



GIUNTA REGIONALE

ESTRATTO DAL PROCESSO VERBALE DELLA SEDUTA DEL 16/03/2012

ADDI' 16/03/2012 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	LOLLOBRIGIDA	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 IACONIS

***** OMISSIS

ASSENTI: BUONTEMPO - MALCOTTI

DELIBERAZIONE N. 97

Oggetto:

Comune di Formia (Lt) - Piano di Zona, in località Trivio, per l'Edilizia Residenziale Pubblica in variante urbanistica in riduzione del vigente Piano di Zona e conseguente variante al P.R.G. Delibera consiliare n. 38 del 20.07.2010. Approvazione.



97 16 MAR. 2012 fr



OGGETTO: Comune di Formia (Lt) - Piano di Zona, in località Trivio, per l'Edilizia Residenziale Pubblica in variante urbanistica in riduzione del vigente Piano di Zona e conseguente variante al P.R.G.
Delibera consiliare n. 38 del 20.07.2010.
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;

VISTA la Legge 18 aprile 1962, n. 167 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;

VISTA la legge regionale 2 luglio 1987, n. 36 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 n. 1 del 6 settembre 2002 e successive modificazioni;

PREMESSO che il Comune di Formia (Lt) è dotato di Piano Regolatore Generale approvato con D.G.R. n. 15 del 21.01.1980;

VISTA la deliberazione consiliare n. 38 del 20.07.2010, esecutiva a norma di legge, con la quale il Comune di Formia (Lt) ha adottato il Piano di Zona, in località Trivio, per l'Edilizia Residenziale Pubblica in variante urbanistica in riduzione del vigente Piano di Zona e conseguente variante al P.R.G.;

ATTESO che a seguito della pubblicazione degli atti, avvenuta ai sensi e nelle forme di legge, non sono state presentate osservazioni - opposizioni come si evince dalla delibera consiliare n. 08 del 14.02.2011;

VISTA la nota con la quale il Dirigente del Dipartimento Assetto e Gestione del Territorio del Comune di Formia (Lt) ha certificato che le particelle in catasto distinte al Foglio n. 16 di Manarola, part. ex n. 45 e n. 2441 (parte), interessate dall'intervento relativo al "Piano di Zona in località Trivio" in Variante al P.R.G., non risultano incluse nell'elenco delle terre di demanio civico;

VISTA la nota n. 6416 del 10.03.2011, con la quale l'Azienda Unità Sanitaria Locale Latina - Dipartimento di Prevenzione - U.O.C. Igiene e Sanità Pubblica - sede di Formia ha espresso parere favorevole di massima alla variante interna al Piano di Zona di Trivio per la realizzazione dei lotti da assegnare alle cooperative, a condizione che l'Ente Gestore (Acqualatina SpA) garantisca la fornitura idropotabile e l'allaccio alla



97 16 MAR. 2012 P

fognatura dinamica comunale fermo restando la capacità ricettiva dell'impianto di depurazione. Inoltre sia previsto il completo abbattimento delle barriere architettoniche secondo la normativa vigente;

VISTA la nota n. 265837 del 15.07.2011, con la quale la Direzione Regionale Ambiente - Arca Difesa del Suolo e Concessioni Demaniali ha espresso parere favorevole - ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. 380/2001 e della D.G.R. 2649/99 - al Piano di Zona in località Trivio in variante di riduzione al PRG, a condizione che siano rispettate le seguenti prescrizioni da inserire nella relativa delibera comunale di adozione e/o di approvazione e nelle norme tecniche di attuazione:

