



GIUNTA REGIONALE DEL LAZIO

ESTRATTO DAL PROCESSO VERBALE DELLA SEDUTA DEL 22/03/2010

=====

ADDI' 22/03/2010 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 | " |
| 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 - DALIA - MANCINI - PARRONCINI - VALENTINI

DELIBERAZIONE N. 195

Oggetto:

Comune di Aprilia (Lt). Programma Integrato di Intervento, in variante al P.R.G. per la riqualificazione urbanistica di un'area del centro urbano di Aprilia (ex bullonificio) proposto dalla Soc. Mila s.r.l.. Deliberazione del Consiglio Comunale n. 26 del 19.03.2007. Approvazione.



195 22 MAR. 2010 *m*

OGGETTO: Comune di Aprilia (Lt).

Programma Integrato di Intervento, in variante al P.R.G. per la riqualificazione urbanistica di un'area del centro urbano di Aprilia (ex bullonificio) proposto dalla Soc. Mila s.r.l.

Deliberazione del Consiglio Comunale n. 28 del 19.03.2007.

Approvazione.

LA GIUNTA REGIONALE

Su proposta dell'Assessore all'Urbanistica

VISTO lo Statuto della Regione Lazio;

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;

VISTA la legge regionale 2 luglio 1987, n. 36;

VISTA la legge regionale 26 giugno 1997, n. 22;

VISTA la legge regionale 18 febbraio 2002, n. 6 "Disciplina del sistema organizzativo della Giunta e del Consiglio e disposizioni relative alla dirigenza ed al personale regionale" e successive modificazioni;

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 deliberazione consiliare n. 28 del 19.03.2007, con la quale il Comune di Aprilia (Lt) ha adottato il Programma Integrato di Intervento, in variante al PRG per la riqualificazione urbanistica di un'area del centro urbano di Aprilia (ex bullonificio) proposto dalla Soc. Mila srl;

ATTESO che a seguito della pubblicazione degli atti, avvenuta nei modi e forme di legge, non sono state presentate osservazioni, come si evince dalla nota comunale datata 12.09.2007;

VISTA la nota n. 158804/D3/3D/03 del 2.11.2007 con la quale il Dipartimento Economico e Occupazionale - Direzione Regionale Agricoltura - Area 03 Territorio Rurale. Controlli e Servizio Ispettivo - Ufficio 03/A - Gestione Usi Civici e Diritti Collettivi - ha ritenuto, sulla scorta della circolare n. 85831/03 del 26.06.2007 della medesima Direzione, che la variante in argomento, per quanto di propria competenza, possa avere libero corso;



195 22 MAR. 2010 m

VISTA la nota n. MBAC-SBA-LAZ n. 10978 del 26.11.2007, con la quale il Ministero per i Beni e le Attività Culturali – Soprintendenza per i Beni Archeologici del Lazio, in merito al P.I. di che trattasi, ha espresso, per quanto di competenza, parere di massima favorevole;

VISTA la nota n. 144616 del 11.08.2008, con la quale il Dipartimento Territorio – Direzione Regionale Ambiente e Cooperazione tra i Popoli – Area 2/A4 – Valutazione Impatto Ambientale e Danno Ambientale – effettuata la procedura di Verifica ai sensi dell'art. 20 parte II del D.Lgs 152/06 così come modificato dal D.Lgs 4/08, in relazione all'entità degli interventi ed in relazione alle situazioni ambientali e territoriali, nella nota stessa descritte, ha determinato l'esclusione delle opere dal procedimento di V.I.A. individuando ai sensi dell'art. 20, comma 5, parte II del D.Lgs 152/06 così come modificato dal D.Lgs 4/08 le seguenti prescrizioni:

