



GIUNTA REGIONALE

ESTRATTO DAL PROCESSO VERBALE DELLA SEDUTA DEL 21/12/2012

=====

ADDI' 21/12/2012 NELLA SEDE DELLA REGIONE LAZIO, VIA CRISTOFORO COLOMBO 212 ROMA, SI E' RIUNITA LA GIUNTA REGIONALE COSI' COMPOSTA:

POLVERINI	Renata	Presidente
ARMENI	Fabio	Vice Presidente
BUONTEMPO	Teodoro	Assessore
CANGEMI	Giuseppe Emanuele	"
CETICA	Stefano	"
DI PAOLANTONIO	Pietro	"
MALCOTTI	Luca	"
SANTINI	Fabiana	"
ZEZZA	Maria	"

ASSISTE IL SEGRETARIO: Paolo IACONIS

***** OMISSIS

ASSENTI: ARMENI - MALCOTTI

DELIBERAZIONE N. 622

Oggetto:

Comune di Aprilia (Lt). Variante Speciale per il recupero dei nuclei abusivi. Delibere del C.C. n. 8 del 22.03.2005 e n. 66 del 28.11.2011. Approvazione.





622 21 DIC. 2012 A

OGGETTO: Comune di Aprilia (Lt).
Variante Speciale per il recupero dei nuclei abusivi.
Delibere del C.C. n. 8 del 22.03.2005 e n. 66 del 28.11.2011.
Approvazione.

LA GIUNTA REGIONALE

Su proposta della Presidente della Regione Lazio

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;
VISTA la legge regionale 5 maggio 1980, n. 28 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 successiva Variante Generale approvata con D.G.R. n. 2392 del 12.05.1980;
VISTA la deliberazione consiliare n. 8 del 22.03.2005 con la quale il Comune di Aprilia (Lt) ha adottato la Variante Speciale per il recupero dei nuclei abusivi;
PRESO ATTO che a seguito della pubblicazione degli atti ed elaborati, avvenuta ai sensi e nelle forme di legge, sono state presentate n. 993 osservazioni nei termini, di cui 1 ritirata successivamente e n. 2 riguardanti richieste di altra natura, in merito alle quali l'Amministrazione Comunale ha formulato le proprie controdeduzioni con Deliberazioni Consiliari n. 52 del 19.07.2007, n. 53 del 20.07.2007, n. 54 del 23.07.2007, n. 55 del 25.07.2007, n. 56 del 26.07.2007, n. 57 del 30.07.2007, n. 58 del 31.07.2007, n. 59 del 01.08.2007, n. 69 del 06.09.2007, n. 70 del 07.09.2007, n. 71 del 12.09.2007, n. 72 del 13.09.2007, n. 73 del 14.09.2007, n. 76 del 18.09.2007, n. 77 del 19.09.2007, n. 78 del 25.09.2007, n. 79 del 26.09.2007;
CHE fuori detti termini sono state presentate ulteriori n. 51 osservazioni, in ordine alle quali il comune di Aprilia (Lt) non ha ritenuto opportuno formulare le proprie controdeduzioni;
RILEVATO che gli atti, relativi alla Variante Speciale 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. 189/1, reso nella seduta del 10.03.2011, allegato alla presente delibera di cui costituisce parte integrante quale Allegato A, ha ritenuto che il suddetto strumento urbanistico sia meritevole di approvazione con le modifiche, gli stralci e le prescrizioni, nel voto stesso riportate, da introdursi d'ufficio ai sensi dell'art. 3 della legge 6 agosto 1967, n. 765 ed ha, inoltre, data la natura delle modifiche apportate, ritenuto opportuno che il Comune provvedesse alla ripubblicazione della Variante Speciale come modificata dallo stesso C.R.p.T;
VISTA la nota n. DA-06-00/428187 del 03.10.2011 con la quale il citato Comitato Regionale per il Territorio ha trasmesso al Comune di Aprilia (Lt) copia del suddetto voto n. 189/1 del 10.03.2011,



unitamente a n. 4 copie delle tavole riportanti le modifiche d'ufficio apportate, invitandolo a formulare in merito le proprie controdeduzioni, ai sensi del citato articolo 3 della L. 765/67;

VISTA la delibera consiliare n. 66 del 28.11.2011, con la quale il Comune di Aprilia (Lt), ha controdedotto al citato Voto del C.R.p.T n. 189/1/2011, provvedendo, come peraltro prescritto con il voto medesimo, ad adottare e ripubblicare le citate tavole modificate;

PRESO ATTO che a seguito della pubblicazione della sopra richiamata D.C.C. n. 66 del 28.11.2011, unitamente agli atti ed elaborati alla stessa allegati, sono state presentate ulteriori n. 240 osservazioni nei termini e n. 6 fuori termine, in merito alle quali l'Amministrazione Comunale ha formulato le proprie controdeduzioni con Deliberazione Consiliare n. 21 del 17.05.2012, decidendo di respingerle tutte;

VISTA la nota n. 98855 del 11.12.2012, con la quale il Comune di Aprilia (Lt) ha provveduto a restituire n. 3 copie degli elaborati, riportanti le attestazioni comunali di rito, trasmessi, come sopra, dal citato C.R.p.T.;

VISTA la nota n. 034690/2A/08 del 07.03.2005 con la quale il Dipartimento Territorio 2 - Direzione Regionale Ambiente e Protezione Civile 2A - Area Difesa del Suolo e Servizio Geologico Regionale 08, ai sensi dell'art. 13 della legge 64/74, della L.R. 72/75 e della D.G.R. 2649/99 si è espressa, in merito alla proposta urbanistica in argomento, come di seguito:

PARERE FAVOREVOLE

al progetto per la "Variante di recupero dei nuclei abusivi" nel Comune di Aprilia (Lt), a condizione che si rispettino le seguenti prescrizioni che dovranno essere parte integrante dell'atto di approvazione dello strumento urbanistico:

- ◆ *siano rispettate tutte le indicazioni e le prescrizioni riportate negli elaborati "Indagine geologica e vegetazionale", "Relazione geologica" e "Carte tematiche" con particolare riferimento alle <Carte dell'idoneità> allegate a firma del Geol. Nello Ialongo e dell'Agr. Simonetta Dario;*
- ◆ *siano realizzati interventi di recupero ambientale e paesaggistico mediante l'utilizzo di specie vegetali coerenti dal punto di vista fitoclimatico, ed edafico, osservando in ogni caso le indicazioni proposte dal progettista Dr. Agr. Simonetta Dario;*
- ◆ *siano salvaguardate tutte le formazioni boscate presenti nelle aree proposte per gli interventi, valutare l'opportunità di azioni di recupero in aree boscate degradate;*
- ◆ *nelle aree destinate a verde pubblico siano privilegiati gli aspetti naturali creando piccoli boschi e cenosi arbustive ed aree aperte in continuità ecologica e paesaggistica;*
- ◆ *nelle aree destinate a verde privato siano comunque privilegiate le essenze arboree ed arbustive caratterizzanti il paesaggio vegetale circostante;*
- ◆ *si consiglia l'utilizzo del materiale di risulta dello scotico per ricoprire piste ed aree di cantiere con terreno vegetale al fine di accelerare il recupero ambientale;*
- ◆ *nelle edificazioni previste in vicinanza di formazioni boscate dovranno essere tutelate le aree di mantello (margine del bosco) soprattutto nella fase di apertura dei cantieri;*
- ◆ *sia valutata la possibilità di creare corridoi biologici tra le aree da edificare ed i territori circostanti con particolare riferimento alle connessioni con la vegetazione dei corsi d'acqua naturali ed artificiali;*
- ◆ *la vegetazione ripariale dovrà essere oggetto di particolare attenzione e laddove si prevedano interventi migliorativi dovranno essere osservate le indicazioni contenute nella D.G.R. 4340 del 28/5/1996;*
- ◆ *Località Zona Ceraso (via Sele): nelle aree non idonee per acclività ove la presenza di vegetazione arborea e/o arbustiva sia ritenuta dal progettista insufficiente per l'assolvimento della funzione idrogeologica si dovranno prevedere ripopolamenti con specie autoctone arboree e/o arbustive;*
- ◆ *oltre alla distanza minima da tenere dai fossi che attraversano il territorio comunale, già posta dal geologo Ialongo ed evidenziata nelle <Carte dell'idoneità> presenti nell'elaborato "Carte tematiche", in tutte le aree sede di progetti urbanistici, con particolare riferimento a Bd:*





622 21 DIC. 2012 Ph

Completamento residenziale ad attuazione diretta, Bc: Completamento residenziale ad attuazione convenzionata e Cp Aree di riqualificazione per il reperimento dei servizi pubblici, in fase esecutiva e realizzativa si dovrà valutare caso per caso eventuali zone di esondabilità mediante studi specifici quali calcoli idraulici o geomorfologici, adeguando la distanza di sicurezza da tenere dai manufatti o progettando e realizzando opportune opere di protezione a salvaguardia dei manufatti stessi;

- ◆ diversi fossi risultano essere stati chiusi e/o intubati: in queste porzioni di territorio dovrà essere ripristinato lo stato originale, permettendo al corso d'acqua di scorrere liberamente a valle;
- ◆ qualsiasi ulteriore intervento edificatorio e qualsiasi intervento di recupero sul patrimonio edilizio esistente o effettuato per la riorganizzazione del territorio 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;
- ◆ 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;
- ◆ per qualsiasi ulteriore intervento edificatorio e qualsiasi intervento di recupero sul patrimonio edilizio esistente o effettuato per la riorganizzazione del territorio il piano di posa delle fondazioni sia posizionato su litotipi in posto, omogenei o costituiti da un unico litotipo, ed inoltre siano escluse tassativamente impostazioni fondazionali su terreni di riporto o su strati superficiali alterati o dalle caratteristiche meccaniche scadenti;
- ◆ sia rispettata ogni vigente regolamentazione dal punto di vista igienico-sanitario in ordine al trattamento e smaltimento delle acque reflue ed in particolare che non ci sia nessuna infiltrazione delle acque nel terreno, ciò per una integrale tutela della falda idrica, talvolta superficiale;
- ◆ che ogni intervento dovrà essere eseguito in conformità con le indicazioni del D.M. 11/03/88, del D.M. 16/01/96 e delle circolari n°3317 del 29/10/80 - n°2950 del 11/09/82 - n°769 del 23/11/82 con particolare riguardo alle indicazioni relative alle distanze di sicurezza da tenere rispetto alle scarpate;
- ◆ per le aree di seguito elencate e che presentano situazioni particolari:
 - Foglio B "Carte tematiche" - Zona Casalazzara 2 e Sassi rossi: nell'area sono presenti scarpate piuttosto ripide che, sulla loro sommità presentano dei manufatti. Alla scala del piano (1:10.000) è impossibile perimetrare correttamente la distanza minima di sicurezza da tenere nei confronti delle scarpate come prescritto dalle circolari n°3317 del 29/10/80 - n°2950 del 11/09/82 - n°769 del 23/11/82 e pertanto si prescrive di perimetrare ad una scala idonea le zone abusive e di escludere una porzione di territorio pari al doppio dell'altezza delle scarpate;
 - Foglio C "Carte tematiche" - Zona Casalazzara 1: nell'area sono presenti scarpate piuttosto ripide che, sulla loro sommità presentano dei manufatti. Alla scala del piano (1:10.000) è impossibile perimetrare correttamente la distanza minima di sicurezza da tenere nei confronti delle scarpate come prescritto dalle circolari n°3317 del 29/10/80 - n°2950 del 11/09/82 - n°769 del 23/11/1982 e pertanto si prescrive di perimetrare ad una scala idonea le zone abusive e di escludere una porzione di territorio pari al doppio dell'altezza delle scarpate;
 - Foglio D "Carte tematiche" - Zona Fossignano 1 e Fossignano 3: nell'area sono presenti scarpate piuttosto ripide che, sulla loro sommità presentano dei manufatti. Alla scala del piano (1:10.000) è impossibile perimetrare correttamente la distanza minima di sicurezza da tenere nei confronti delle scarpate come prescritto dalle circolari n°3317 del 29/10/80 - n°2950 del 11/09/82 - n°769 del 23/11/82 e pertanto si prescrive di perimetrare ad una scala idonea le zone abusive e di escludere una porzione di territorio pari al doppio dell'altezza delle scarpate;





