Inquadramento Territoriale Stralcio C.T.R.
- Tav.A3- Inquadramento Territoriale Stralcio ortofoto "Volo it 2000"
- Tav.A4- Inquadramento Territoriale Stralcio aerofotogrammetria 1:5000
- Tav.A5- Inquadramento Territoriale Stralcio aerofotogrammetria 1:1000
- Tav.A6- Stralcio catastale foglio n. 67;
- Tav.A7- Rilievo fotografico;
- Tav.B1- Stralcio P.T.P.Tav.E1 ambito territoriale n.10;
- Tav.B2- Stralcio P.T.P.Tav.E3/2 ambito territoriale n.10;
- Tav.B3- Variante al PRG;
- Tav.B4- Verifica degli standard;
- Tav.C- Elaborato grafico in scala varie;
- Relazione;
- Bozza di convenzione;
- Valutazione economico-Finanziaria;
- Relazione tecnica edifici residenziali;
- Relazione geologico-geotecnica;
- Progetto preliminare;

La presente delibera sarà pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio.



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

ROMA 2 FEB. 2010





ALLEG. alla DELIB. N. 46 PR  
DEL 29 GEN. 2010

# REGIONE LAZIO

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

**ALLEGATO A**

Area 2R 05 Urbanistica e Beni Paesaggistici  
(Prov. di Roma - FR - 11)  
Il Dirigente  
*Arch. Demetrio Corini*

**COMITATO REGIONALE PER IL TERRITORIO**  
**Voto n. 163/4 del 4 Giugno 2009.**

**RELATORE:**  
Geom. Stefano LO FAZIO



**OGGETTO:** Comune di APRILIA (LT)  
Variante al P.R.G. in Via dei Cavalieri di Vittorio Veneto finalizzata al cambio di destinazione d'uso da sottozona G1 a sottozona B3.  
Deliberazione di C.C. n°25 del 19/3/2007

## IL COMITATO

Vista la nota n.59465/382 (ns.prot.5924 del 14/01/2008), con la quale il comune di Aprilia ha qui trasmesso gli atti e gli elaborati tecnici relativi alla Variante al P.R.G. in oggetto indicata;

Vista la nota n. 5924 del 21/01/2008 con la quale l'Area amministrativa di supporto ha rilevato delle carenze nella documentazione inviata chiedendone l'integrazione;

Viste le successive note n. 16044/21 del 27.03.2008 e n. 52134/232 del 24.10.2008, con le quali l'Amministrazione Comunale ha integrato la documentazione precedentemente trasmessa;

## PREMESSO

Il comune di Aprilia, dotato di P.R.G. approvato con D.G.R. n°1497 del 10/10/73 e successiva variante approvata con DGR. n.2392 del 12/05/80, ha adottato con D.C.C. n°25 del 19/3/2007 la variante al PRG vigente relativamente ad una piccola area che viene modificata da Sottozona G1 -Verde pubblico- a sottozona B3- Saturazione e sostituzione-.

La proposta di variante si compone dei seguenti atti amministrativi ed elaborati tecnici:

- Deliberazione di Consiglio Comunale n°25 del 19/03/2007 di adozione della variante al PRG;
- Avviso di deposito;
- Avviso di deposito (manifesto);
- Avviso di pubblicazione;



# REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

*Direzione Regionale Territorio e Urbanistica*

*Comitato Regionale per il Territorio*

- Attestazione di avvenuta pubblicazione e di presa d'atto della mancata presentazione delle osservazioni;
- Attestazione del Dirigente settore urbanistica della non soggezione al vincolo di uso civico delle particelle interessate dalla Variante;
- Parere favorevole nota n.57691/2S/05 fascicolo 6732-art.13 del 16.10.2008 ai sensi dell'art.13 L.64/74 del DPR. n.380/01 e della DGR. N.2649/99
- Tav.A1- Stralcio I.G.M.
- Tav.A2- Stralcio C.T.R.
- Tav.A3- Stralcio ortofoto "Volo it 2000"
- Tav.A4- Stralcio aereofotogrammetria 1:5000
- Tav.A5- Stralcio aereofotogrammetrico 1:1000
- Tav.A6- Stralcio catastale;
- Tav.A7- Rilievo fotografico;
- Tav.B1- Stralcio P.T.P.Tav.E1 ambito territoriale n.10;
- Tav.B2- Stralcio P.T.P.Tav.E3/2 ambito territoriale n.10;
- Tav.B3- Variante al PRG;
- Tav.B4- Verifica degli standard;
- Tav.C- Elaborati grafici;
- Relazione;
- Bozza di convenzione;
- Valutazione economico-Finanziaria;
- Relazione tecnica edifici residenziali;
- Relazione geologico-geotecnica;
- Progetto preliminare;