- *Dovranno essere realizzati tutti gli interventi di mitigazione previsti dalla relazione di Verifica;*
- *Dovrà essere redatto un programma di cantierizzazione che assicuri una normalizzazione delle attività particolarmente impatta quali il rumore, il sollevamento delle polveri, in maniera tale da non interferire con le attività residenziali e socio-economiche in essere, prevedendo tutti gli accorgimenti necessari per il mantenimento dei livelli ammissibili della vigente normativa nonché attraverso l'attuazione di azioni idonee che attuano la mitigazione degli effetti al ripristino delle condizioni ante-operam (annaffiamento delle terre, contenimento delle polveri con teloni sui mezzi di trasporto, lavaggio della viabilità e dei mezzi, interdizione d'accesso a soggetti estranei all'attività edilizia);*
- *Le opere di cantierizzazione dovranno essere confinate con recinzione provvisoria tale da assicurare la pubblica incolumità e l'interdizione di accesso di dette aree da parte di soggetti estranei all'attività edilizia;*
- *La realizzazione delle opere non dovrà interferire con gli attuali flussi di traffico;*
- *Nelle aree di cantiere e nelle aree di stoccaggio materiali, sia in fase esecutiva che gestionale, devono essere realizzate tutte le opere provvisorie e definitive atte a garantire la sicurezza dei luoghi, la stabilità del suolo, il buon regime delle acque di deflusso, la protezione delle falde da agenti tossici ed inquinanti;*
per quanto attiene la realizzazione di parcheggi
- *al fine di migliorare l'inserimento paesaggistico dovranno essere realizzate opere di arredo urbano con piantumazioni di specie autoctone per una superficie totale almeno pari al 30% della superficie complessiva degli stalli, per singola area destinata a parcheggio;*
- *al fine di contenere il rischio di contaminazione delle acque da metalli pesanti, gomme, particolato, le acque meteoriche provenienti dalle superfici adibite a parcheggi dovranno essere trattate con idonei presidi idraulici (vasche di decantazione, disolea tori, ecc...) prima di essere definitivamente smaltite; l'impianto di smaltimento delle acque meteoriche dovrà essere dimensionato in*



ottemperanza alla normativa vigente e dovranno essere effettuati periodici interventi di manutenzione, considerando anche i casi di sversamenti accidentali ed effettuati lavaggi con frequenza funzionale agli eventi meteorici di rilievo;

- dovranno essere adottate pavimentazioni impermeabili oppure in alternativa la parte sottostante la pavimentazione superficiale di progetto, se prevista di tipo permeabile, dovrà essere impermeabilizzata;
- le aree a parcheggio dovranno essere asservite da idonei impianti di illuminazione notturna e in relazione alla superficie e alla visibilità dovranno essere previsti presidi antistupro;
- la transitabilità all'interno delle aree di sosta dovrà essere senso unico per limitare il più possibile incroci e attraversamenti;
- dovrà essere assicurata una differenziazione dei percorsi carrabili e pedonali attraverso soprattutto una segnaletica verticale e/o orizzontale interna ed esterna alle aree di sosta affinché i percorsi pedonali siano protetti e ben identificabili per differenti profili di utenti;
- le specie arboree ed arbustive messe a dimora dovranno essere appartenenti all'orizzonte fitoclimatico del luogo. Inoltre dovrà essere assicurata la corretta manutenzione dell'impianto, per il buono stato vegetativo delle specie immesse;

VISTA la nota n. 207009 del 16.10.2009, con la quale il Dipartimento Territorio – Direzione Regionale Ambiente e Cooperazione tra i Popoli – Area Difesa del Suolo, ha espresso parere favorevole, ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. 380/01, della L.R. 72/75, della D.G.R. 2649/99 e D.G.R. 655/02, al Programma integrato di intervento per la realizzazione di edilizia residenziale, commerciale con annessi uffici ed un centro culturale polifunzionale – Soc. Mila S.r.l. con i dati attualmente a disposizione e per la sola parte geologica e vegetazionale di competenza di questa struttura, a condizione che si seguano le seguenti prescrizioni che dovranno essere parte integrante dell'atto di approvazione dello strumento urbanistico:

- siano utilizzate specie compatibili dal punto di vista fitoclimatico ed edafico per l'eventuale arredo del verde;
- siano osservate le indicazioni del progettista Dr. Agr. Giovanni De Rosa;
- nelle aree destinate a verde siano privilegiati aspetti naturali della vegetazione, creando piccoli boschi e cenosi arbustive ed aree aperte in continuità ecologica e paesaggistica con gli ambienti circostanti;
- dovranno essere assolutamente salvaguardate le essenze arboree di dimensioni rappresentative presenti nell'area interessata dall'intervento viste le loro funzioni di protezione idrogeologica;
- i previsti interventi per adeguare la viabilità dovranno prevedere la tutela delle essenze arboree;
- durante la fase di cantiere dovrà essere posta particolare attenzione nel prelevare e conservare il terreno vegetale, evitando di mescolarlo con quello dello scavo, e accumulandolo, per la conservazione temporanea, in attesa del riutilizzo, con l'accortezza di evitare grandi cumuli, al fine di preservare meglio la componente