622 21 DIC. 2012 *lu*

- Foglio E "Carte tematiche" – Zona Fossignano 2: nell'area sono presenti scarpate piuttosto ripide che, sulla loro sommità presentano dei manufatti. Alla scala del piano (1:10.000) è impossibile perimetrare correttamente la distanza minima di sicurezza da tenere nei confronti delle scarpate come prescritto dalle circolari n°3317 del 29/10/80 - n°2950 del 11/09/82 - n°769 del 23/11/82 e pertanto si prescrive di perimetrare ad una scala idonea le zone abusive e di escludere una porzione di territorio pari al doppio dell'altezza delle scarpate;
- Foglio G "Carte tematiche" – Zona Valledata sud: nell'area sono presenti scarpate piuttosto ripide che, sulla loro sommità presentano dei manufatti. Alla scala del piano (1:10.000) è impossibile perimetrare correttamente la distanza minima di sicurezza da tenere nei confronti delle scarpate come prescritto dalle circolari n°3317 del 29/10/80 - n°2950 del 11/09/82 - n°769 del 23/11/82 e pertanto si prescrive di perimetrare ad una scala idonea le zone abusive e di escludere una porzione di territorio pari al doppio dell'altezza delle scarpate;
- Foglio T "Carte tematiche" – Zona Pantanelle: il fosso presente nella zona sud presso il confine comunale corre parallelamente ad una zona edificata, i cui manufatti si trovano alla stessa quota del corso d'acqua stesso: pur essendo stata esclusa dal geologo nella certa dell'idoneità, si prescrive la messa in sicurezza della zona mediante adeguate opere di mitigazione dopo opportuni studi idraulici;
- ♦ la progettazione e la realizzazione di qualsiasi opera dovrà essere eseguita nel più assoluto rispetto delle norme tecniche vigenti in materia di costruzioni ed in particolare:
 - Legge n. 64 del 02/02/1974;
 - 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" con particolare riguardo alla verifica di stabilità in condizioni statiche e dinamiche per tutti gli interventi su pendio;
 - Circ. Regione Lazio del 29/10/1980 n. 3317 e Circ. Regione Lazio del 11/9/1982 n. 2950;
 - D.G.R.L. n. 2649 del 18/05/1999;
 - Circ. Regione Lazio del 23/11/1982 n. 769 con particolare riguardo alle indicazioni relative alle distanze di sicurezza da tenere rispetto alle pareti verticali ed in conformità con la normativa vigente in tema di costruzioni;
 - Circ. Min. LL.PP. del 24/9/1988 n. 30488 riguardante le Istruzioni alle norme tecniche di cui al D.M. LL.PP. 11/3/1988;
 - D.M. LL.PP. 16/1/1996 "Norme tecniche relative ai criteri generali per la verifica di sicurezza delle costruzioni e dei carichi e dei sovraccarichi";
 - D.M. LL.PP. 16/1/1996 "Norme tecniche per le costruzioni in zone sismiche";
 - Circ. Min. LL.PP. del 10/04/1997 n. 65/AA.GG. riguardante le Istruzioni alle norme tecniche di cui al D.M. 16/01/1996;
 - Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3274 del 20 marzo 2003 e normative tecniche per le costruzioni in zona sismica e nota esplicativa dell'Ordinanza emanata dal Dipartimento della Protezione Civile della Presidenza del Consiglio dei Ministri in data 04 giugno 2003;
 - D.G.R.L. n. 766 del 01/08/2003.

Si esprime

PARERE NEGATIVO

per tutte le zone dei nuclei abusivi in esame che ricadono nelle aree perimetrare dal geologo Ialongo nella "Carta dell'idoneità" come:

- Aree prossime a scarpate naturali ed artificiali
- Aree fortemente acclivi
- Aree ricadenti in zone di alveo
- Aree ricadenti nella fascia di protezione dei fossi



622 21 DIC. 2012

- Aree a pericolosità idraulica molto elevata
- Aree ricadenti in zone di salvaguardia di campi pozzi
- Aree caratterizzate da formazioni boschive
- Aree di rimboschimento artificiale
- Aree interessate da vegetazione di ripa
- tutte le aree campite di rosso sulla carte dell'idoneità che durante i sopralluoghi nelle zone d'interesse sono state valutate non idonee ed in particolare:

- Foglio D "Carte tematiche" – Zona Fossignano 1 e Fossignano 3: alcuni manufatti nella parte occidentale e lungo la fascia di confine comunale a sud, ed in questo settore fino alla strada comunale, si trovano a ridosso di scarpate naturali che sebbene composte da terreni dalle buone caratteristiche geomeccaniche, possono nel corso del tempo e senza una corretta regimazione delle acque, presentare una erosione regressiva tale da indurre smottamenti e dissesti; nelle stesse aree sopra elencate molti manufatti sono stati edificati all'interno di alvei fluviali con conseguente incremento del rischio per i manufatti stessi dovuto a piene naturali del corso d'acqua e a terreno dalle caratteristiche geomeccaniche piuttosto scadenti;
- Foglio E "Carte tematiche" – Zona Fossignano 2: alcune case nella parte meridionale, si trovano a ridosso di scarpate naturali che sebbene resistenti, possono nel corso del tempo e senza una corretta regimazione delle acque, presentare una erosione regressiva tale da indurre smottamenti e dissesti; inoltre nella stessa zona è presente una cava abbandonata dalle pareti subverticali alte diverse decine di metri, sulla cui sommità sono in stato di edificazione alcuni manufatti che si trovano ad alto rischio di frana;
- Foglio S "Carte tematiche" – Zona Sacida: il fosso risulta essere stato chiuso o tombato con conseguente rischio per il corretto drenaggio ed incanalamento delle acque provenienti dalla zona "Casolare" e "Sacida" e pertanto si prescrive il ripristino dello stato dei luoghi;

VISTA la nota n. 6332 del 23.06.2008, con la quale il Ministero per i Beni e le Attività Culturali – Soprintendenza per i Beni Archeologici del Lazio, ha espresso parere di massima favorevole ed ha segnalato che per alcune località quali Casalazzara, Fossignano e Selciatella, che si trovano in aree di generale interesse archeologico, sarebbe opportuno che future opere siano effettuate in seguito ad indagini archeologiche e sotto la supervisione della medesima Soprintendenza;

VISTA la nota n. 8972 del 30.09.2008, con la quale l'Azienda Unità Sanitaria Locale Latina – Dipartimento di Prevenzione – Servizio Igiene e Sanità Pubblica, ha espresso, per quanto di specifica competenza, parere favorevole di massima con le seguenti prescrizioni/condizioni:

- Che tutti gli insediamenti siano dotati delle opere di urbanizzazione primaria pubbliche atte a garantire idonee condizioni igienico sanitarie, con particolare riferimento alle modalità di approvvigionamento idrico potabile e alle modalità di smaltimento dei reflui, o in alternativa che siano dotati di impianti di approvvigionamento idrico potabile e impianti di smaltimento reflui privati, nel rispetto della vigente normativa in materia;
- Che vi sia il rispetto delle aree di salvaguardia delle acque superficiali e sotterranee destinate al consumo umano (D.Lgs. 152/06 e s.m.i., deliberazione del Consiglio Regionale n. 42 del 27.09.2007, eventuali specifiche determinazioni e deliberazioni regionali);
- Che vi sia il rispetto dei vincoli e delle aree di salvaguardia, previste dalle specifiche normative di settore, relativamente agli impianti di depurazione;
- Che vi sia il rispetto dei vincoli e delle aree di salvaguardia, previste dalle specifiche normative di settore, relativamente alle discariche, se presenti sul territorio;
- Che vi sia il rispetto dei vincoli e delle aree di salvaguardia, previste dalle specifiche normative di settore, relativamente ai cimiteri;
- Che vi sia il rispetto dei vincoli e delle aree di salvaguardia, previste dalle specifiche normative di settore, relativamente alle fonti di emissione dei campi elettrici, magnetici ed



elettromagnetici in generale ed agli elettrodotti ed alle antenne radio-televisive e per telefonia in particolare;

- Che vi sia il rispetto dei vincoli e delle aree di salvaguardia, previste dalle specifiche normative di settore, relativamente alle rete stradali di grande percorrenza ed alle linee ferroviarie, per le quali si ritiene comunque opportuno la realizzazione di una zona di rispetto priva di insediamenti abitativi, affinché esalazioni, rumori ecc. non siano di pregiudizio per la salute pubblica;
- Che vi sia il rispetto dei vincoli e delle aree di salvaguardia, previste dalle specifiche normative di settore, relativamente alle industrie insalubri;
- Che vi sia il rispetto dei vincoli e delle aree di salvaguardia, previste dalle specifiche normative di settore, relativamente alle industrie a rischio di incidente rilevante;
- Che vi sia idonea corrispondenza tra la destinazione urbanistica, con relativi insediamenti, delle varie aree del territorio e la zonizzazione acustica delle stesse aree;

VISTA la nota n. 48924/D3/3D26 del 26.03.2009, con la quale il Dipartimento Economico e Occupazionale – Direzione Regionale Agricoltura – Area Territorio Rurale. Credito – Ufficio A – Usi Civici e Diritti Collettivi, ha espresso parere favorevole alla proposta di Variante di recupero dei Nuclei Abusivi del Comune di Aprilia (Lt) fermo restando che per i fondi privati gravati da usi civici, le norme contenute nel presente piano si applicano ad avvenuta liquidazione degli usi civici in conformità delle disposizioni di cui all'art. 7 della Legge n. 1766 del 16.06.1927, ovvero art. 4 della Legge regionale n. 6 del 27.01.2005 ed il rilascio degli eventuali Permessi a Costruire da parte del Comune di Aprilia sarà subordinato al completamento dell'iter amministrativo della liquidazione degli usi civici presso il Comune di Ardea;

RITENUTO di condividere e fare proprio il parere del Comitato Regionale per il Territorio n. 189/1, reso nella seduta del 10.03.2011 che costituisce parte integrante della presente deliberazione quale Allegato A;

