



GIUNTA REGIONALE

ESTRATTO DAL PROCESSO VERBALE DELLA SEDUTA DEL 18/11/2011

=====

ADDI' 18/11/2011 NELLA SEDE DELLA REGIONE LAZIO, VIA CRISTOFORO COLOMBO 212 ROMA, SI E' RIUNITA LA GIUNTA REGIONALE COSI' COMPOSTA:

POLVERINI	Renata	Presidente	FORTE	Aldo	Assessore
CIOCCHETTI	Luciano	Vice Presidente	LOLOBRIGIDA	Francesco	"
ARMENI	Fabio	Assessore	MALCOTTI	Luca	"
BIRINDELLI	Angela	"	MATTEI	Marco	"
BUONTEMPO	Teodoro	"	SANTINI	Fabiana	"
CANGEMI	Giuseppe Emanuele	"	SENTINELLI	Gabriella	"
CETICA	Stefano	"	ZAPPALA'	Stefano	"
DI PAOLANTONIO	Pietro	"	ZEZZA	Maria	"

ASSISTE IL SEGRETARIO: Paolo IACCNIS

***** OMISSIS

ASSENTI: DI PAOLANTONIO - FORTE - MATTEI - ZEZZA

DELIBERAZIONE N. 534

Oggetto:

Comune di Aprilia (It). Variante al P.R.G. vigente da Zona G-Verde pubblico e sportivo- a Zona C Sottozona C2-Semintensiva e C4-Villette residenziali. Deliberazione del Consiglio Comunale n. 24 del 19.03.2007. Approvazione.





534 18 NOV. 2011 R

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

Variante al P.R.G. vigente da Zona G-Verde pubblico e sportivo- a Zona C Sottozona C2-Semintensiva e C4-Villette residenziali.

Deliberazione del Consiglio Comunale n. 24 del 19.03.2007.

Approvazione.

LA GIUNTA REGIONALE

Su proposta dell'Assessore alle Politiche del Territorio e dell'Urbanistica

VISTO lo Statuto della Regione Lazio;

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

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

VISTA la legge regionale 5 settembre 1972, n. 8 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 recante "Norme sul governo del territorio" e successive modificazioni;

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 di una successiva Variante Generale approvata con D.G.R. n. 2392 del 12.05.1980;

VISTA la deliberazione consiliare n. 24 del 19.03.2007 con la quale il Comune di Aprilia (Lt) ha adottato la variante al P.R.G. da Zona G-Verde pubblico e sportivo a Zona C2-Semintensiva e Sottozona C4-Villette residenziali;

ATTESO che a seguito della pubblicazione degli atti, avvenuta nelle forme di legge, non sono state presentate osservazioni;

RILEVATO che gli atti relativi al P.R.G. 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. 184/2 reso nella seduta del 2.12.2010, allegato alla presente deliberazione di cui costituisce parte integrante quale **Allegato A**, ha ritenuto che il suddetto strumento urbanistico sia meritevole di approvazione con la modifica nello stesso riportata, da introdursi d'ufficio ai sensi dell'art. 3 della legge 6 agosto 1967, n. 765;

VISTA la nota n. 119010 del 18.03.2011 con la quale lo stesso Comitato Regionale per il Territorio ha trasmesso al Comune Aprilia (Lt) copia del suddetto voto n. 184/2 del 2010 invitandolo a formulare, in merito alla modifica apportata, le proprie controdeduzioni ai sensi del citato articolo 3 della L. 765/67;



ATTESO che, trascorsi i novanta giorni 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. 28905/88 del 10.06.2008 con la quale il Dirigente del Settore Urbanistica Assetto e Pianificazione del Territorio del Comune di Aprilia (Lt) ha attestato che i terreni interessati dalla variante di che trattasi, individuati catastalmente al F. n. 100 p. n. 269 e 323, non sono gravati da uso civico né appartengono al demanio;