1. si condividono le indicazioni del geologo sull'Idoneità territoriale del PdZ secondo quanto riportato nella carta della Pericolosità e Vulnerabilità del Territorio nella Relazione Geologica ed in particolare per quanto riguarda la suddivisione dell'area in cinque classi di idoneità;
2. dovrà essere sempre rispettata la distanza di 10 metri dai fossi;
3. nella fase di progettazione esecutiva dovranno essere effettuate indagini geognostiche finalizzate alla definizione delle caratteristiche lito-stratigrafiche dei terreni e del livello di falda in modo da individuare la profondità alla quale fondare le nuove strutture, comprese quelle di sostegno, e il tipo di fondazione più idoneo. Le indagini dovranno essere spinte ad una quota significativa da un punto di vista fondazionale;
4. le fondazioni ed il piano di posa delle opere da realizzare dovranno ricadere in un'area litologicamente e geotecnicamente omogenea ed inoltre che non ricada nella zona interessata dalle variazioni stagionali del contenuto d'acqua;
5. le fondazioni degli edifici da realizzare dovranno poggiare su un substrato geotecnicamente omogeneo, in modo da avere in caso di sollecitazione sismica, una risposta altrettanto omogenea senza cedimenti differenziali. In nessun caso è ammesso di fondare sul materiale di riporto, utilizzato per raggiungere la quota di progetto;
6. tutti i deflussi idrici provenienti dai tetti e dalle aree impermeabilizzate dovranno essere collettati, mediante idonei sistemi di canalizzazione e di smaltimento, in modo da evitare infiltrazioni verso le basi fondali che potrebbero ridurre la capacità di carico dei terreni;
7. il sistema di smaltimento fognario dovrà essere collettato in pubblica fognatura o condotte alla linea di drenaggio più vicina;
8. la superficie interessata ai movimenti terra dovrà essere limitata allo stretto necessario per la realizzazione dei lavori che dovranno essere eseguiti e localizzati come da progetto presentato senza arrecare danni alla circostante vegetazione arborea ed arbustiva eventualmente presente;
9. il materiale terroso e lapideo proveniente dagli scavi dovrà essere 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;



97 16 MAR. 2012 h

10. nella messa in posto dei riporti dovrà essere realizzata un'adeguata compattazione dei materiali tale da prevenire successivi fenomeni di assestamento che potrebbero compromettere la stabilità dell'opera ed il corretto deflusso delle acque superficiali;
11. tutte le scarpate e le superfici nude eventualmente formatesi a seguito dei lavori, dovranno essere opportunamente profilate e stabilizzate;
12. il proponente s'impegna a realizzare tutte le opere necessarie al riassetto del suolo che gli saranno imposte, qualora si dovessero ravvisare situazioni di turbativa all'ambiente, per ciò che attiene l'assetto idrogeologico;
13. qualora eventuali perforazioni si spingano oltre i 30 metri dal piano di campagna, il Committente (in solido con l'impresa esecutrice dei lavori) è obbligato all'osservanza della legge n. 464/84. Quindi, utilizzando esclusivamente l'apposita modulistica scaricabile dal sito internet www.isprambiente.it, dovrà trasmettere all'ISPRA-Servizio Geologico d'Italia - Dipartimento Difesa del Suolo - Geologia Applicata ed Idrogeologia - Via Vitaliano Brancati, 48 - 00144 Roma, la comunicazione di inizio (Mod 1), eventuali sospensione (Mod. 2), riprese (Mod. 3) e fine indagine (Mod 4 e 4 bis);

L'inosservanza della sopracitata legge 464/84 è sanzionabile con ammenda ai sensi dell'art. 3 della citata legge.

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.

Per quanto riguarda gli aspetti vegetazionali, siano recepite le indicazioni della dr. Notarmuzi, specificate nella suddetta relazione, e di seguito riportate:

- a. salvaguardati tutti gli alberi e gli arbusti presenti (quelli autoctoni, quelli alloctoni non invasivi e gli alberi da frutto), assicurando, attraverso l'utilizzo di tecniche appropriate, che non vengano danneggiati gli apparati radicali e che vengano opportunamente valutati lo stato fitosanitario e le condizioni di stabilità delle piante. Se ci fosse interferenza con le future previsioni di progetto, vengano espianati laddove possibile e riutilizzati, con tecniche appropriate, per la creazione del verde di arredo;
- b. sia privilegiata, per la vegetazione erbacea prevista nella realizzazione del verde, anche per quella tra i fori e gli interstizi degli elementi dei parcheggi e dei percorsi pedonali, la ricostituzione spontanea di quella preesistente. In alternativa si proceda alla semina di piante erbacee utilizzando il fiorume raccolto nelle zone contigue al sito dell'intervento;
- c. siano eliminati, nell'impianto ex novo di specie vegetali, i rischi di inquinamento genetico di quelle autoctone presenti nelle aree limitrofe, attraverso le seguenti soluzioni alternative:
 - I. Raccolta di talee e/o materiale di propagazione (semi, selvaggioni, ecc) reperito nella zona nella fase precedente, o immediatamente precedente, a quella della posa in opera o dell'utilizzo. Sono da preferire quegli



97 16 MAR. 2012 R

interventi che prevedono anche la messa a dimora di talee in situ prima della realizzazione delle opere;

- II. *Reperimento in vivai di specie appartenenti a popolazioni di piante locali selezionate, in base alle caratteristiche fisiche del sito e ai fattori di stress presenti, tra quelle riportate di seguito: Quercus ilex, Quercus pubescens, Carpinus orientalis, Fraxinus ornus, Acer monspessulanum, Prunus spinosa, Rosa sempervirens, Crataegus monogyna, Ceratonia siliqua, Emerus majus subsp. emeroides (Coronilla emerus), Spartium junceum, Lonicera etrusca Lonicera implexa, Pistacia lentiscus, Viburnum tinus, Myrtus communis, Chamaerops humilis, Phillyrea angustifolia, Phillirea latifolia, Rhamnus alaternus, Arbutus unedo, Rosmarinus officinalis, Erica arborea, Erica multiflora, Juniperus oxycedrus, Cistus salvifolius;*
- III. *Utilizzo di specie alloctone per le quali non è riconosciuta nessuno stato di invasività (cfr. "Inventario della flora vascolare alloctona d'Italia" in "Flora alloctona vascolare alloctona e delle Regioni di Italia" Celesti et all. 2010 - consultabile on-line sul sito: http://sweb01.dbv.uniroma1.it/cirbfep/pubblicazioni/pdf/flora_alloctona.pdf) e alberi da frutto locali nel caso in cui le soluzioni a) e b) non siano attuabili;*
 - a'. *nell' impianto ex novo di specie vegetali, siano privilegiate quelle resistenti alle fitopatie, a bassa esigenza idrica e che non necessitino di ripetuti interventi di manutenzione;*
 - e. *siano utilizzati, in via prioritaria, fertilizzanti naturali e non siano invece utilizzati diserbanti;*
 - f. *sia posta, durante la fase di cantiere, particolare attenzione nel prelevare e conservare il terreno vegetale, evitando di mescolarlo con quello dello scavo e, in attesa del riutilizzo, accumularlo in spessori modesti al fine di preservarlo meglio ed evitare compattamenti eccessivi;*
 - g. *sia previsto un progetto dedicato alla conservazione e/o realizzazione ex-novo del verde che recepisca quanto elencato nei punti precedenti e preveda gli interventi di gestione per guidare il processo di evoluzione spontanea della vegetazione, le eventuali specie vegetali da eradicare e/o controllare, quelle da impiantare, la loro disposizione, le modalità di messa a dimora, un cronoprogramma rigidamente legato ai periodi di utilizzo del materiale vegetale, un piano di manutenzione per la gestione del verde di nuovo impianto, ecc.;*

VISTA la nota n. 2011.0048853 del 15.11.2011 con la quale il Comune di Formia (Lt), nel richiamare il punto 1.3 della delibera di Giunta Regionale n. 169 del 5.03.2010, ha attestato la non assoggettabilità alla procedura di VAS del procedimento urbanistico in argomento;

RILEVATO che gli atti relativi al Piano in questione sono stati sottoposti all'esame dell'Area Urbanistica e Copianificazione Comunale Provv. FR - LT - RI - VT della Direzione Regionale Territorio ed Urbanistica, la quale con relazione tecnica n. 3705/10