All'unanimità

DELIBERA

per le motivazioni espresse in premessa, che formano parte integrale e sostanziale della presente deliberazione, di approvare la Variante Speciale per il recupero dei nuclei abusivi, adottata dal Comune di Aprilia (Lt) con delibere del C.C. n. 8 del 22.03.2005 e n. 66 del 28.11.2011, secondo i motivi, con le modifiche, gli stralci e le prescrizioni contenute nel parere del Comitato Regionale per il Territorio reso con voto n. 189/1 del 10.03.2011, che costituisce parte integrante della presente deliberazione quale Allegato A ed in conformità alle prescrizioni ed alle condizioni di cui ai pareri in premessa riportati;

La Variante Speciale è vistata dal Dirigente dell'Area Urbanistica e Copianificazione Comunale (Prov. FR – LT – RI – Vt) nei seguenti elaborati di cui alla D.C.C. n. 66 del 28.11.2011:

- Progetto Urbanistico – Sistema 1 – CASALAZZARA – TAV. 08A;
- Progetto Urbanistico – Sistema 2 – FOSSIGNANO – TAV. 08B;
- Progetto Urbanistico – Sistema 3 – CAMPOLEONE – TAV. 08L;
- Progetto Urbanistico – Sistema 4 – CENTRO URBANO OVEST – TAV. 08I;
- Progetto Urbanistico – Sistema 5 – CENTRO URBANO EST – TAV. 08H;
- Progetto Urbanistico – Sistema 6 – GATTONE ISOLE – TAV. 08G;
- Progetto Urbanistico – Sistema 7 – CARANO – TAV. 08M;
- Progetto Urbanistico – Sistema 8 – COGNA – TAV. 08C;
- Progetto Urbanistico – Sistema 9 – CAMPO DI CARNE – TAV. 08D;
- Progetto Urbanistico – Sistema 10 – SACIDA – TAV. 08E;



622 21 DIC. 2012 R

- Progetto Urbanistico – Sistema 11 – CAMPO VERDE – TAV. 08F;
- Norme Tecniche d'Attuazione;

e nel parere n. 034690/2A/08 del 07.03.2005 del Dipartimento Territorio 2 – Direzione Regionale Ambiente e Protezione Civile 2A - Area Difesa del Suolo e Servizio Geologico Regionale 08, comprensivo delle carte di idoneità composte da legenda e fogli da A a U.

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

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

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

ROMA 24 DIC. 2012



REGIONE
LAZIO

UFFICIO DI STAFF TECNICO - AMMINISTRATIVO DI SUPPORTO E CONTROLLO DI GESTIONE
COMITATO REGIONALE PER IL TERRITORIO

ALLEG. alla D.C.C. n. 1000/2012
21 DIC. 2012

Comitato Regionale per il Territorio
Voto n. 189/1, del 10 marzo 2011.

ALLEGATO A

Relatore
Arch. Anna Maria Albanese

OGGETTO: Comune di Aprilia (Lt)
Variante Speciale per il recupero dei nuclei abusivi
ai sensi della L.R. n.28/80 e ss.mm.ii. - D.Lgs n.42/2004.
D.C.C. n.8 del 22/03/2005.



IL COMITATO

Vista la nota n.115122/17, del 20.03.2008 con la quale il Comune di Aprilia ha trasmesso a questa Direzione per la predisposizione della relativa istruttoria ai sensi dell'articolo 14 della legge regionale n. 43 del 8.11.77, gli atti e gli elaborati relativi alla variante urbanistica dei nuclei abusivi ai sensi della L.R. n.28/80 e s.m.i.

Gli atti amministrativi, relativi alla procedura di adozione, pubblicazione, osservazioni ed esame delle stesse, sia sotto il profilo formale che sostanziale, sono stati ritenuti regolari dalla competente Area Amministrativa di Supporto, che ha trasmesso la variante all'Arca 2B5 per il seguito di competenza in data 02.04.2009.

Vista l'integrazione presentata dall'Amministrazione comunale pervenuta a questa Direzione il 15.01.2010 con prot. n. 10173, contenente le osservazioni controdedotte dall'A.C., riportate per ogni singolo sistema negli elaborati grafici.

Vista la relazione istruttoria predisposta dall'Area Urbanistica e Beni Paesaggistici (Province di Roma - LT - FR) di cui alla nota prot. n° 45743 del 12 novembre 2010.

Vista la relazione istruttoria predisposta dall'Area Urbanistica e Beni Paesaggistici (Province di Roma - LT - FR) di cui alla nota prot. n°83523 del 24 febbraio 2011, contenente le precisazioni ed integrazioni richieste dal Comitato Regionale per il Territorio nella seduta del 02 dicembre 2010,

Vista la relazione istruttoria predisposta dall'Area Urbanistica e Beni Paesaggistici (Province di Roma - LT - FR) di cui alla nota prot. n°107125 del 10 marzo 2011, contenente le precisazioni ed integrazioni richieste dal Comitato Regionale per il Territorio nella seduta del 24 febbraio 2011.



Esaminati gli atti ed elaborati.
Sentito il relatore.

PREMESSO

Con Deliberazione del Consiglio Comunale N. 8 del 22.03.2005 il Comune di Aprilia ha adottato la Variante speciale per il recupero urbanistico dei nuclei abusivi di cui alla L.R. n. 28/80 costituita dai seguenti atti amministrativi ed elaborati tecnici:

Atti amministrativi :

1. n. 5 copie conformi alla Deliberazione del Consiglio Comunale n. 8 del 22.03.2005 relativa alla Variante speciale per il recupero urbanistico dei nuclei abusivi di cui alla L.R. 28/80;
2. n. 5 copie certificazione di affissione in luoghi pubblici dell'avviso di deposito degli atti della Variante in oggetto;
3. n. 5 copie certificazione di affissione all'Albo Pretorio dell'avviso di deposito degli atti di Variante al P.R.G., dal 20.10.2005 al 19.11.2005;
4. n. 5 copie certificazione di avvenuto deposito in libera visione degli atti di Variante al P.R.G. presso la Segreteria comunale per 30 gg. a partire dal 20.10.2005, nonché propedeutica alla presentazione delle osservazioni;
5. n. 5 copie quotidiani "Il Messaggero" del 20.10.2005 e "Latina Oggi" del 20.10.2005;
6. n. 5 copie del B.U.R.L. n.29, parte prima, del 20/10/2005 di pubblicazione dell'avviso di deposito degli atti di Variante al P.R.G.;
7. osservazioni, da n.1 a n.993, pervenute nei termini; (di cui 1 ritirata e 2 non inerenti alle variante) e n.51 pervenute fuori termine al comune e pertanto non sono state considerate);
8. n. 17 Delibere di Consiglio Comunale di controdeduzione alle osservazioni alla Variante di Recupero complete di estremi avvenuta pubblicazione (segue elenco):
 - D.C.C. n°52 del 19/07/2007 Osservazioni collettive (richiesta "Nuovi Nuclei");
 - D.C.C. n°53 del 20/07/2007 Sistema 1 – Casalazzara (parte);
 - D.C.C. n°54 del 23/07/2007 Sistema 1 – Casalazzara (parte);
 - D.C.C. n°55 del 25/07/2007 Sistema 2 – Fossignano (parte);
 - D.C.C. n°56 del 26/07/2007 Sistema 2 – Fossignano (parte) e Sistema 3 – Campoleone ;
 - D.C.C. n°57 del 30/07/2007 Sistema 4 – Centro Urbano Ovest (parte);
 - D.C.C. n°58 del 31/07/2007 Sistema 4 – Centro Urbano Ovest (parte), Sistema 5 – Centro Urbano Est e Sistema 6 – Gattone (parte);



- D.C.C n°59 del 01/08/2007 Sistema 6 – Gattone ;
- D.C.C n°69 del 06/09/2007 Sistema 8 – Crati-Cogna (parte);
- D.C.C n°70 del 07/09/2007 Sistema 8 – Crati-Cogna (parte) e
Sistema 9 – Campo di Carne (parte);
- D.C.C n°71 del 12/09/2007 Sistema 9 – Campo di Carne (parte);
- D.C.C n°72 del 13/09/2007 Sistema 9 – Campo di Carne (parte) e
Sistema 10 – Sacida (parte);
- D.C.C n°73 del 14/09/2007 mancanza numero legale;
- D.C.C n°76 del 18/09/2007 Sistema 10 – Sacida (parte);
- D.C.C n°77 del 19/09/2007 Sistema 10 – Sacida (parte);
- D.C.C n°78 del 25/09/2007 Sistema 10 – Sacida (parte) e
Sistema 11 – Campoverde (parte);
- D.C.C n°79 del 26/09/2007 Sistema 11 – Campoverde ;

Elaborati tecnici:

INDAGINE GEOLOGICA

Carta geologica regionale scala 1:50.000
Carta idrogeologica scala 1:100.000
Carta geologica scala 1:10.000
Tav. sezioni geologiche scala 1:10.000/1:1.000
Carta geomorfologia scala 1:10.000
Carta delle acclività scala 1:10.000
Carta idrogeologica scala 1:10.000
Carta della pericolosità scala 1:10.000
Carta delle idoneità territoriali scala 1:10.000
Relazione geologica scala 1:10.000

INDAGINE VEGETAZIONALE

Carta uso del suolo scala 1:10.000

Tav. 1a 01 Toscanini; 02 Guardapasso; 03 Gattone 1 e Pavino 1; 04 Pavino 2,
Stracciapanni 1 e 2; Gattone 2; 10 Borgata Agip;

Tav. 1 07 Frassineto; 08 Campoverde; 09 Carano; 14 Genio Civile 2; 15 Genio Civile 3;
16 Casolare alto; 17 Casolare; 18 Sacida; 19 Cinque archi; 20 Querceto;

Tav. 1c 11 Campo di Carne e Genio Civile; 12 Pantanelle 1; 13 Pantanelle 2; 36 Casello 45;

Tav. 1d 27 Lampione; 23 Selciatella;

Tav. 1 22 Colli di mare;

Tav. 1f 24 Casalazzara 1;



- Tav. 1g** 25 Fossignano 1 e Colli primavera; 26 Fossignano 3; 27 Fossignano 4;
28 Fossignano 5; 29 Rimessone;
- Tav. 1h** 30 Camilleri; 42 Vallelata sud;
- Tav. 1i** 31 Crati; 32 Cogna;
- Tav. 1l** 33 Villaggio verde; 34 Puntoni;
- Tav. 1m** 35 Stradaioi;
- Tav. 1n** 37 Casalazzara 2; 38 Sassi Rossi;
- Tav. 1o** 39 Colli del sole e Tre Colli;
- Tav. 1p** 40 Campoleone;
- Tav. 1q** 41 Vallelata nord;
- Tav. 1r** 43 Poggio; 45 Le Valli;
- Tav. 1s** 44 Bellavista.