VISTA la nota n. 166585 del 10.07.2008 con la quale il Dipartimento Territorio 2, Direzione Regionale Ambiente e Cooperazione tra i Popoli 2S, Area Difesa del Suolo 05 ha espresso *parere favorevole alla variante al P.R.G. finalizzata al cambio di destinazione urbanistica da sottozona G "Verde pubblico e sportivo" realizzare insediamenti residenziali, commerciali e servizi in località Riserva Carrocetello – Via del Commercio s.n.c. nel Comune di Aprilia (Lt) con i dati attualmente a disposizione e per la sola parte geologica 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 rispettate tutte le indicazioni riportate negli elaborati progettuali allegati;*
- *siano rispettate le indicazioni e le prescrizioni riportate nell'elaborato "Relazione geomorfologica, geologico-tecnica e vegetazionale" a firma del Geol. Alessandro Carlomagno;*
- *qualsiasi intervento edificatorio 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 gli edifici 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;*



534 18 NOV. 2011

- 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.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. 4/2008 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 sismica, con particolare attenzione a zone dove sono possibili amplificazioni sismiche;

RITENUTO di condividere e fare proprio il predetto voto del C.R.p.T. che si allega alla presente delibera (Allegato A) di cui costituisce parte integrante;

All'unanimità

DELIBERA

per le motivazioni espresse in premessa, che formano parte integrante e sostanziale della presente deliberazione, di approvare la variante al P.R.G. vigente da Zona G-Verde pubblico e sportivo- a Zona C Sottozona C2-Semintensiva e C4-Villette residenziali adottata dal comune di Aprila (Lt) con deliberazione del Consiglio Comunale n. 24 del 19.03.2007, con la modifica contenuta nel parere del Comitato Regionale per il Territorio reso con voto n. 184/2 del 2.12.2010, 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 Direttore Regionale Territorio e Urbanistica nei seguenti elaborati:

- Inquadramento urbano e individuazione catastale;
- Planovolumetrico - Schema diagrammatico e calcoli cubatura;
- Opere di urbanizzazione;
- Relazione tecnica.

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



Allegato A

LA PRESIDENTE: F.to Renata POLVERINI
IL SEGRETARIO: F.to Paolo IACONIS

ROMA 12 1 NOV. 2011



AREA AMMINISTRATIVA DI SUPPORTO
COMITATO REGIONALE PER IL TERRITORIO

ALLEGATO A
IL DIRETTORE REGIONALE
(ARCH. DEMETRIO CARINI)

Roma, il

COMITATO REGIONALE PER IL TERRITORIO
Voto n. 184/2, del 02 Dicembre 2010.

Relatore:
Geom. Stefano LO FAZIO



Oggetto: **Comune di APRILIA (LT)**

Variante al P.R.G. vigente da Zona G-Verde pubblico e sportivo- a Zona C
Sottozona C2-Semintensiva e C4-Villette residenziali.
Deliberazione di C.C. n°24 del 19/3/2007

IL COMITATO

Vista la nota n.45586/298 (ns. prot.166587 del 26/09/2007), 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. 166587 del 09/10/2008 con la quale l'Area amministrativa di supporto ha rilevato delle carenze nella documentazione inviata chiedendone l'integrazione;

Viste le successive note n. 28905/88 del 10.06.2008 (ns. prot.103599 del 12/06/2008) e n. 58876/390 del 23.09.2010 (ns. prot.213839 del 24/09/2010), con le quali l'Amministrazione Comunale ha integrato la documentazione precedentemente trasmessa.

PREMESSO

Che 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°24 del 19/3/2007 la variante al PRG vigente relativamente ad un'area sita in loc. "Montarelli" che viene modificata da Zona G-Verde pubblico e sportivo a Zona C Sottozona C2-Semintensiva e C4-Villette residenziali;

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

- Deliberazione di Consiglio Comunale n°24 del 19/03/2007 di adozione della variante al PRG;
- Avviso di deposito;
- Avviso di deposito (manifesto);
- Avviso di pubblicazione (sui quotidiani "la Repubblica" e "Il Messaggero");
- Attestazione di avvenuta pubblicazione e di presa d'atto della mancata presentazione delle osservazioni;



AREA AMMINISTRATIVA DI SUPPORTO
COMITATO REGIONALE PER IL TERRITORIO

- Attestazione del Dirigente settore urbanistica della non soggezione al vincolo di uso civico delle particelle interessate dalla Variante;
- Parere favorevole rilasciato con nota n.166585 fascicolo 6569 del 10.07.2008 ai sensi del DPR.n.380/01 art.89, della LR.n.72/75, della DGR. n.2649/99 della DGR. n.655/02.
- Tav.1 - Inquadramento urbano ed individuazione catastale;
- Tav. 2 - Planivolumetrico - Schema diagrammatico e calcoli cubatura;
- Tav. 3 - Opere di urbanizzazione;
- Relazione tecnica.