97 16 MAR. 2012 R

del 19.01.2012, allegata alla presente delibera di cui costituisce parte integrante quale Allegato A, ha espresso, in merito al Piano di Zona, in località Trivio, per l'Edilizia Residenziale Pubblica in variante urbanistica in riduzione del vigente Piano di Zona e conseguente variante al P.R.G., parere favorevole per i motivi e con le prescrizioni nella relazione stessa riportati;

RITENUTO di condividere e fare proprio il predetto parere dell'Area Urbanistica e Copianificazione Comunale Provv. FR - LT - RI - VT della Direzione Regionale Territorio ed Urbanistica;

All'Unanimità

DELIBERA

per le motivazioni espresse in premessa, che formano parte integrale e sostanziale della presente deliberazione, di approvare il Piano di Zona, in località Trivio, per l'Edilizia Residenziale Pubblica in variante urbanistica in riduzione del vigente Piano di Zona e conseguente variante al P.R.G., adottato dal Comune di Formia (Lt) con deliberazione consiliare n. 38 del 20.07.2010, secondo le motivazioni e con le prescrizioni contenute nella relazione n. 3705/10 del 19.01.2012, dell'Area Urbanistica e Copianificazione Comunale Provv. FR - LT - RI - VT della Direzione Regionale Territorio ed Urbanistica, che costituisce parte integrante della presente delibera quale Allegato A ed in conformità alle prescrizioni e condizioni di cui ai pareri in premessa riportati;

Il Piano è vistato dal Dirigente dell'Area Urbanistica e Copianificazione Comunale Provv. FR - LT - RI - VT della Direzione Regionale Territorio ed Urbanistica nei seguenti elaborati:

- Allegato n. 1 - Relazione
- Allegato n. 2 - Norme tecniche di attuazione
- Tav. 1 - Inquadramento territoriale e pianificazione sovraordinata
- Tav. 2 - PdZ esistente e PdZ in variante
- Tav. 3 - Dettagli.

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

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





ALLEG. alla DELIB. N. **97** *01*
DEL **16 MAR. 2012**



Area Urbanistica e Copianificazione Comunale Provv. FR - LT - RI - VT

ALLEGATO A

Prot. 3705/10

19/01/2012

OGGETTO: COMUNE DI FORMIA (LT)

Piano di Zona per l'Edilizia Residenziale Pubblica ERP di Trivio,
ex L. n. 167/62. Variante urbanistica in riduzione.

D.C.C. n. 38 del 20/07/2010.

L.R. n.36/87 art.4 - parere paesaggistico/urbanistico.

Vista la nota n. 50425 del 15/10/2010, pervenuta in data 19/10/2010 ed assunta al protocollo con il n. 3705, con la quale il Comune di Formia ha qui trasmesso gli atti e gli elaborati tecnici relativi allo strumento attuativo in oggetto.

Con successive note il Comune di Formia ha provveduto ad integrare l'istanza, in ultimo con nota n. 48853 del 15/11/2011, pervenuta in data 16/11/2011, ed assunta al protocollo con il n. 493073 del 17/11/2011.

PREMESSO


Il Comune di Formia, dotato di P.R.G. approvato con D.G.R. n. 15 del 21/01/1980, ha adottato, ai sensi della L. 167/1962 e ss.mm.ii., con D.C.C. n. 38 del 20/07/2010, con le procedure semplificate di cui all'art.4 della L.R. n.36/87, il progetto del Piano di Zona per Edilizia Residenziale Pubblica in variante urbanistica in riduzione al Piano di Zona di Trivio adottato con D.C.C. n. 72 del 30/04/1994.

Con delibera n. 08 del 14/02/2011 il Consiglio Comunale ha preso atto della inesistenza di osservazioni al Piano.