Carta della classificazione agronomica dei terreni scala 1:10.000

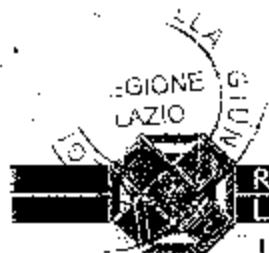
Tav. 2 Carta della vulnerabilità

- Tav. 3a** 01 Toscanini; 02 Guardapasso; 03 Gattone 1 e Pavino 1; 04 Pavino 2,
Stracciapanni 1 e 2; Gattone 2; 10 Borgata Agip;
- Tav. 3b** 07 Frassineto; 08 Campoverde; 09 Carano; 14 Genio Civile 2; 15 Genio Civile 3;
16 Casolare alto; 17 Casolare; 18 Sacida; 19 Cinque archi; 20 Querceto;
- Tav. 3c** 11 Campo di Carne e Genio Civile; 12 Pantanelle 1; 13 Pantanelle 2;
36 Casello 45
- Tav. 3d** 27 Lampiono; 23 Selciatella;
- Tav. 3e** 22 Colli di mare;
- Tav. 3f** 24 Casalazzara 1;
- Tav. 3g** 25 Fossignano 1 e Colli primavera; 26 Fossignano 3; 27 Fossignano 4;
28 Fossignano 5; 29 Rimessone;
- Tav. 3h** 30 Camilleri; 42 Vallelata sud;
- Tav. 3i** 31 Crati; 32 Cogna;
- Tav. 3l** 33 Villaggio verde; 34 Puntoni;
- Tav. 3m** 35 Stradaioi;
- Tav. 3n** 37 Casalazzara 2; 38 Sassi Rossi;
- Tav. 3o** 39 Colli del sole e Tre Colli;
- Tav. 3p** 40 Campoleone;
- Tav. 3q** 41 Vallelata nord;
- Tav. 3r** 43 Poggio; 45 Le Valli;
- Tav. 3s** 44 Bellavista.

Relazione sulla idoneità territoriale.

Schede di rilevamento (allegato alla carta della vegetazione).

Indagine geologica e vegetazionale (integrazione).



Elaborati progettuali:

- Tav. 01 SDF** Nuclei abusivi perimetrali su cartografia CTR scala 1:25.000
Tav. 02 SDF Sistema di accessibilità e servizi pubblici esistenti scala 1:25.000
Tav. 03 SDF PRG vigente e nuclei abusivi perimetrati scala 1:25.000
Tav. 04 SDF Nuclei abusive perimetrati su cartografia CTR (n. 3 tavole A,B,C) scala 1:10.000
Tav. 05 SDF PRG vigente e nuclei abusivi perimetrali (n. 3 tavole A,B,C) scala 1:10.000
Tav. 06 SDF *Vincoli esistenti sul territorio scala 1:5.000*

11 Tavv. Sistemi

- A. Casalazzara** (46. Colli del sole; 45. Tre colli; 43. Casalazzara 2; 29. Casalazzara 1; 44. Sassi Rossi)
B. Fossignano (30. Fossignano 1; 32. Fossignano 3; 33. Fossignano 4; 34. Fossignano 5; 35. Rimessone; 31. Colli Primavera; 53. Ceraso (2° perimetrazione)
C. Cogna (37. Crati; 38. Cogna; 39. Villaggio Verde)
D. Campo di Carne (15. Campo di Carne 1; 17. Pantanelle 1; 18. Pantanelle 2; 42. Casello 45; 16. Genio Civile 1; 25 Querceto; 28 Selciatella; 54. Pantanelle 3;
E. Sacida (11. Frassineto; 21 Casolare alto; 22 Casolare; 19. Genio Civile 2; 20. Genio Civile 3; 23 Sacida)
F. Campoverde (12 Campoverde; 24. Cinque Archi; 26. Lampione; 27. Colli di mare)
G. Gattone-Isole (3. Gattone 1; 5. Stracciapanni 1; 6. Stracciapanni 2; 8. Gattone 2; 9. Isole; 10. Spaccasassi)
H. Centro urbano est (4. Pavino 1; 7. Pavino 2; 2. Guardapasso; 1. Toscanini; 14. Agip; 55. Giardini (2° perimetrazione);
I. Centro urbano ovest (48. Vallelata nord; 49. Vallelata sud; 36. Camilleri; 52. Le Valli; 50. Poggio; 51. Bellavista ; 41. Stradaioi);
L. Campoleone (47. Campoleone);
M. Carano (13. Carano).

- Tav. 07 SDF.** Previsioni di P.R.G, nuclei abusivi e servizi pubblici esistenti, rapp.1:5.000

11 tavv. Sistemi:

- A. Casalazzara B. Fossignano C. Cogna D. Campo di Carne E. Sacida
F. Campoverde G. Gattone-Isole H. Centro abitato est I. Centro urbano ovest
L. Campoleone M. Carano

- Tav. 08 PROG.** *Progetto urbanistico, rapp. 1: 5.000*

11 tavv. Sistemi:

- A. Casalazzara B. Fossignano C. Cogna D. Campo di Carne E. Sacida
F. Campoverde G. Gattone-Isole H. Centro abitato est I. Centro urbano ovest
L. Campoleone M. Carano

Elaborato 09 - Relazione tecnica



Elaborato 10 - Norme tecniche di attuazione

Elaborati integrativi trasmessi:

- 1) Norme tecniche di Attuazione della Variante di recupero dei nuclei abusivi, (testo integrato con modifiche introdotte dalla Delibera C.C. n. 8 del 22.03.2005 di adozione);
- 2) Quadro comparativo dei pesi insediativi del P.R.G. vigente e della Variante Speciale;
- 3) Tav. SDF 02 - Sistema di accessibilità e servizi pubblici esistenti scala 1:25.000;
- 4) Tav. SDF 02 BIS - Piano Territoriale Paesistico Regionale. Tavola B - Beni Paesistici scala 1:25.000;
- 5) Tav. 08A - Sistema 1 - Casalazzara scala 1:5.000; zonizzazione e osservazioni
- 6) Tav. 08B - Sistema 2 - Fossignano scala 1:5.000; zonizzazione e osservazioni
- 7) Tav. 08L - Sistema 3 - Campoleone scala 1:5000; zonizzazione e osservazioni
- 8) Tav. 08I - Sistema 4 - Centro Urbano Ovest scala 1:5000; zonizzazione e osservazioni
- 9) Tav. 08H - Sistema 5 - Centro Urbano Est scala 1:5000; zonizzazione e osservazioni
- 10) Tav. 08G - Sistema 6 - Gattone Isole scala 1:5000; zonizzazione e osservazioni
- 11) Tav. 08M - Sistema 7 - Carano scala 1:5000; zonizzazione e osservazioni
- 12) Tav. 08C - Sistema 8 - Cogna scala 1:5000; zonizzazione e osservazioni
- 13) Tav. 08D - Sistema 9 - Campo di Carne scala 1:5000; zonizzazione e osservazioni
- 14) Tav. 08E - Sistema 10 - Sacida scala 1:5000; zonizzazione e osservazioni
- 15) Tav. 08F - Sistema 11 - Campoverde scala 1:5000; zonizzazione e osservazioni

Pareri acquisiti:

- Parere con prescrizioni di cui all'ex art. 13 della L. 64/74, della L.R. n.72/75 e della D.G.R. n.2649/99 rilasciato dalla Regione Lazio, Dipartimento Territorio 2, Direzione Regionale Ambiente e Protezione Civile 2° - Area Difesa del Suolo e Servizio Geologico Regionale 08 con prot. Regionale 034690/2A/08 fasc. 4391 del 07.03.2005 con allegate stralcio Carta Idoneità, Fogli A, B, C, D, E, F, G, H, I, L, M, N, O, P, Q, R, S, T, U.
(Parere pervenuto alla Dir. Reg. Territorio e Urbanistica Affari Generali con prot. 52402 in data 21.03.2008).
- Parere favorevole con prescrizioni ai sensi dell'art. 7 L.R. n.59/1995 e s.m.i. rilasciato dalla Regione Lazio, Dipartimento Economico e Occupazionale,



Direzione Regionale Agricoltura Area Territorio Rurale. Credito, Ufficio A – Usi Civici e Diritti Collettivi con prot. 48924/D3/3D/26 del 26.03.2009
(Parere pervenuto alla Dir. Reg. Territorio e Urbanistica Affari Generali con prot. 60676 in data 01.04.2009).

- Parere di massima favorevole rilasciato dal Ministero per i Beni e le Attività Culturali, Soprintendenza per i Beni Archeologici del Lazio prot. MBAC-SBA-LAZ n. 6332 in data 23.06.2008
(Parere pervenuto alla Dir. Reg. Territorio e Urbanistica Affari Generali con prot. 131555 in data 21.07.2008).
- Parere di massima con prescrizioni/condizioni di cui all'art. 20 L. 833/78 rilasciato dall'Azienda Unità Sanitaria Locale di Latina prot. N. 8972 in data 30.09.2008
(Parere pervenuto alla Dir. Reg. Territorio e Urbanistica Affari Generali con prot. 185142 in data 21.08.2008).

Elaborati integrativi trasmessi dall'Amministrazione Comunale, con nota n.12858 del 21 febbraio 2011, acquisita dalla Direzione Regionale Territorio e Urbanistica con prot. n.78341 del 21 febbraio 2011, a seguito delle integrazioni richieste dal Comitato Regionale per il Territorio nella seduta del 02 dicembre 2010 ed inviate dall'Area Urbanistica e Beni Paesaggistici (Province di Roma – LT – FR) al Comune di Aprilia, con nota n.25877 del 21 gennaio 2011:

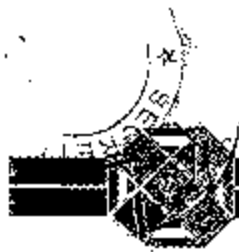
- Tavv. 1A – 1B – 1C “P.R.G. vigente e nuclei abusivi perimetrali” scala 1:10.000
- Tav. 2A “sintesi previsioni urbanistiche vigenti” scala 1:25.000
- Tav. 2B “sintesi previsioni urbanistiche vigenti” scala 1:25.000
- Tav. 2C “P.R.G.: ricognizione, individuazione e verifica degli standards ai sensi del D.M. 1444/68” scala 1:25.000
- Relazione tecnica illustrativa.
- Copia N.T.A. del P.R.G. del 1973.

CONSIDERATO

Il Comune di Aprilia è dotato di Piano Regolatore Generale approvato con deliberazione di Giunta Regionale n. 1497 del 10 Ottobre 1973.

La successiva variante approvata con deliberazione di Giunta Regionale n.2392 del 1980, ha riguardato le sole zone “D” e pertanto non ha modificato le previsioni insediative relative al territorio.

L'Amministrazione Comunale di Aprilia ha adottato, la Variante Speciale Attuativa, relativa a cinquantacinque nuclei edilizi abusivi ai sensi della L.R. n.28/80,



così come modificata dalla L.R. n.7/04, vigente al momento dell'adozione, in contrasto con le destinazioni urbanistiche previste nel Piano Regolatore vigente.

I cinquantacinque nuclei abusivi perimetrati sono stati sottoposti al piano di recupero, con le procedure previste dall'art.4 della L.R. n.28/80 e con i contenuti di cui all'art.6 della legge citata, rimandando, la loro attuazione ai piani particolareggiati, ai sensi dell'art.9 della L.R. n. 28/80.