- edifica del terreno ed evitare compattamenti eccessivi, pertanto il metodo di conservazione più efficace dovrebbe consistere nell'accumulo di spessori modesti;
- l'area sulla quale verrà distribuito il terreno vegetale deve essere accuratamente scarificata in superficie in modo da creare fenditure leggere e irregolarità che favoriscano l'aderenza dello strato riportato;
 - nelle zone acclivi determinate dall'attività di cantiere, non oggetto dell'intervento insediativo, si interverrà il più rapidamente possibile per la ricostituzione del manto vegetale con utilizzo di specie erbacee ed arbustive fitoclimaticamente compatibili;
 - siano rispettate le indicazioni e le prescrizioni riportate nell'elaborato elaborato "Relazione Geologico-geotecnica" firma del Geol. Diego Galletto con particolare riguardo alla parametrizzazione delle caratteristiche geotecniche dei terreni da lui fornita nella sua relazione;
 - qualsiasi intervento edificatorio o di ristrutturazione sia preceduto da puntuali indagini geognostiche e geotecniche mediante esecuzione di un numero sufficiente di sondaggi meccanici intesi ad accertare e verificare in modo più puntuale le caratteristiche litologiche, giaciture e stratigrafiche dei terreni riscontrati e di quelli interessati dalle fondazioni delle singole opere, corredando l'analisi con esauriente documentazione geotecnica derivante da prove di laboratorio effettuate su campioni prelevati in situ;
 - sia verificata mediante indagini dirette la presenza della falda principale o eventuali falde sospese, la loro profondità, le variazioni stagionali e sia studiata l'eventuale interazione con le opere o le loro fondazioni;
 - siano messi in opera adeguati sistemi di smaltimento delle acque superficiali per evitare ristagni in loco e la loro regimazione e canalizzazione verso la più vicina linea di drenaggio esistente;
 - il piano di posa delle fondazioni sia posizionato su litotipi omogenei e insista su un unico litotipo e laddove è presente un terreno di riporto, di alterazione o sono presenti coperture vegetali, argillose o di altro materiale, esse devono essere completamente asportate;
 - sia rispettata ogni vigente regolamentazione dal punto di vista igienico-sanitario in ordine al trattamento e smaltimento di eventuali acque reflue ed in particolare che non ci sia nessuna infiltrazione di queste nel terreno;
 - il proponente dovrà verificare se l'intervento rientra tra quelli soggetti a Verifica o a Valutazione di Impatto Ambientale, ai sensi della Direttiva 85/377/CEE e ss. mm. e ii. e del D.Lgs. 4/2008;
 - 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;
 - l'eventuale materiale da scavo non utilizzato in loco dovrà essere smaltito secondo quanto previsto dal D.Lgs. 152/06 e dalla D.G.R. Lazio 816/06 e dal D.Lgs. 4/08 e dall'art. 23 della L.R. 26 del 28/12/2007
 - la progettazione e la realizzazione di qualsiasi opera dovrà essere eseguita nel più assoluto rispetto delle norme tecniche vigenti in materia di costruzioni in zona



195 22 MAR. 2010 M

sismica, con particolare attenzione a zone dove sono possibili amplificazioni sismiche;

CONSIDERATO che gli atti relativi al Programma Integrato in questione, presentati al Dipartimento Regionale Territorio, sono stati sottoposti, ai sensi dell'art. 5 della L.R. n. 36/87, all'esame dell'Area 2B.05 della Direzione Regionale Territorio e Urbanistica;
VISTA la relazione n. 172790/2007 del 08.03.2010 allegata alla presente delibera quale parte integrante (Allegato A), con la quale la predetta Area ha espresso il parere che il Programma Integrato di Intervento per la riqualificazione urbanistica di un'area del centro urbano (ex bullonificio) nel Comune di Aprilia, in variante al vigente P.R.G., sia meritevole di approvazione per i motivi e con le modifiche nella stessa riportate;
RITENUTO di condividere e fare propria la predetta relazione tecnica che forma parte integrante della presente delibera alla quale si allega sotto la lettera A;
RITENUTO, altresì, che il presente provvedimento non è soggetto a concertazione con le parti sociali;