La documentazione relativa al Piano di cui trattasi risulta costituita dai seguenti atti amministrativi:

- D.C.C. n. 72 del 30/04/1994 di adozione del piano delle zone da destinare all'edilizia economica e popolare ai sensi della L.167/62, in variante al P.R.G.
- Decisione del Consiglio di Stato n. 1208/98
- D.C.C. n. 38 del 20/07/2010 di adozione del Piano di Zona in Località Trivio in variante urbanistica in riduzione
- D.C.C. n. 08 del 14/02/2011 di esame delle osservazioni

Pagina 1 di 2

- 
-
- D.C.C. n. 11 del 14/02/2011 di assegnazione aree ai soggetti attuatori dei vari piani di zona del territorio di cui alla localizzazione approvata con delibera di C.C. n. 43 del 20/07/2010
 - Parere favorevole condizionato, rilasciato dalla Regione Lazio Area Difesa del Suolo e Concessioni Demaniali con nota prot. n. 265837 del 15/07/2011 (fasc.7908/A13), ai sensi dell'art.89 del D.P.R. n.380/01
 - Certificazione rilasciata dal Dirigente del Dipartimento Assetto e Gestione del Territorio del Comune di Formia, ai sensi della L.R. n. 59/95 in relazione alla inesistenza di Usi Civici
 - Parere favorevole di massima rilasciato dal Dipartimento di Prevenzione, U.O.C. Igiene e Sanità Pubblica – Sede di Formia, con nota prot. n. 6416 del 10/03/2011
 - Comunicazione di esclusione procedura VAS trasmessa dal Comune di Formia con nota n. 48853 del 15/11/2011 alla Regione Lazio, Direzione Regionale Ambiente
 - Copia del B.U.R.L. Parte Terza n. 31 del 21 agosto 2010, contenente l'Avviso di Deposito del Piano adottato con D.C.C. n. 38 del 20/07/2010, presso l'Ufficio di Segreteria del Comune

Il Piano adottato è costituito dai seguenti elaborati:

- Allegato n. 1 – Relazione
- Allegato n. 2 – Norme tecniche di attuazione
- Indagine vegetazionale
- Relazione geologica
- Tav. 1 – Inquadramento territoriale e pianificazione sovraordinata
- Tav. 2 – PdZ esistente e PdZ in variante
- Tav. 3 - Dettagli

CONSIDERATO

Il Comune di Formia è dotato di P.R.G., approvato con D.G.R. n. 15 del 21/01/1980.

Con delibera di C.C. n. 72 del 30/04/1994, il Comune ha adottato un Piano delle zone da destinare all'edilizia economica e popolare ai sensi della L. 167/62, in variante al P.R.G., nella quale veniva adottato, tra gli altri, il progetto denominato "Piano di Zona Trivio".

Con provvedimento n. 587 del 21/02/1995, la Giunta regionale ha ritenuto il Piano adottato con D.C.C. n. 72 del 30/04/1994, "non meritevole di approvazione".

Successivamente, il Comune di Formia ha promosso ricorso amministrativo per l'annullamento del citato provvedimento regionale.

Sul ricorso n. 9129/96 proposto dal Comune contro la Regione Lazio per la riforma e l'annullamento della sentenza n. 528 del 04/06/1996 del Tribunale Amministrativo Regionale del Lazio, il Consiglio di Stato in sede giurisdizionale ha pronunciato la seguente decisione n. 1208/1998, che si allega agli atti e di cui, stante la natura complessa del fatto, se ne riportano solo alcuni fondamentali passaggi:....."Nel merito, con un primo articolato motivo, il Comune appellante sostiene che, ai sensi degli artt. 25, comma 2, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 e 4, ultimo comma, della legge regionale Lazio 2 luglio 1987, n. 36, la delibera del consiglio comunale di Formia di adozione del piano per l'edilizia economica e popolare n. 72 del 30 aprile 1994, deve intendersi approvata per silentium, essendo inutilmente trascorso il termine assegnato alla regione per provvedere. Ad avviso del Collegio, il motivo è fondato"....."nella specie, l'atto di adozione del p.e.e.p. in variante al p.r.g., deliberato il 30/04/1994, è stato trasmesso alla regione il 29/06/1994 e ricevuto dalla stessa regione il successivo 30 giugno. Pertanto, al momento della deliberazione regionale di non approvazione del piano di zona, n. 587 del 21/02/1995, il piano stesso risultava già approvato, essendo trascorso il termine di 120 giorni dal ricevimento della delibera comunale di adozione"