Al fine di comprendere l'assetto urbanistico e il dimensionamento insediativo fissato nel piano regolatore vigente del 1973, in rapporto con la consistenza dell'abusivismo diffuso sull'intero territorio comunale, si ritiene opportuno, riportare di seguito, le Norme Tecniche d'Attuazione dello strumento urbanistico vigente, per le sole zone urbanistiche ricomprese nella presente variante:

Norme Tecniche d'Attuazione del P.R.G.vigente:

*** ART. 15 - ZONA C.**

Comprende le parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi, che risultino ancora inedificate o nelle quali l'edificazione preesistente non raggiunga i limiti di superficie e di densità stabiliti per la zona B.

Nell'ambito dell'intera zona C potranno essere sviluppati i nuovi quartieri o complessi residenziali secondo gli indici stabiliti dal P.R.G. per le varie sottozone appresso elencate.

L'intera zona C è destinata esclusivamente alle residenze, ai relativi servizi di interesse giornaliero e ad attività commerciali.

Nell'ambito dell'intera zona C dovranno essere integralmente rispettati i limiti di altezza e le prescrizioni relative alle inclinate di cui all'art. 2 nonché i limiti di distanza dai confini e dalle strade e i limiti di distanza tra i fabbricati di cui all'art. 3.

I progetti di lottizzazione e i piano-volumetrici da convenzionare, elaborati a cura del privato, eventualmente previsti dalle norme relative alle varie sottozone, dovranno essere redatti nel rispetto dei limiti ed indici di cui all'art. 17 della legge 6 agosto 1967 n. 765 e relativo D.M. 2 aprile 1968 e dall'art. 8 delle presenti norme e dovranno prevedere il vincolo alla non edificazione di umpie zone di rispetto attorno ai nuovi insediamenti la cui cubatura dovrà essere concentrata nella parte centrale delle proprietà interessate.

SOTTOZONA C1: INTENSIVO art.16

Riguarda aree libere adiacenti a zone già intensamente edificate o edificabili e di alta utilizzazione edilizia perché facilmente strutturabili nel contesto generale urbanistico del P.R.G.

La concessione delle licenze edilizie per edifici ricadenti nell'ambito della sottozona C1 sarà subordinata alla preventiva approvazione, nei modi o termini di legge, dei PP.PP. di iniziativa comunale, ovvero dei Piani piano-volumetrici convenzionati ai termini di quanto stabilito all'art. 8 delle presenti norme.

L'edificazione sarà in ogni caso attuata secondo l'altezza massima di ml. 27,5 (8 piani) e la densità di fabbricazione territoriale non superiore a 2,0 mc/mq corrispondente alla densità di fabbricazione fondiaria di 3,0 mc. per mq. di lotto.

SOTTOZONA C2: SEMINTENSIVO art.17

Riguarda aree libere destinate alla edificazione di nuovi quartieri di espansione.

Ferme restando le norme ed i limiti stabiliti per la sottozona C1 l'edificazione sarà attuata secondo le altezze massime indicate dalle tavole di P.R.G. e con la densità di fabbricazione territoriale non superiore a 1,5 mc/mq, corrispondente alla densità di fabbricazione fondiaria di 2,5 mc. per mq. di lotto.

Nell'ambito delle zone C2, che eventualmente cadono al di fuori del Centro Urbano di Aprilia, la concessione di licenze edilizie per singoli fabbricati potrà essere eccezionalmente concessa, anche prima dell'approvazione del relativo PP. o piano piano-volumetrico da convenzionare, alle seguenti condizioni:

.A) Che il lotto interessato sia già dotato dei servizi primari (acqua, luce, fognatura) e servito da strade efficienti ed adeguate

.B) Che nell'ambito dell'isolato, nel quale ricade il lotto interessato, risulti già soddisfatta, per ogni 100 mc. di costruzione realizzabili nell'ambito dell'isolato stesso, secondo la densità di fabbricazione fondiaria di 2,5 mc/mq., la disponibilità di aree per attrezzature comuni nella proporzione minima di 2 mq. e di aree per parcheggi pubblici



nella proporzione minima di 2,5 mq., ovvero che tale disponibilità venga garantita mediante atto d'obbligo, regolarmente trascritto, e stipulato a cura dei richiedenti.

SOTTOZONA C3: ESTENSIVO art.18

Riguarda aree libere destinate alla edificazione di nuovi nuclei edilizi formati da abitazioni singole a carattere uni o bifamiliare, isolate e dotate di giardini privati e circondati da ampie zone di rispetto che dovranno restare inedificate.

Ferme restando le norme ed i limiti stabiliti per le sottozone C1 e C2 l'edificazione sarà attuata secondo i seguenti indici:

a) La densità di fabbricazione territoriale non potrà superare l'indice di 0,30 mc/mq e quella fondiaria l'indice di 0,90 mc/mq.

b) La superficie fondiaria non potrà superare il 33% di quella territoriale: il restante 67% dovrà essere destinato per il 20% alla viabilità e ai parcheggi pubblici, per il 7% ai servizi privati (scuola materna e asilo) e per il 40% alle zone di verde pubblico e privato non edificabile che dovranno circondare il nucleo edificato.

c) I singoli lotti non potranno avere superficie minore di 1500 mq., la superficie coperta non potrà superare il 15% di quella fondiaria e in ogni caso mq. 250.

La superficie libera dovrà essere sistemata a giardino.

d) L'altezza dei fabbricati non potrà superare i ml. 7,5 (due piani).

e) Saranno ammessi accessori non abitabili nella proporzione massima del 2,5% di superficie rispetto alla superficie fondiaria e con una altezza massima fuori terra di ml. 3.

Gli accessori dovranno risultare arretrati dalle strade secondo quanto disposto dagli artt. 3 e 33 e in ogni caso non meno di ml. 5 dal confine del lotto verso la strada.

SOTTOZONA C4: VILLETTE RESIDENZIALE art. 19

Riguarda aree destinate allo sviluppo di insediamenti estensivi per piccole abitazioni unifamiliari.

L'edificazione avverrà mediante il rilascio di licenze edilizie per singoli fabbricati in tutti i casi nei quali sarà garantita la disponibilità, ovvero la contemporanea esecuzione delle strade e dei servizi di acqua, luce e fognature.

Nell'ambito della sottozona C4 dovranno essere rispettati i seguenti indici e limiti:

a) La densità di fabbricazione fondiaria non potrà superare l'indice di 1,00 mc. per mq. di lotto.

b) I singoli lotti non potranno avere superficie minore di 600 mq., la superficie coperta non potrà superare il 25% di quella fondiaria e la superficie libera dovrà essere sistemata e mantenuta a giardino.

c) L'altezza massima non potrà superare i ml. 7,5 (2 piani).

d) Verrà sempre rispettata, salvo i limiti di distanza dalle strade e dai confini di cui agli artt. 3 e 33, la distanza minima di ml 5 da tutti i confini del lotto.

e) Non saranno ammessi accessori, anche se non abitabili, al di fuori dei limiti di cubatura e dei distacchi minimi dalle strade e dai confini.

- ZONA E Agricola art. 23

"Comprende le parti del territorio destinate ad uso agricolo.

Oltre ai fabbricati destinati alla residenza dei coltivatori sarà consentita, in eccesso al volume stabilito dall'indice di fabbricazione fondiaria, la costruzione di eventuali fabbricati non abitabili ed attrezzature tecnologiche necessari alla conduzione agricola dei fondi (stalle, porcilaie, silos, granai, magazzini e depositi, forni, tettoie e rimesse per macchine agricole etc.) Sarà pertanto necessario che la destinazione dei locali venga chiaramente specificata nei progetti e vincolata a tale uso. Eventuali impianti di tipo industriale potranno essere eccezionalmente autorizzati nella zona E2 purché destinati unicamente alla raccolta, immagazzinamento, trasformazione, lavorazione e distribuzione dei prodotti agricoli locali (caseifici, oleifici, cantine sociali, mulini, etc.). Per tali eventuali impianti industriali di tipo agricolo sarà ammesso un indice, di fabbricabilità fondiario max If = 0,5 mc./mq., con un lotto minimo pari a mq. 30.000.

Nell'ambito delle sottozone appresso elencate sarà consentito lo accorpamento di più lotti di diversi proprietari per realizzare il lotto minimo richiesto, alle condizioni stabilite dall'art. 26.

Nell'ambito dell'intera zona E la concessione delle licenze edilizie sarà subordinata alla presentazione da parte dei richiedenti di un atto d'obbligo, regolarmente trascritto, che attesti l'obbligo formale di conservare le alberature tipiche e di sostituire tutti gli alberi che per qualunque causa vengano a mancare.

Nell'ambito della zona omogenea E si distinguono le seguenti sottozone:

SOTTOZONA E1: AGRICOLA art. 24

"Comprende le parti del territorio destinato ad uso agricolo zootecnico ed avicolo e nelle quali sarà consentita la costruzione di fabbricati destinati alla residenza dei coltivatori ovvero alla residenza stagionale secondo i limiti e



le caratteristiche stabilite dallo art. 26 relativo ai nuclei edilizi organizzati. Sono ammesse eventuali attrezzature tecnologiche ed industriali per l'immagazzinamento, trasformazione, lavorazione e distribuzione dei prodotti agricoli locali.

Dovranno essere rispettati i seguenti indici:

Densità di fabbricazione fondiaria residenziale: mc. 0,03/mq.

Densità di fabbricazione per attrezzature agricole: mc. 0,07/mq.

Lotto minimo:

mq. 15.000

Numero dei piani:

n. 2

Distanza minima dai confini:

ml. 10

SOTTOZONA E2: AGRICOLA VINCOLATA art. 25

Comprende le parti del territorio destinato unicamente alla produzione agricola, avicola e zootecnica nelle quali sarà consentita la costruzione di fabbricati destinati alla residenza dei coltivatori e alla conduzione agricola dei fondi e delle eventuali attrezzature tecnologiche ed industriali per l'immagazzinamento, trasformazione, lavorazione e distribuzione dei prodotti agricoli locali.

Dovranno essere rispettati i seguenti indici:

Densità di fabbricazione fondiaria residenziale:

mc. 0,03/mq.

Densità di fabbricazione per attrezzature agricole:

mc. 0,07/mq.

Lotto minimo:

mq. 10.000

Numero dei piani:

n. 2

oltre le attrezzature tecnologiche:

Distanza minima dai confini:

ml. 10

NUCLEI EDILIZI ORGANIZZATI art. 26

Nell'ambito della sottozona E1 - con l'assoluta esclusione delle aree sottoposte a vincolo, paesistico, archeologico, ambientale o funzionale - potrà essere consentita, dopo l'approvazione del P.R.G., la costruzione di un massimo di 20 nuclei edilizi organizzati.

Tali centri, accentrando l'edificabilità di un vasto comprensorio nell'ambito di una parte ristretta del comprensorio medesimo, dovranno rendere possibile l'edificazione su lotti più ridotti mediante la concentrazione della densità di edificazione e la conservazione a verde della massima parte del comprensorio interessato.

A tale scopo è consentito il trasferimento di aliquote di cubatura tra diverse proprietà ricadenti nel medesimo comprensorio alle condizioni stabilite dallo articolo 9.