All'Unanimità

DELIBERA

Di approvare il Programma Integrato di Intervento, in variante al PRG per la riqualificazione urbanistica di un'area del centro urbano (ex bullonificio) proposto dalla Soc. Mila srl., adottato dal Comune di Aprilia (Lt) con delibera di Consiglio Comunale n. 28 del 19.03.2007, secondo i motivi e con le modifiche contenuti nel parere dell'Area 2B.05 della Direzione Regionale Territorio ed Urbanistica reso con relazione n. 172790/2007 del 08.03.2010, che costituisce parte integrante della presente deliberazione quale Allegato A, ed in conformità con le prescrizioni di cui ai pareri in premessa riportati.

Il Piano è vistato dal Dirigente dell'Area 2B.05 della Direzione Regionale Territorio e Urbanistica nei seguenti elaborati:

- Relazione Tecnica illustrativa
- Analisi del territorio
- Relazione piano di demolizione degli edifici esistenti
- Relazione tecnica opere di urbanizzazione
- Computo metrico estimativo opere di urbanizzazione
- Computo metrico estimativo centro culturale polifunzionale
- Cronoprogramma di attuazione dell'intervento
- Schema di convenzione
- Relazione Tecnica valutazione impatto ambientale
- Tavola studio valutazione impatto ambientale: - Stralci urbanistici



195 22 MAR. 2010 m

- Planimetria generale - Prospetto e Sezione - Particolari costruttivi
- Relazione tecnica abbattimento barriere architettoniche
- Tavola studio abbattimento delle barriere architettoniche ai sensi della Legge 13/89 e D.P.R. n. 503 del 24.07.1996: - Planimetria Generale - Particolare parcheggio diversamente abili

- Tav. 1 Inquadramento urbanistico: - Stralci urbanistici - Planimetria generale - Planivolumetrico
- Tav. 2 Verifica standard urbanistici D.M. 1444/68 art. 3 e 4 residenziale art. 5 commerciale - residenziale
- Tav. 3 Verifica standard urbanistici Legge n. 33/1999 art. 19 art. 5 NTA del PRG
- Tav. 4 Planimetria generale Piante Prospetti e Sezioni
- Tav. 5 A1 - stralci urbanistici, planimetria generale, piante, prospetti e sezioni
- Tav. 5 B1 - stralci urbanistici, planimetria generale, piante, prospetti e sezioni
- Tav. 5 B2 - stralci urbanistici, planimetria generale, piante, prospetti e sezioni
- Tav. 5 B3 - stralci urbanistici, planimetria generale, piante, prospetti e sezioni
- Tav. 5 B4 - stralci urbanistici, planimetria generale, piante, prospetti e sezioni
- Tav. 6 Stralci urbanistici Piante Prospetti Sezioni
- Tav. 7 Inquadramento urbanistico: - Stralci urbanistici - Planimetria generale - Piante e Sezione
- Tav. 8 Dati tecnici, planimetria catastale, suddivisioni in sub comparti volumi in progetto, altezze edifici e distacchi, superfici da cedere e zonizzazioni
- Tav. 9 Opere di urbanizzazione: - Planimetria, Profili, Sezione tipo stradale - Planimetria, Profili, Particolari impianto acque meteoriche - Planimetria, Profili, Particolari impianto acque reflue - Planimetria, Particolari impianto idrico - Planimetria, particolari impianto pubblica illuminazione.

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


Allegato A

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

ROMA 29 MAR. 2010



195 62

DEL 22 MAR. 2010

DIPARTIMENTO
AREA 05REGIONE
LAZIODIPARTIMENTO TERRITORIO
DIREZIONE REGIONALE TERRITORIO E URBANISTICA
Area 05 Area Urbanistica e Beni Paesaggistici Province di Roma, Frosinone e Latina

172790/2007

08 MAR. 2010

ALLEGATO A

Oggetto: Comune di **Aprilia** (Lt).

Programma Integrato di Intervento, in variante al PRG, ai sensi della legge regionale 22/97, per la riqualificazione urbanistica di un'area del centro urbano di Aprilia (ex bullonificio) proposto dalla Soc. Mila srl.