Si prende, pertanto, atto che alla data del 21/02/1995, ovvero, al momento dell'approvazione della D.G.R. n. 587, si intende già approvata la delibera di C.C. n. 72 del 30/04/1994 del Comune di Formia, con relativa riclassificazione a "zona territoriale omogenea C" ai sensi dell'art. 2, comma 1 del D.M. 1444/1968, dell'area interessata dal Piano di Zona in oggetto. Il PdZ è, pertanto, attualmente vigente come da presa d'atto con D.C.C. n. 9 del 09/03/1999.

Il terreno interessato dal Piano di Zona Trivio di cui alla D.C.C. n. 72 del 30/04/1994, è distinto all'Agenzia Regionale per il Territorio al foglio n. 16 part.lla 45, 378 e 2441(parte) con un'estensione pari a mq. 38960, ed è di proprietà privata e risulta quasi totalmente ineditato.

La variante urbanistica in diminuzione adottata con D.C.C. n. 38 del 20/07/2010, prevede una riduzione della superficie del comparto pari a mq. 7000, con conseguente riorganizzazione mediante modifica del perimetro del piano, dei volumi realizzabili e delle aree destinate ai servizi.

SECRETARIA

La necessità di proporre una variante urbanistica in riduzione per il PdZ Trivio scaturisce da quanto concordato e sottoscritto in data 09/07/2010 nell'intesa preliminare tra il Comune di Formia e la proprietaria dell'area, la quale a fronte di una cessione bonaria delle particelle nn. 45 e 378, ha espresso la volontà di stralciare l'area di sedime di una abitazione privata presente sul lotto per una superficie complessiva pari a 7000 mq. L'area stralciata dal PdZ Trivio adottato con D.C.C. n. 72 del 30/04/1994, viene così esclusa dalle relative previsioni attuative riassumendo l'originaria classificazione urbanistica antecedente il PdZ come la contermina.

L'area oggetto della presente variante è posta tra la strada panoramica Maranola-Trivio-Castellonoro e il Monte Campese, quasi ai piedi della collina sul cui fianco si adagia la frazione di Trivio, in una zona prevalentemente agricola con una notevole presenza di insediamenti edilizi a carattere isolato la cui tipologia varia dalla palazzina alla casa singola o plurifamiliare.

Il vicino centro storico di Trivio risulta dotato delle principali opere di urbanizzazione quali la rete fognaria, le acque pubbliche, la scuola materna, l'ufficio postale e la chiesa.

Il progetto proposto individua in loco n. 6 distinti lotti per complessivi n. 66 all'ggi, per un insediamento previsto pari a 271 abitanti.

Dal punto di vista urbanistico l'organizzazione planimetrica della variante PdZ nel comparto di Trivio prevede una differente divisione dei lotti nell'area, una differente disposizione degli edifici ed una diversa distribuzione della dotazione di servizi.

La prima differenza riguarda la superficie territoriale effettivamente utilizzabile ridotta di mq. 7000. Infatti ai mq. 38960 del piano approvato ne sono stati stralciati 7000 che rappresentano l'area di sedime di un edificio residenziale esistente e legittimato all'interno del comparto.

A parità di indice territoriale It 0,75 mc/mq ed indice fondiario If 1,00 mc/mq, nella proposta di variante i lotti sono rimasti 6 come quelli previsti nel vigente PdZ con un decremento della volumetria prevista che passa dagli attuali mc. 28226 ai previsti mc. 21120.

Oltre a modificare l'organizzazione dei lotti vengono modificate funzionalmente al nuovo progetto architettonico, anche i parametri degli standards urbanistici.