La costruzione di nuclei edilizi organizzati potrà essere autorizzata dopo l'approvazione del relativo Piano piano-volumetrico di esecuzione e la stipula della relativa convenzione a norma dell'art. 8 tra il Comune e i proprietari interessati.

I nuclei edilizi organizzati potranno essere autorizzati alle seguenti condizioni:

a) Essi potranno essere autorizzati solo alla condizione che la loro localizzazione non interrompa la continuità del verde naturale, non richieda l'abbattimento delle alberature esistenti e non modifichi l'attuale consistenza e struttura colturale e agricola della zona.

L'Amministrazione dovrà stabilire un programma decennale per l'attuazione dei nuclei organizzati, e le relative autorizzazioni verranno concesse tenendo conto di eventuali precedenti amministrativi aventi data certa (approvazione di lottizzazioni da parte della C.E., accoglimento di eventuali osservazioni al P.R.G.).

c) Ogni nucleo dovrà essere disposto allo interno di un comparto avente una superficie continua di almeno 30 ha di sottozona E1, potrà estendersi su una aliquota di detta superficie non superiore al 20% dell'area del comparto, con una consistenza non superiore a 20.000 MC.

Rispetto a detta aliquota sarà consentito un indice di fabbricabilità territoriale pari a 0,30 mc/mq., fermo restando che, nella cubatura risultante da detto indice, devono essere compresi tutti i manufatti, anche accessori e pur non destinati alla residenza (negozi, autorimesse, servizi etc.) da realizzare nel nucleo.

d) In ogni caso nessun nucleo potrà essere autorizzato qualora non venga assicurata una distanza minima di almeno ml. 600 in linea d'aria tra i fabbricati del nucleo stesso e quelli di altri nuclei ovvero di altre zone abitate di qualsiasi tipo.

e) I nuclei dovranno essere progettati unitariamente mediante piani piano-volumetrici precisi e vincolanti che formeranno oggetto di convenzione ai sensi dell'art. 8, e tale convenzione e il Piano piano-volumetrico dovranno essere trascritti e allegati a tutti gli atti di vendita a favore dei singoli e successivi proprietari compresi nel comparto. Nella convenzione, oltre agli obblighi assunti dai proponenti per l'urbanizzazione primaria e secondaria, saranno esplicitamente sanciti gli impegni relativi alla conservazione e al potenziamento dell'unità paesistica e colturale dell'intero comparto e al rimboschimento nella proporzione di un albero, del tipo che sarà prescritto dall'Amministrazione, per ogni 50 metri cubi di costruzione da realizzare.



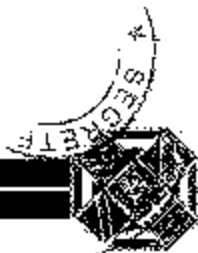
g) I nuclei potranno essere eccezionalmente realizzati in non più di 3 sottonuclei (relativi a sub-comparti di corrispondente superficie) purché stralciati da un piano piano-volumetrico unitario per tutto il nucleo e purché tale piano sia esplicitamente accettato con regolare atto di obbligo (e diventi quindi vincolante) anche per tutti gli altri proprietari compresi nell'ambito del comparto avente la superficie minima di 30 ha.

h) Le abitazioni (la cui altezza non potrà in nessun caso superare quella stabilita per la zona E.) saranno disposte nella maniera il più possibile raggruppata. Non sarà ammessa la costruzione di opere accessorie e di sistemazione esterna (muri di sostegno e di recinzione, storri o riporti, sbuncamenti e pavimentazioni) tali da modificare l'andamento naturale dei luoghi."

La variante speciale per il recupero urbanistico dei 55 nuclei abusivi, come sopra descritto, insiste su tutto il territorio comunale, ricopre per la maggior parte, la superficie destinata a "zona agricola" (in cui erano previsti un massimo di "20 nuclei edilizi organizzati") e per una parte marginale occupa alcune porzioni della zona di espansione "C" prevista dallo strumento urbanistico approvato.

Le seguenti tabelle riassumono lo sviluppo dimensionale del P.R.G. vigente:

P.R.G. APPROVATO NEL 1973	
RIEPILOGO PREVISIONI	
ABITANTI CAPIENTI NEL CENTRO URBANO	
derivanti dalla capacità insediativa delle Zone "B" e "C"	38.655
ABITANTI PREVISTI (Nuovi quartieri zone "C"):	
Espansione Zone "C" (comprensenti anche i nuclei: Pavino 1, Pavino 2 e Toscanini)	15.600
Espansione CAMPOLEONE	3.352
Espansione CAMPOVERDE	3.701
Espansione CAMPO DI CARNE	2.880
<i>Parziale Espansione</i>	<u>25.533</u>
Totale centro urbano + Nuovi quartieri	64.188
ABITANTI PREVISTI (Zone Agricole "E1" ed "E2"):	
"E1" Nuclei edilizi organizzati (2.000 ab. x max 20 Nuclei)	40.000
DIMENSIONAMENTO DEL PRG VIGENTE	
Totale abitanti previsti (64.188+40.000)=	104.188



**STATO DI ATTUAZIONE DEL P.R.G. AL
DICEMBRE 2009**

ABITANTI INSEDIATI NEL CENTRO URBANO	38.655	SATURO
ABITANTI PREVISTI NEI PIANI DI ESPANSIONE APPROVATI:		
Espansione Zone "C" (P.P.)	15.000	RESIDUO 600 ABITANTI
Espansione CAMPOLEONE	0	
Espansione CAMPOVERDE	0	
Espansione CAMPO DI CARNE	0	
Totale	53.655	

RIEPILOGO

ABITANTI PREVISTI PRG VIGENTE	104.188	Dati Istat al 2009 68.587 abitanti residenti
ABITANTI INSEDIATI AL DIC. 2009	53.655	
RESIDUO ABITANTI DA INSEDIARE PREVISTI NEL PRG VIGENTE	53.533	

Assetto territoriale – inquadramento urbanistico – sviluppo edilizio

Il territorio del comune di Aprilia vasto circa 17.770 Ha, confina ad ovest con Ardea, a nord con Ariccia, a nord est con Lanuvio e Velletri, ad est con Cisterna di Latina ed a sud con Latina, Nettuno ed Anzio.

L'assetto territoriale comunale così come previsto dal Piano Regolatore del 1973, si configura con l'impostazione urbanistica tipica del territorio della *Pianura Pontina*, organizzata prevalentemente sulla zona agricola, che prevedeva la realizzazione di un massimo di venti "nuclei edilizi organizzati" regolati all'interno di comparti, aventi una superficie continua di almeno 30 Ha. Per ogni singolo nucleo in era prevista una volumetria non superiore a 20.000 mc per un totale complessivo di 40.000 abitanti insediabili nella zona agricola.

L'insediamento dei quartieri di espansione previsti nelle zone C1, C2, C3, del P.R.G. vigente, era destinata esclusivamente alla residenza, ai relativi servizi di interesse



giornaliero e ad attività commerciali, per un totale di abitanti previsti pari a 26.533 come di seguito distribuiti:

- 15.600 abitanti erano previsti per i quartieri di espansione del centro urbano comprendenti anche i nuclei di Pavino 1, Pavino 2 e Toscanini;
- 3.352 abitanti insediabili a Campoleone;
- 3.701 abitanti previsti a Campoverde ;
- 2.880 abitanti insediabili a Campodicarne.

In particolare rispetto alle previsioni dello strumento urbanistico vigente, i cinquantacinque nuclei abusivi, della variante speciale, si caratterizzano, in rapporto alle previsioni urbanistiche vigenti, nel modo seguente:

- quarantatré nuclei risultano localizzati in zona agricola in contrasto con le previsioni di piano;
- tre nuclei quali: Campoleone Campoverde e Campodicarne si sono sviluppati prevalentemente in adiacenza alle zone C senza l'attuazione dei piani attuativi previsti;
- i restanti nuclei di Pavino 1, Pavino 2 e Toscanini, si sono sviluppati nell'ambito dei nuovi quartieri di espansione della zona C di espansione previsti dal P.R.G. prima dell'attuazione dei piani attuativi previsti.

La realtà urbanistica del comune, sviluppatasi in modo spontaneo, si presenta assai frammentaria, discontinua e senza poli di qualità urbana. Presenta un'offerta infrastrutturale di collegamento sia con Roma che con il territorio della provincia di Roma e Latina, non adeguata alla necessità di crescita e sviluppo del potenziale insediamento di attività commerciali e di servizi.

Il sistema infrastrutturale principale è organizzato lungo l'asse Stradale Regionale n. 148 Pontina che attraversa l'intero territorio con direttrice Nord - Sud di diciannove chilometri, con dieci svincoli che intersecano l'intera maglia viaria locale. Seguendo la SR 148 Pontina da Roma al Sud Pontino, si può percorrere il tracciato infrastrutturale principale, secondario e locale di connessione ed attraversamento, lungo il quale si è sviluppato il sistema abusivo dei nuclei.

Dalla Pontina si accede al 1° incrocio con la SP via dei Rutuli (lungo la quale si snoda il Sistema 1 proseguendo si incrocia via Apriliana che collega il Sistema 3 di Campoleone con la presenza della stazione ferroviaria; di seguito si attraversa via Fossignano (lungo la quale si snoda il Sistema 2) e via Vallelata che percorre il Sistema 4. Proseguendo la SR 148 in direzione sud si intercetta, in prossimità della stazione ferroviaria di Aprilia, la SR216 Nettunense che attraversa il territorio comunale di Aprilia, in prossimità del centro urbano e distribuisce sia il Sistema 5 e 6. Mentre a Sud dallo svincolo della Pontina con la Nettunense, si sviluppano il Sistema 8 e proseguendo in direzione sud si può accedere al Sistema 9. Ripercorrendo verso sud la SR 148 Pontina si incrocia via del Genio Civile che distribuisce il Sistema 10 proseguendo verso sud si incrocia l'ultimo svincolo per Campoverde che distribuisce il Sistema 11, mentre a nord, dallo svincolo di Campoverde, diparte la strada provinciale Cinque Archi - Velletri che congiunge con la SP Cisterna - Carano -Aprilia lungo la quale si snoda il solo nucleo denominato Carano (unico nucleo del Sistema 7).

Attualmente il territorio di Aprilia presenta poli di interscambio ferroviario quali: Campoleone snodo con la ferrovia Roma-Napoli e con la rete ferroviaria regionale Roma-Nettuno. Tale ferrovia locale Roma-Nettuno, presenta 3 stazioni all'interno del Comune quali Campoleone, Aprilia centro e Campo di Carne.

Dinamica demografica

Dai dati forniti dall'Istat, si rileva dal 1991 al 2009 un andamento costantemente in crescita della popolazione residente pari al 30,9%. In dettaglio nel 1991 la popolazione residente insediata nel Comune era 47.400, nel 2001 è cresciuta a 56.028 abitanti, con un incremento, nel decennio, del 15,40%. L'ultimo dato fornito dall'Istat del 2009 rileva ancora una crescita della popolazione residente pari a 68.587 abitanti.