CONSIDERATO

Che l'area così classificata dal PRG vigente, approvato con DGR. n.1497 del 10/10/1973, è destinata a Zona G - Verde pubblico e sportivo ed è normata dall'art. 30 delle NTA del suddetto strumento urbanistico.

Che l'area così classificata dalla variante al P.R.G., distinta al catasto al Foglio 100 p.lle 269 e 323 per un totale di mq.55015, 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.

Che la Variante, come già accennato in premessa, consiste nel trasformare un'area di 28600 mq dell'originale previsione vigente in 10062 mq. come Zona C Sottozona C2 - Semintensiva e 18538 mq. come Sottozona C4 - Villette residenziali confermando la rimanente superficie pari a mq.26415 come Zona G - Verde pubblico e sportivo.

Che le nuove sottozone urbanistiche "C2" e "C4" e "G" saranno disciplinate rispettivamente dagli artt.17, 19 e 30 delle NTA del Vigente PRG che in sintesi prevedono:

- Sottozona C2 = IFF. 1,50 mc/mq. IFF. 2,50 mc/mq.
- Sottozona C4 = IFF. 1,00 mc/mq, lotto minimo 600mq., Sup. Copribile <25% S.F.
- Zona G = IFF. 0,10 mc/mq. per impianti sportivi pubblici e strutture ricreative

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).

Che l'intervento consisterà nella realizzazione, relativamente alla sottozona C2, di n.3 fabbricati residenziali di 3 piani ciascuno per una volumetria pari a 23562 mc. e n.2 edifici con tipologia a schiera di villette residenziali per una volumetria di 18319 mc. per la sottozona C4 ed il conseguente peso urbanistico sarà di n.419 abitanti insediabili.

Che la società costruttrice di contro cederà gratuitamente aree a standards urbanistici pari a mq.18873 in aggiunta allo standards minimo previsto dal D.M. n1444/68 di mq.7542, quindi per un totale di mq.26415, impegnandosi peraltro alla sistemazione del verde pubblico attrezzato con la realizzazione di un bocciodromo, di campi da tennis e di un chiosco così come si evince dagli elaborati prodotti.

RITENUTO

Che la proposta di variante urbanistica sia meritevole di accoglimento configurandosi di fatto in una forma di "compensazione urbanistica" dove vengono preservate le ragioni di interessi pubblici e il loro miglior conseguimento e contemporaneamente sono garantiti gli interessi di natura privatistica.

Che la riduzione degli standards non crea deficit urbanistici in quanto la zona è comunque dotata di sufficienti aree a servizi, così come ha provveduto a certificare l'Amministrazione Comunale, su espressa indicazione del Comitato Regionale per il Territorio nella seduta 02/12/2010, con nota n.13855 del 23/02/2011, assunta al protocollo regionale con n.101577 del 07/03/2011, ed è stato verificato dall'area regionale competente con nota n.112378 del 14/03/2011.

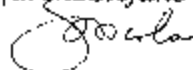
Che tuttavia appare opportuno proporre che le opere pubbliche da realizzarsi non vadano a "scorporo" dai relativi oneri concessori come previsto dalla vigente legislazione, ma vengano cedute a titolo gratuito all'Amministrazione comunale attraverso la stipula di una apposita convenzione, nella quale si dovranno prevedere tempi e modalità realizzative degli impianti sopracitati.

Tutto ciò premesso e considerato, il "Comitato Regionale per il Territorio" è del

PARERE

che la Variante al P.R.G. vigente da Zona G-Verde pubblico e sportivo- a Zona C Sottozona C2-Semintensiva e sottozona C4-Villette residenziali adottata con Deliberazione di C.C. n°24 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, nonché la cessione a titolo gratuito all'Amministrazione comunale attraverso la stipula di una apposita convenzione.

Il Vice Segretario del C.R.p.T.
(arch. Stefano MEROLA)



Il Vice Presidente del C.R.p.T.
(arch. Demetrio CARINI)