Il progetto in variante ha determinato un decremento delle aree destinate alla viabilità passando dai 5400 mq. del PdZ vigente ai 2500 della variante, favorendo un potenziamento delle aree verdi passando da mq. 2520 a mq. 3640.

La superficie destinata ai servizi pubblici è posta prevalentemente nella parte settentrionale dell'area, ovvero, quella più prossima al resto dell'aggregato urbano, servendo non solo l'area in oggetto ma proiettandosi verso un'utilizzazione ed un contesto più ampio.

I principali parametri e caratteristiche del Piano di Zona vigente e della variante proposta possono essere così riassunti nella seguente tabella:

Dati Urbanistici	PdZ vigente	PdZ variante
Superficie territoriale	Mq. 38960	Mq. 31960
Superficie fondiaria	Mq. 28660	Mq. 21670
Indice di fabbricabilità territoriale	0,75 mc/mq	0,75 mc/mq
Indice di fabbricabilità fondiario	1,00 mc/mq	1,00 mc/mq
Cubatura di progetto	28226 mc.	21120 mc.
Numero massimo dei lotti	6	6
Abitanti insediabili	348	271
Aree Pubbliche		
Parcheggi	920 mq.	1500 mq.
Verde e spazi pubblici	2520 mq.	3640 mq.
Servizi	1460 mq.	2650 mq.
TOTALE	4900 mq.	7790 mq.
Viabilità	5400 mq.	2500 mq.

L'incremento di popolazione che l'attuazione della variante comporta stabilisce una dotazione procapite di 80 mc/ab, ed i relativi standard minimi previsti dalla normativa nazionale.

- Abitanti insediabili = $21.670/80 = 271$ ab
- Standard complessivi = $271 \times 18 = 4.878$ mq
- di cui, possibilmente : $271 \times 2,5 = 677,5$ mq per parcheggi
 $271 \times 9 = 2.439$ mq per verde pubblico
 $271 \times 6,5 = 1761,5$ mq per attrezzature pubbliche

Quindi appare evidentemente soddisfatto il fabbisogno complessivo delle aree pubbliche previste dalla variante:

$$\text{mq. } 1500+3640+2650 = 7790 \text{ mq} > 4.878 \text{ mq.}$$



La approvazione del Piano Attuativo avviene, pertanto, in variante al Piano di Zona adottato con D.C.C. n. 72 del 30/04/1994, al quale la **DECISIONE** del Consiglio di Stato n. 1208/1998, ha confermato validità ed efficacia come da presa d'atto con D.C.C. n. 09 del 09/03/1999.

Dal punto di vista paesistico, l'ambito interessato dall'intervento ricade nel vigente P.T.P. ambito territoriale n. 14, disciplinato dalle N.T.A. di cui al testo coordinato (T.C.) approvato con D.G.R. n. 4485 del 30/07/1999.

L'ambito risulta parzialmente sottoposto al vincolo derivante dalla presenza di beni paesaggistici di cui all'art. 142 del D.Lgs n. 42/04 (beni diffusi), corrispondenti alle aree tutelate per legge, ex art. 134, comma 1 lett. b del succitato decreto, per gli effetti del vincolo per la protezione dei corsi e delle acque pubbliche c059_1181 Vallone Pietra Erta G.U. 24/02/1910.

Il P.T.P. disciplina il vincolo rispettivamente con l'art. 8, comma 8 del T.C. delle N.T.A., che così recita:..... "*Per le zone C, D ed F, di cui al decreto ministeriale 2 aprile 1968, come delimitate dagli strumenti urbanistici approvati alla data di adozione del presente PTP, ogni modifica allo stato dei luoghi nelle fasce di rispetto è subordinata alle seguenti condizioni:*

- a) *mantenimento di una fascia di inedificabilità di metri 50 a partire dall'argine;*
- b) *comprovata esistenza di aree edificate contigue;*
- c) *assenza di altri beni di cui all'art. 1 della L. 431/85."*

Il P.T.P.R., adottato con D.G.R. n.556/07 e successiva D.G.R. n.1025/07, conferma il vincolo relativo alla protezione del corso d'acqua denominato Vallone Pietra Erta disciplinandolo con l'art. 35, comma 8 del T.C. delle N.T.A. che ribadisce le condizioni suddette

L'A.C. ha presentato sull'area vincolata in questione specifica osservazione al vigente P.T.P. ai sensi dell'art. 23 della L.R. 24/98, repertoriata con il n. 059008_P04b, la quale risulta respinta.