I dati del censimento 2001 indicano una densità territoriale pari a 318 ab/KMQ con la presenza di 19.797 famiglie di composizione media di 2,5 -componenti per famiglia-.

Il patrimonio edilizio risulta pari a 22.544 abitazioni, delle quali, 19.444, risultano stabilmente occupate dalla popolazione residente, pari all'86%.

La realtà commerciale, artigianale e terziaria del territorio comunale, appoggiandosi al sistema infrastrutturale favorevole per gli interscambi sia con la Capitale che con Sud Pontino risulta a tutt'oggi in crescita, esercitando anche attrazione insediativa, come risulta dalla dinamica demografica.

Aspetti ambientali e paesistici.

Sul territorio compreso nella presente variante, dagli elaborati grafici risultano i seguenti vincoli ambientali e paesistici.

Sono presenti, nei nuclei:

- **Corsi d'acqua pubblica:** per quanto riguarda i corsi d'acqua pubblica vige quanto disposto dal P.T.P.R. in riferimento all'Allegato n°3 A del P.T.P.R. stesso (adottato dalla Giunta Regionale con atti n. 556 del 25 luglio 2007 e n. 1025 del 21 dicembre 2007, ai sensi dell'art. 21, 22, 23 della legge regionale sul paesaggio n. 24/98) in particolare al punto 5bb dei criteri di valutazione delle proposte comunali di declassificazione dei corsi d'acqua pubblica si riporta *"con la prescrizione per i nuclei spontaneamente sorti ricadenti nelle perimetrazioni, di un piano attuativo complessivo corredato da SIP integrata dalle disposizioni del punto 5"*; in riferimento all'Allegato 1 del P.T.P.R. stesso si riporta il citato punto 5: *"Proposte di esclusione del vincolo paesistico dei corsi d'acqua pubblica o di trasformabilità delle fasce di tutela, decisioni in applicazione della DGR 211/2002*
Si è inteso separare tali istanze dal resto dei beni diffusi in quanto l'adozione del P.T.P.R. è stata preceduta da tre provvedimenti finalizzati alla ricognizione dei corsi d'acqua vincolati e alla individuazione di quelli irrilevanti ai fini paesaggistici: DGR n.211 del 22.2.2002, n. 861 del 28.6.2002 e n. 452 del 1.04.2005. Le richieste, in quanto già deliberate e decise dai provvedimenti della Giunta Regionale sono state esaminate e definite, ai sensi dell'articolo 23 comma 1, anche in assenza di una successiva deliberazione di Consigli Comunale.
Le richieste riguardanti il vincolo paesaggistico dei corsi d'acqua possono suddividersi nei seguenti tipi e corrispondenti esiti:



5a richieste di esclusione del vincolo paesaggistico riguardano quelle già istruite e valutate con precedenti provvedimenti di Giunta Regionale e non danno luogo a procedere;

5b richieste istruite e valutate ai sensi del punto 4 b) del dispositivo della DGR 211/2002, riguardano le osservazioni riguardanti i casi in cui i Comuni, in riferimento ad aree compromesse da processi di urbanizzazione hanno omissis di trasmettere adeguata documentazione cartografica e fotografica nonché i casi in cui tale richiesta non sia pervenuta.

Tali osservazioni sono state valutate con i medesimi criteri precisati nel dispositivo della DGR 211/2002 e quindi con i seguenti possibili esiti:

a) mantenimento del vincolo paesaggistico di metri 150 e, al contempo, accoglimento della richiesta di attuare specifici interventi di trasformazione per le fasce parzialmente compromesse o che presentano un valore paesaggistico non rilevante. In ogni caso, è previsto il mantenimento delle componenti naturalistiche della fascia di vegetazione igrofila dei corsi d'acqua che non può derogare i 50 mt di inedificabilità, salvo i casi in cui le aree siano compromesse ed edificate come specificato di seguito.

b) mantenimento del vincolo paesaggistico di metri 150 e, al contempo, accoglimento della richiesta di tenere conto dello stato di urbanizzazione delle aree. A tale proposito si precisa che, per l'analisi sullo stato di urbanizzazione, si è fatto riferimento alla ricognizione delle aree urbanizzate rappresentate nella Carta dell'uso del suolo della Regione Lazio il cui rilievo costituisce nelle Tavole A e B del PTPR una specifica tipologia di "Paesaggio" secondo quanto precisato nel comma 7 dell'art. 7 della LR 24/98

c) Relezione della richiesta secondo quanto precisato nel precedente punto 4 Le richieste accolte sono inserite nel PTPR

5c richieste istruite e valutate ai sensi del punto 6) del dispositivo della DGR 211/2002, riguardano le richieste, formulate ai sensi del comma 3 art. 7 LR 24/98, riguardanti l'esclusione del vincolo paesaggistico dei corsi d'acqua ma che invece sono state rinviate alla valutazione ai sensi dell'art. 23 della LR 24/98 ed indicate con esito favorevole nelle relative istruttorie. Tali accoglimenti riguardanti il grado di trasformabilità

sono individuati nelle cartografie delle tavole della serie "D" del PTPR secondo le indicazioni contenute nel dispositivo della relazione istruttoria. Dette richieste, in quanto già deliberate dalla Giunta Regionale sono state esaminate e definite anche in assenza di una successiva deliberazione di Consigli Comunali."

- **Aree di interesse archeologico:** sono inoltre presenti vincoli archeologici di cui al punto "m ambiti di interesse archeologico già individuati" art.13 della L.R. 24/98 e art. 41 (protezione aree di interesse archeologico)
- **Zone boscate:** sono presenti aree di cui al punto "g aree boscate" in queste aree, vigono gli artt. 10 (protezione delle aree boscate) e art. 38 (protezione delle aree boscate) del P.T.P.R.

L'indagine vegetazionale effettuata nell'ambito del territorio ricompreso nella variante speciale individua negli elaborati tav A .06_SDF 1: 5000 per sintema sono riportate le "aree boscate" verificate sulla base del P.T.P. n.10 e dell'indagine effettuata, inoltre sono state individuate le aree percorse dal fuoco o soggette a progetti di rimboschimento.

In ogni caso andranno rispettate le prescrizioni inerenti il divieto di trasformazione dei luoghi imposte dal P.T.P.R. in ottemperanza della L.R. n.24/98 e ss.mm.ii., in relazione alle aree coperte da boschi, alle aree di tutela dei corsi d'acqua aventi natura giuridica di acque pubbliche.

Il parere ai sensi dell'art.13 della Legge n.64/74, ha espresso parere favorevole a condizione riguardo al piano di recupero in esame, subordinatamente all'osservanza delle prescrizioni indicate nello stesso parere.

Si considerano valide e si confermano, per quanto di competenza, le prescrizioni tecniche contenute nel citato parere e che riguardano la inedificabilità delle aree non idonee per limitazioni geomorfologiche, (eccessiva acclività, dissesti geomorfologici, esondazione fluviale, rischio frane) prescindendo dalle



considerazioni urbanistiche contenute nella presente relazione e dalle classificazioni proposte in variante o confermate rispetto al vigente Piano. Per ciò che riguarda l'aspetto dei vincoli paesistici, il territorio del Comune di Aprilia non si rilevano elementi in contrasto a quanto previsto nella variante.

I criteri informativi della variante

Per quanto riguarda i criteri che hanno determinato l'impostazione della variante, viene enunciato l'obiettivo di voler organizzare un sistema di "sette entità autonome" rispetto al centro urbano, nell'intento di organizzare e caratterizzare ciascun "nucleo" con ruoli e gerarchie differenziati tesi a ricomporre un assetto urbanistico più ordinato ed efficiente del sistema urbano.

In dettaglio l'Amministrazione Comunale ha individuato con estrema precisione, lo stato di fatto della consistenza e delle tipologie edilizie dell'abusivismo presente (al 1995 anno di adozione della variante di recupero) con l'obiettivo di riqualificazione del tessuto edilizio con il completamento e l'ipotesi di razionalizzazione dei sistemi viari al fine di dotare i nuclei di una viabilità funzionale di collegamento nel territorio comunale.

La variante ha ipotizzato un riassetto del sistema infrastrutturale rispetto all'attuale distribuzione dei nuclei abusivi, prevedendo: la realizzazione di alcune strade di connessione tra i nuclei e della viabilità interna di organizzazione e distribuzione di questi, il completamento della circonvallazione est prevista nel P.R.G. vigente, la realizzazione della circonvallazione di Campo Verde.

Dal punto di vista urbanistico

La superficie territoriale della variante all'adozione Comunale è pari a 14.999.625 mq, con le delibere di controdeduzioni all'osservazioni, la superficie è aumentata ad un'estensione 16.156.587 mq.

La grande consistenza dei nuclei abusivi, in particolare n 49 nuclei, ricadono nelle Zone "E" AGRICOLE del P.R.G. vigente, di cui art. 24 (sottozona E1 agricola) art. 25, (sottozona E2 agricola vincolata) e art. 26 (nuclei edilizi organizzati) e per una parte marginale la variante occupa alcune porzioni della zona di espansione C prevista dal P.R.G. vigente.

In particolare i nuclei di Pavino 1, Pavino 2 ricadono totalmente nella zona "C" sottozona C1 e C2 con indici fondiario rispettivamente di 3 mc/mq e 2,5 mc/mq del P.R.G. vigente, mentre le costruzioni abusive realizzate a Toscanini, ricadono principalmente nella zona C sottozona C2 del P.R.G. vigente e solo marginalmente in zona agricola dello strumento urbanistico vigente.

La consistenza dell'abusivismo presente nei tre nuclei sopra menzionati, come si rileva dalle tabelle del piano di recupero adottato è pari a 548.613 mc, (100 mc/ab = 5.486 abitanti. e 120 mc/ab = 4.572).

Pertanto per questi tre nuclei ricadenti in zona "C" di P.R.G. in cui era previsto un insediamento di 15.600 abitanti di cui sono in corso di attuazione, ultimazione e realizzazione "i piani attuativi" con i relativi servizi.

L'Amministrazione Comunale, considerato sia l'abusivismo presente nonché l'attuazione in corso di realizzazione dei Piani Attuativi, tenuto conto dei lotti a tutt'oggi non edificati ricadenti nei nuclei Pavino 1, Pavino 2 e Toscanini considerata inoltre l'importanza urbanistica di tali nuclei che rappresentano parte del Centro Urbano, ha previsto indici di edificabilità medi rilevati dalla consistenza abusiva attuale (inferiori agli indici previsti dal P.R.G.) nonché la previsione degli standard a servizi.

Per la zone di espansione "C" quali Campoleone, Campoverde e Campo di Carne che a tutt'oggi non sono stati attuati i piani di lottizzazione previsti, l'abusivismo presente si è insediato al di fuori ed in adiacenza della zona C del P.R.G. vigente. In particolare l'abusivismo ha riguardato mc. 748.596, mentre quelli previsti dal piano regolatore erano 993.300 mc. (pertanto ne rimarrebbero da realizzare con i piani di lottizzazioni ancora 244.704 mc.)

L'impianto zonizzativo

L'attuazione della variante urbanistica di recupero dei nuclei spontaneamente sorti, avrà luogo con le procedure previste dall'art. 4 e con i contenuti previsti dall'art. 6 della legge della L.R. 28/80, seguirà una fase successiva per l'applicazione dell'art. 8 della legge medesima.