Delibera di Consiglio Comunale n. 28 del 19.03.2007

Legge regionale n. 22/97 art. 4 - Legge regionale n. 36/87, art. 5.

RELAZIONE ISTRUTTORIA

Con nota n. 45236/97 del 18.09.2007, acquisita al protocollo di questa Direzione Regionale con il n. 172.790 del 04.10.2007, l'Amministrazione Comunale di Aprilia ha trasmesso la documentazione relativa al Programma Integrato in oggetto, e contestualmente ha chiesto a questa Direzione di indire una *Conferenza di Servizi* propedeutica per l'acquisizione dei pareri necessari all'approvazione del programma stesso.

Con nota n. 172801 del 17.10.2007, l'Area 2B.6 ha trasmesso la documentazione all'Area Conferenze di Servizi.

Da una prima verifica l'Area 2B.6 con nota n. 172790/07 del 01.02.2008, ha rappresentato a questa Direzione Regionale, la non attinenza del programma in esame con la legge regionale n. 22/97, rappresentando in particolare la carenza degli standard.

Con nota n. 59808 del 24.11.2009, in atti, l'Amministrazione Comunale, nel constatare che la Direzione Regionale non ha provveduto all'indizione della Conferenza di Servizi, ed avendo acquisito tutti i pareri necessari, ha chiesto la chiusura dell'iter amministrativo ai sensi dell'art. 4 della legge regionale 22/97.

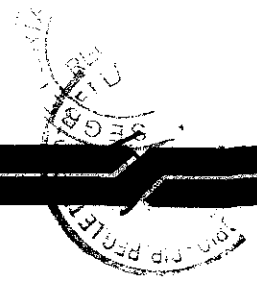
Con nota n. 255471 del 14.01.2010, l'Area 05 Urbanistica e Beni Paesaggistici province di Roma, Frosinone e Latina, ha trasmesso la documentazione all'Area Amministrativa di Supporto al fine di verificare la completezza della stessa, per consentire la successiva istruttoria tecnica.

L'Area Amministrativa di Supporto, in sede di accertamento della regolarità della documentazione, ha riscontrato alcune inadempienze da parte dell'Amministrazione Comunale. Con la nota prot. 255471 del 20.01.2010, l'Area di Supporto, nell'inviare la documentazione a questa Area Tecnica, per il prosieguo dell'istruttoria, ha invitato l'Amministrazione Comunale a regolarizzare gli atti.

L'Amministrazione, con deliberazione di Consiglio Comunale n. 28 del 19.03.2007, ha adottato il Programma in esame, in variante al PRG, avviando la procedura con la pubblicazione prevista per legge.

La documentazione trasmessa è costituita dai seguenti atti ed elaborati:

- 1) Domanda n. 60930/2005 soc. Mila srl;
- 2) Documentazione proprietà atti di compravendita;



- 3) Nota della Direzione Regionale Agricoltura, Area 03, Ufficio Usi Civici e Diritti Collettivi in data 02.11.2007, prot. 158804/D3/3D/03, inerente gli usi civici;
- 4) Relazione Geologica vegetazionale;
- 5) n. 4 copie degli elaborati tecnici:

- a Relazione Tecnica illustrativa
- b Analisi del territorio
- c Relazione piano di demolizione degli edifici esistenti
- d Relazione tecnica opere di urbanizzazione
- e Computo metrico estimativo opere di urbanizzazione
- f Computo metrico estimativo centro culturale polifunzionale
- g Cronoprogramma di attuazione dell'intervento
- h Schema di convenzione
- i Relazione Tecnica valutazione impatto ambientale
- j Tavola studio di valutazione impatto ambientale
- k Relazione tecnica abbattimento barriere architettoniche
- l Tavola studio abbattimenti barriere architettoniche