Si ravvisa che il regime di salvaguardia riconosce la validità delle previsioni del PdZ adottato con D.C.C. n. 72 del 30/04/1994, ed inteso approvato a far data dal 21/02/1995, così come pronunciato nella **Decisione del Consiglio di Stato**, secondo la previsione contenuta nell'art. 62, comma 2, delle N.T.A. del P.T.P.R.; pertanto, le vigenti previsioni urbanistiche attuative del PdZ in esame sono fatte salve dalle norme

di salvaguardia derivanti dal P.T.P.R. medesimo e del quale sono proponibili le modifiche adottate.

L'area in questione, seppur non vincolata ai sensi dell'art. 136 del D.Lgs 42/2004 e come tale non sottoposta alla disciplina di tutela e di uso degli ambiti di paesaggio di cui al capo II delle N.T.A. del T.C. del P.T.P.R., risulta classificata come "Paesaggio Agrario di Rilevante Valore".

Il P.T.P.R. in tale situazione assume un'esclusiva efficacia di indirizzo per l'attività di pianificazione e programmazione della Regione e dei Comuni.

Tenuto conto dell'unitarietà progettuale del contesto non vincolato e di quello rientrante nella tutela del bene diffuso, si ritiene, che il progetto debba essere coerentemente rivisto, in fase esecutiva, proponendo sistemazioni esterne, finiture e arredi urbani che siano in grado di migliorare l'armonizzazione con le componenti estetico tradizionali del paesaggio rurale in cui l'intervento si colloca.

I terreni interessati dall'intervento non risultano gravati da diritti di uso civico, così come certificato dal Dirigente del Dipartimento Assetto e Gestione del Territorio del Comune di Formia.

Si rileva che, entro i termini indicati nelle avvenute pubblicazioni, non sono pervenute osservazioni al Comune, come da presa d'atto con D.C.C. n. 08 del 14/02/2011.


In conclusione, ai sensi dell'art.16 della L.1150/42, si ritiene che la variante sia ammissibile dal punto di vista paesaggistico con la seguente prescrizione:

i progetti esecutivi delle opere contenute nella variante al PdZ del comparto di Trivio così assentita, insistenti nella zona sottoposta al vincolo di cui al D.Lgs n. 42/04, relativo alla fascia di rispetto dei 150 mt. del corso d'acqua denominato Vallone Pietra Ertà, dovranno essere assoggettati alla preventiva autorizzazione ai sensi dell'art. 146 del succitato D.Lgs, garantendo le disposizioni di cui all'art. 8 delle N.T.A. del P.T.P. e dell'art. 35 del T.C. delle N.T.A. del P.T.P.R., con particolare rispetto del "mantenimento di una fascia di in edificabilità di metri 50 a partire dall'argine".

Tutto quanto sopra premesso e considerato si esprime nell'ambito esclusivo della propria competenza il

PARERE

che la variante urbanistica in riduzione al Piano di Zona di Trivio per l'ERP ex L. 167/1962, adottato dal Comune di Formia con D.C.C. n. 38 del 20/07/2010, è



meritevole di approvazione ai sensi e con gli effetti dell'art. 8 della L. n. 167/62, con la procedura di cui all'art. 4 della L.R. n. 36/87, con le prescrizioni indicate nelle precedenti considerazioni.

L'istruttore
f.to (geom. Roberta Savoia)

Il Funzionario
f.to (ing. Leandro Cigarini)

Il Dirigente
f.to (arch. Vincenzo Cardarello)

Il Direttore
f.to (arch. Demetrio Carini)