## CONSIDERATO

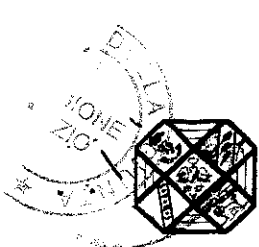
Si ritiene di porre subito in evidenza che le aree così classificate dal PRG vigente, approvato con DGR. n.1497 del 10/10/1973, erano ricomprese in un comparto destinato all'edilizia economica e popolare e successivamente con DGR n.2392 del 12/05/1980 viene approvata la variante al suddetto PRG dove l'area in questione è destinata a sottozona G1- verde pubblico e parcheggio -

L'area così classificata dalla variante al PRG., distinta al catasto al Foglio 67 p.lle 230-167-239-153-209 per un totale di mq.3179, si trova allo stato attuale, in regime di caducazione per cessazione dell'efficacia del vincolo ai sensi dell'art.2 della L.1187/68, causa l'infruttuoso decorso del termine quinquennale dalla stessa previsto.

La Variante, come già accennato in premessa, consiste nel trasformare l'originale previsione vigente G1- verde pubblico e parcheggio in Sottozona B3 di completamento.

In dipendenza di ciò la disciplina applicabile risulta essere quella prevista dalla L.R. n.86/90 modificativa della L.R. n.24/77 riferita alle aree "comunque prive di destinazione urbanistica", ed in tale contesto, l'Amministrazione Comunale, ha assegnato, una nuova disciplina urbanistica alle due aree di che trattasi, attraverso l'adozione di una variante urbanistica (rectius; riclassificazione).

Il cambio di destinazione d'uso comporterà la realizzazione di n.2 fabbricati residenziali per una volumetria ammissibile pari a 5990 e un numero di abitanti insediati pari a 75 unità, inoltre la società



# REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

*Direzione Regionale Territorio e Urbanistica*

*Comitato Regionale per il Territorio*

costruttrice cederà aree a standards urbanistici pari a mq.1215 anziché lo standards minimo previsto di mq.675, impegnandosi peraltro alla realizzazione di mq.610 di parcheggio e alla sistemazione di mq.605 di verde pubblico così come si evince dagli elaborati allegati.

La proposta di variante urbanistica si può ritenere meritevole di accoglimento in quanto si prefigura una compensazione urbanistica dove vengono preservate le ragioni di interessi pubblici e il loro miglior conseguimento e contemporaneamente sono garantiti gli interessi di natura privatistica. Tuttavia appare opportuno proporre che le opere pubbliche da realizzarsi non vadano a "scorporo" dai relativi oneri concessori come previsto dalla vigente legislazione.

Si rileva altresì che la riduzione degli standard non va a creare scompensi urbanistici in quanto da un approfondimento emerso in sede di esame da parte di questo Comitato, come anche evidenziato dall'ulteriore documentazione integrativa trasmessa, la zona in questione è comunque dotata di ampie aree a servizi, e tenuto altresì conto che la realizzazione del parcheggio risulta a servizio anche alla vicina clinica della città di Aprilia.

Per quanto sopra considerato, il "Comitato Regionale per il Territorio" è del

## P A R E R E

che la Variante al P.R.G. in Via dei Cavalieri di Vittorio Veneto finalizzata al cambio di destinazione d'uso da sottozona G1 a sottozona B3 adottata con Deliberazione di C.C. n°25 del 19/3/2007 sia meritevole di approvazione regionale, con la proposta di modifica introdotta d'ufficio ai sensi dell'art.3 della L.765/67, riguardante l'impossibilità di "scorporo" dai relativi oneri concessori come previsto dalla vigente legislazione delle opere pubbliche da realizzarsi.

Il vice Segretario del C.R.p.T.  
(arch/ Gianni GIANFRANCESCO)

Il vice Presidente del C.R.p.T.  
(arch. Daniele OSCOVONE)