- 1 Tav 1 Inquadramento urbanistico
- 2 Tav 2 Verifica standard DM
- 3 Tav 3 Verifica standard urbanistici
- 4 Tav 4 Centro culturale polifunzionale
- 5 Tav 5 A1 - stralci urbanistici, planimetria generale, piante, prospetti e sezioni
- 6 Tav 5 B1 - stralci urbanistici, planimetria generale, piante, prospetti e sezioni
- 7 Tav 5 B2 - stralci urbanistici, planimetria generale, piante, prospetti e sezioni
- 8 Tav 5 B3 - stralci urbanistici, planimetria generale, piante, prospetti e sezioni
- 9 Tav 5 B4 - stralci urbanistici, planimetria generale, piante, prospetti e sezioni
- 10 Tav 6 Intervento di edilizia ad uso commerciale
- 11 Tav 7 Interventi di edilizia residenziale parcheggio ad uso privato
- 12 Tav 8 Dati tecnici, planimetrie catastali
- 13 Tav 9 Opere di urbanizzazione

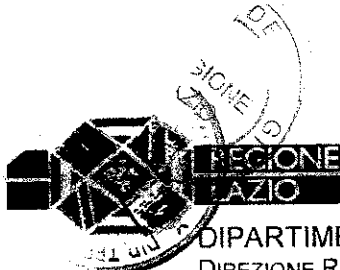
- 6) Copia delibera Consiliare n. 28 del 19.03.2007 avente per oggetto "Progetto per edifici residenziali, edificio commerciale e centro culturale polifunzionale in variante al PRG" tra via verdi e via Monteverdi ai sensi della l.r. 22/97;
- 7) Avviso di deposito del 09.06.2007;
- 8) Attestato di avvenuta pubblicazione e certificazione che non sono pervenute osservazioni nei termini;
- 9) n. 2 quotidiani in copia;

PREMESSO

Il Comune di Aprilia è dotato di PRG approvato con Delibera di Giunta Regionale n. 2.392 del 12.05.1980.

Il terreno interessato dall'intervento, di forma trapezoidale, è collocato tra via Claudio Monteverdi, via Leonardo da Vinci e la via Giuseppe Verdi, è distinto in catasto al foglio 68 particelle 43, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, ed ha una superficie pari a mq 19.640,00. La strumentazione urbanistica vigente assegna allo stesso la seguente classificazione:

- Edifici da demolire;



DIPARTIMENTO TERRITORIO

DIREZIONE REGIONALE TERRITORIO E URBANISTICA

Area 05 Area Urbanistica e Beni Paesaggistici Province di Roma, Frosinone e Latina

- F2 Servizi generali (CR centri culturali e creativi e CS centri per attività sociali e sanitarie, cimiteriali e amministrativi);
- D1 – Centri commerciali e servizi privati;

Le predette destinazioni urbanistiche non sono state mai attuate; nel terreno in argomento, è sempre stato operativo lo stabilimento meccanico - siderurgico, allo stato la sua attività risulta cessata da oltre 10 anni.

Il terreno in argomento, come sopra detto, utilizzato per la produzione industriale, si colloca all'interno di un'area fortemente urbanizzata con esclusiva destinazione residenziale privata ad alta densità.

Il Programma in argomento, comporta una modifica alle zonizzazioni urbanistiche vigenti, ed assegna al terreno la classificazione: *"Programma integrato per la riqualificazione urbanistica di un'area del centro urbano di Aprilia (ex bullonificio)"*, prevedendo al suo interno la seguente utilizzazione delle aree: residenziale, servizi privati commerciali, attrezzature pubbliche (auditorium). Gli indici ed i parametri urbanistici sono quelli del progetto in esame.

CONSIDERATO

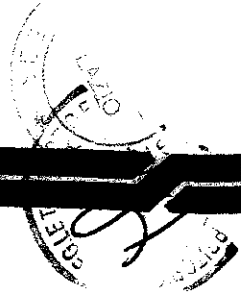
Il quadro normativo, desunto dalla vigente disciplina urbanistica, come sopra riportato, risulta inadeguato per assentire la proposta di Programma Integrato presentata presso il comune dai soggetti privati, anche se di notevole interesse pubblico.

L'Amministrazione, quindi, con delibera di Consiglio Comunale n. 28 del 19.03.2007 ha adottato il presente Programma Integrato che, come già detto, comporta una variante al vigente PRG.

L'adozione da parte del Comune del programma in questione, costituisce, contestualmente, anche adozione di variante urbanistica. L'area da esso interessata, con l'approvazione da parte della Giunta Regionale della specifica delibera, assumerà la nuova classificazione: *"Programma integrato per la riqualificazione urbanistica di un'area del centro urbano di Aprilia (ex bullonificio)"*, con gli indici ed i parametri in esso contenuti.

Detto programma, come emerge dagli atti, è stato considerato dall'Amministrazione Comunale di prioritario interesse, in quanto gli interventi contenuti nel PI sono tali da incidere sulla riorganizzazione del tessuto urbano del comprensorio. Il Programma inoltre assume una rilevante valenza urbanistica ed edilizia, in quanto caratterizzato dalla presenza di una pluralità di funzioni, dall'integrazione di diverse tipologie, ivi comprese le opere di urbanizzazione e le infrastrutture necessarie per assicurare la completezza e la piena funzionalità dell'intervento stesso.

Le ulteriori motivazioni che hanno indotto l'Amministrazione Comunale all'adozione del Programma in argomento possono così riassumersi: - cessione gratuita di aree per complessivi mq 10.523 in cui vengono realizzate e cedute le seguenti opere: Viabilità. Parcheggi, Verde Pubblico Attrezzato. Inoltre a titolo di contributo straordinario è prevista la realizzazione e cessione gratuita al comune di un edificio destinato a centro culturale polifunzionale (auditorium).



L'intervento proposto, impegna un terreno di mq 19.640, in cui, una porzione di mq 4.100 verrà utilizzata per la realizzazione del centro culturale polifunzionale (auditorium) di mc 7.292,00, con annessi servizi. Nelle restanti porzioni di terreno, è previsto a favore dei privati la realizzazione: nell'area di mq 10.740,00, n. 5 edifici residenziali per una volumetria pari a mc 40.399,73, nonché nell'area di mq 4.800, di un centro commerciale di mc 10.255,91. La parte del programma a favore dell'interesse pubblico, si concretizza attraverso la cessione di aree e la realizzazione di opere, come sopra riportato, e nella ricucitura infrastrutturale del tessuto urbano compromesso.

In riferimento alle aree per gli standard, si rappresenta quanto segue:

- *Insediamiento residenziale*: la dotazione minima di aree è di mq 7.271,95, in considerazione che verrà che realizzata una volumetria pari a mc 40.399, ed attribuendo 100 mc ad abitante, si determinano n. 404 abitanti insediati, ai quali è assegnata la dotazione di mq 18 ad abitante, secondo quanto stabilito dal DM 1444/68.

Nel progetto emerge che sono state reperite aree per mq 7.334,25 superiori alle quantità minime sopra riportate.

- *Attività commerciale/direzionale*, (centro commerciale di piccole strutture di vendita): la quantità minima di aree necessarie per i parcheggi è di mq 2.220,37, tenendo conto di quanto previsto dal DM 1444/68 (comma 2) nei nuovi insediamenti di carattere commerciale e direzionale, a 100 mq di superficie lorda di pavimento di edifici previsti, deve corrispondere la quantità minima di 80 mq di spazio, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggi (in aggiunta a quelli di cui all'art. 18 della legge n. 765)). (superficie lorda di pavimenti mq 995,72 x 3 piani uguale mq 2.987,16 x 0,80 uguale mq 2.387,73, di cui 50%, pari a mq 1.194,87) (legge 122/99 pari a mq 1 ogni 10 mc di costruzione per un totale di mc 10.255 corrispondenti a mq 1.025,50). Totale complessivo di aree mq 2.220,37 (2.220,37+1.194,87).

Per quanto sopra, emerge che sono state reperite aree pari a mq 3.757,06; quantità maggiore di quella minima prevista.

In ultimo verificando le quantità di aree necessarie per i parcheggi pertinenti delle attività commerciali di cui alla lr 33/99, considerando che la destinazione di vendita è riferita al solo piano terra, si ha una superficie di vendita pari a mq 850 circa, a cui corrisponde una superficie di parcheggi di pari entità.

Anche in questo caso, emerge che le aree destinate ai parcheggi, pari a mq 3.757,06, sono superiori alle quantità minime di cui alla legge regionale.

In relazione ai parametri edilizi degli edifici residenziali, in cui si propone un'altezza di ml 17,85 misurata all'estradosso del solaio di copertura, si rappresenta che questa supera notevolmente quella degli edifici circostanti, la cui l'altezza non va oltre i ml 13,00. Al fine di armonizzare questo programma con le costruzioni limitrofe, è necessario che l'altezza massima dei costruendi edifici, non superi l'altezza massima di ml 14,50, conformandosi al parametro contenuto nelle norme del PRG per la zona B3, adiacente. A seguito di tale riduzione di altezza si otterrà anche una diminuzione della volumetria residenziale, con conseguente aumento delle aree destinate agli standard in riferimento agli effettivi abitanti insediabili. Tale incremento chiarisce le osservazioni contenute nella nota dell'Area 2B 6 sopra riportata.

DIPARTIMENTO TERRITORIO

DIREZIONE REGIONALE TERRITORIO E URBANISTICA

Area 05 Area Urbanistica e Beni Paesaggistici Province di Roma, Frosinone e Latina

In ragione di quanto previsto dal combinato disposto dell'art. 4 della lr 22/97 in cui: "(...) al fine di prevenire la sollecita definizione ed approvazione dei programmi integrati si applicano le disposizioni della legge regionale 2 luglio 1987, n. 36, concernenti lo snellimento delle procedure, contenute nell'art. 1 se trattasi di programmi conformi allo strumento urbanistico generale approvato e vigente, anche se comportano varianti comprese fra quelle previste dallo stesso articolo, e nell'art. 5, se trattasi di programmi difformi (...)", e dell'art. 5 della lr 36/87, le determinazioni della Giunta Regionale in merito alle varianti del tipo di quelle in esame sono assunte, in deroga a quanto stabilito dall'art. 2 quarto comma, nn. 2, 3, 4 della l.r. 8.11.77 n. 43 previo parere del Settore Tecnico della Pianificazione Comunale dell'Assessorato regionale competente in materia urbanistica.

A seguito della pubblicazione del Programma Integrato, come si evince dagli atti, non sono pervenute osservazioni; l'Amministrazione lo attesta con la nota del 12.09.2007.

L'area interessata dall'intervento, come emerge dal PTP n. 10, tavola serie E 1, non è vincolata ai fini paesaggistici.

Il PTPR, adottato dalla Giunta Regionale con atti n. 556 del 25 luglio 2007 e n. 1025 del 21 dicembre 2007, pubblicato in data 14.02.2008, nell'area in questione, riconferma l'assenza di vincoli e non ne prevede di nuovi, lo stesso comunque classifica l'area *Paesaggio degli insediamenti urbani*, ove in ogni modo sono possibili le trasformazioni urbanistiche.

Con nota n. 144616 del 11.08.2008, la Direzione Ambiente e Cooperazione tra i Popoli, Area 2/A A4 - Valutazione Impatto Ambientale e Danno Ambientale, ha effettuato la Verifica ai sensi dell'art. 20 parte II del DLgs 152/06 così come modificato dal DLgs 4/08, l'esclusione delle opere dal procedimento di V.I.A., impartendo comunque delle prescrizioni.

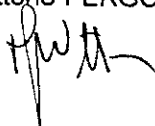
Con nota MBAC-SBA-LAZ n. 10978 del 26.11.2007, la Soprintendenza per i Beni Archeologici del Lazio, per il piano in argomento, ha espresso parere favorevole di massima.

In relazione a quanto precede, preso atto che il Programma Integrato è stato redatto correttamente al fine di riordinare il tessuto urbano del comprensorio attraverso la realizzazione dei parcheggi pubblici, della viabilità circostante, delle opere di urbanizzazione, nonché la realizzazione del centro culturale polifunzionale (auditorium), e che le varianti introdotte sono ammissibili sotto il profilo urbanistico, si è dell'avviso che non sussistano motivi ostativi all'approvazione di detto Programma, con le modifiche sopra riportate, per quanto rappresentato, questa Direzione esprime

PARERE

che il Programma Integrato di Intervento, redatto ai sensi della legge regionale 22/97, per la riqualificazione urbanistica di un'area del centro urbano (ex *bullonificio*) adottato dall'Amministrazione di Aprilia con la delibera di Consiglio Comunale n. 28 del 19.03.2007, in variante al vigente PRG, è meritevole di approvazione con le modifiche summenzionate.

ISTRUTTORE
Arch. Vittorio PERGOLINI



DIRETTORE
Arch. Daniele COVONE



DIRIGENTE
Arch. Demetrio CARINI