La variante urbanistica dei 55 nuclei, come proposta dall'Amministrazione Comunale secondo i criteri assunti per la zonizzazione e le norme tecniche d'attuazione, suddivide il territorio (in mancanza come già detto in precedenza di un perimetro di delimitazione dei nuclei) in lotti e comparti edificatori con due modalità di attuazione quella diretta e quella convenzionata:

1) **Tessuto edificato BP** con attuazione diretta, che riguarda i lotti edificati in cui si prevede un potenziale aumento di cubatura con if 0,40 mc/mq;

2) **Completamento residenziale ad attuazione diretta BD** che riguarda lotti interstiziali, residui e di piccola entità planimetrica, (fino a 1500 mq) e quelli contermini al tessuto edificato per una ricucitura organica del nucleo, in cui sono già presenti le strade di accesso. In tali lotti viene data possibilità edificatoria con indice fondiario dello 0,4 mc/mq senza alcuna cessione di aree e pertanto immediatamente attuabili;

3) **Completamento residenziale ad attuazione convenzionata BC**, lotti interstiziali, residui e di piccola entità planimetrica, (da circa 1500 mq a 3000 mq) e quelli contermini all'edificato, per una ricucitura organica del nucleo, dove la viabilità esistente è insufficiente o non è presente affatto. In tali lotti è prevista la cessione gratuita delle strade e piazze di cui all'art.24 della L.1150/49, anche a questi lotti viene assegnato indice di fabbricabilità fondiaria 0,4 mc/mq;

4) **Aree di riqualificazione e reperimento dei servizi pubblici CP**, aree da assoggettare a progetti unitari, "Comparti Edificatori" di cui all'art.23 della L. n.1150/42. Tali aree per



dimensioni (che variano da 4000 mq a oltre a 50.000 mq) e localizzazione, sono idonee a determinare con la loro attuazione e trasformazione urbanistica, la riqualificazione dell'intero nucleo ed il reperimento degli standard da destinare ai servizi pubblici, di cui al Decreto Interministeriale n.1444/68 nella misura di 9 mq/ab. Si prevede inoltre per tali aree la cessione gratuita di almeno il 50% della superficie totale, pur conservando la cubatura realizzabile dell'intera area ceduta. A questi lotti viene assegnato indice di fabbricabilità fondiaria 0,4 mc/mq (con riduzione dell'indice fondiario in base all'estensione dell'area).

Il progetto urbanistico ed il dimensionamento della variante.

STATO DI DIMENSIONAMENTO DELLA VARIANTE									
ADOTTATA					CONTRODEDOTTA				
Superficie Territ.	Volume Esistente	Volume Previsto	Volume Totale	Indice Territ.	Superficie Territ.	Volume Esistente	Volume Previsto	Volume Totale	Indice Territ.
Mq	mc	mc	mc		mq	mc	mc	mc	
14.999.625	7.191.622	1.484.411	8.676.033	0,58	16.156.587	7.216.692	1.847.253	9.063.944	0,56

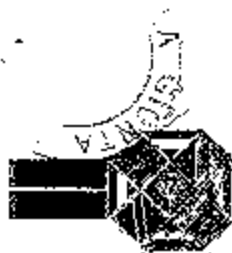
I dati salienti della variante confrontati con i limiti di legge, si possono sintetizzare:

In riferimento alla delibera di adozione:

1. Volume esistente	7.191.622
2. Volume da realizzare	1.484.411
3. Volume complessivo previsto nel piano (1+2)	8.676.033
4. Abitanti insediati 100 mc/ab	71.916
5. Abitanti insediati 120/mc/ab	59.930
6. Abitanti insediabili in rif. L.R. n. 28/80 art.6 (100 mc/ab)	14.844
7. Abitanti insediabili in rif. L.R. n. 28/80 art.6 (120 mc/ab)	12.370
8. ABITANTI TOTALI (100 mc/ab)	86.760
9. ABITANTI TOTALI (120 mc/ab)	72.300

In riferimento alle delibere di controdeduzione:

10. Volume esistente	7.216.692
11. Volume da realizzare	1.847.253
12. Volume complessivo previsto nel piano (8+9)	9.063.944
13. Abitanti insediabili in rif. L.R. n. 28/80 art.6 (100 mc/ab)	18.473
14. Abitanti insediabili in rif. L.R. n. 28/80 art. 6 (120 mc/ab)	15.393
15. ABITANTI TOTALI (100 mc/ab)	90.639
16. ABITANTI TOTALI (120 mc/ab)	75.533



Osservazioni alla variante

Riguardo alle osservazioni si rileva che sono pervenute al Comune entro i termini, n. 993 (oltre 51 osservazioni pervenute fuori termine), l'Amministrazione Comunale, con 16 deliberazioni di consiglio ha controdedotto le suddette osservazioni elencate e numerate da 1 a 991 (di cui una successivamente ritirata) di cui 363 accolte (rif. Allegato n.1), n.289 osservazioni accolte/parzialmente (rif. Allegato n.2) e n. 338 osservazioni respinte (Rif. Allegato n.3).

Osservazioni pervenute	entro termine 993 di cui:
	Osservazioni accolte 363
	Osservazioni accolte parzialmente 289
	Osservazioni respinte 338
	Osservazioni ritirate 1
	Richieste di altra natura 2

In merito alle 990 osservazioni pervenute al Comune entro i termini di legge, l'Area Urbanistica e Beni Paesaggistici (Province di Roma - LT - FR) ha richiesto all'A.C. che le osservazioni venissero cartografate sugli elaborati del Progetto urbanistico così come controdedotte dal Consiglio Comunale.

Pertanto sulla base degli elaborati integrati con le osservazioni controdedotte dalla A.C. ed il confronto con gli elaborati adottati, l'Area Urbanistica e Beni Paesaggistici (Province di Roma - LT - FR), osservate e considerate nel merito, non ha ritenuto di poter accogliere n.149 osservazioni sulle 652 osservazioni accolte dall'Amministrazione, in quanto contrastanti con i criteri della L.R. 28/80.

In Particolare si evidenziano le motivazioni di non accoglimento delle osservazioni:

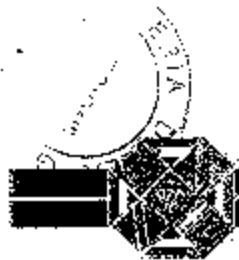
- 1) lotti sparsi esterni e/o molto esterni e distanti dal tessuto abusivo;
- 2) aree non aventi i requisiti del lotto intercluso, ai sensi della giurisprudenza;
- 3) cambi di zonizzazione all'interno dei comparti edificatori;
- 4) sussistenza vincoli paesaggistici.

Alle luce di quanto sopra descritto l'Area Urbanistica e Beni Paesaggistici (Province di Roma - LT - FR) ha accolto in complesso n. 540 osservazioni, di cui n. 37 in contrasto con quanto controdedotto dal Consiglio Comunale, il tutto riportato nell'allegato "A" (Osservazioni alla delibera di Adozione)

Verifica degli standards

Premesso che le aree da destinare a standard di cui al DM 1444/68 non sono state individuate, ma sono state considerate all'interno delle zone "CP" ovvero nei "comparti edificatori" calcolandone il 50% della superficie stessa del comparto.

Dalle tavole del piano di recupero adottato, si vince che la superficie complessiva prevista da assoggettare a standards sono pari a 832.252 mq. Il Consiglio Comunale



con le delibere di controdeduzioni alle osservazioni, ha aumentato la superficie delle zone "CP" e pertanto anche l'area da destinare a servizi, che risulta pari a 96 Ha. Trattandosi di variante di recupero nuclei abusivi, ai sensi del DM n.1444/68 possiamo calcolare 9 mq di servizi per abitante. Il progetto di variante urbanistica soddisfa il fabbisogno di servizi pubblici prevedendo 10,64 mq/ab calcolati sulla base di (100 mc/ab) e 12,7 mq/ab determinati con (120 mc/ab).

Considerazioni

Riguardo a quanto sopra descritto e analizzato, si ritiene opportuno chiarire i seguenti argomenti:

- Il piano di recupero dei 55 nuclei spontaneamente sorti proposto, riguarda la sola variante urbanistica da zone "E" e zone "C" di P.R.G. vigente a zone "B" ai sensi dell'art. 4 della L.R. n.28/80;
- Per ogni singolo nucleo dovranno essere redatti i piani particolareggiati attuativi di cui all'art. 8 della L.R. n.28/80;
- La variante ha rilevato e censito con estrema precisione la consistenza e tipologia edilizia abusiva presente, dalla lettura degli elaborati grafici, non si rileva *"Una linea continua che contorni i singoli nuclei"* che racchiuda gli edifici che presentano carattere di continuità (intendendo tali ad esempio due edifici la cui distanza fra i lati o fronti non superino i 30 metri) e che includa sia le aree occupate dall'edilizia abusiva, sia quelle inedificate da destinare ad edilizia residenziale e al recupero degli standards urbanistici;
- la perimetrazione dei nuclei abusivi, può intendersi solo, "attraverso la colorazione dei lotti";
- Si rilevano vaste aree "bianche" ovvero *agricole* di varie dimensioni e localizzazione, sia all'interno del costruito sia contermini e/o esterne, di collegamento tra lotti isolati, caratterizzati da case sparse, costituite da edifici distribuiti sul territorio, singolarmente o a piccoli gruppi, con distanze molto variabile fra di loro, ma sufficientemente vaste da non consentire per dimensione e per struttura, l'identificazione e le caratteristiche di un "nucleo";
- I "nuclei" non sono stati classificati in grandi, medi e piccoli, secondo soglie dimensionali significative e le peculiarità di questi nel contesto territoriale, in rapporto con il "centro urbano" in termini di distanza, collegamenti, dipendenza per attività di servizio, pertanto la progettazione urbanistica, non evidenzia il "rango" dei nuclei, nell'assetto urbanistico comunale, e tal volta non si rilevano scelte mirate per la localizzazione di "aree strategiche"(comparti attuativi) all'interno dei nuclei;
- le Norme tecniche di Attuazione non risultano nel loro insieme, sufficientemente chiare e pertinenti alla variante urbanistica richiesta;



- la variante propone una volumetria complessiva (tra l'esistente ed il progetto) pari a **90.639 abitanti** (calcolati sulla base di 100 mc/ab) e **75.533 abitanti** (calcolati sulla base di 120 mc/ab);
- la residualità del fabbisogno insediativo previsto dal P.R.G. vigente ammonta a **53.533 abitanti**, la variante proposta supererebbe il fabbisogno fissato dallo strumento urbanistico vigente, (tenuto conto anche delle osservazioni che questa Area non ritiene di poter accogliere), di circa **37.106 abitanti** (calcolati sulla base di 100 mc/ab) e **22.000 abitanti in più** (calcolati sulla base di 120 mc/ab);
- l'impossibilità, di applicare opportuni provvedimenti compensativi rispetto alla variante richiesta, in considerazione che l'A.C. ha dato attuazione ai piani particolareggiati previsti dal P.R.G.

PRESO ATTO

Proposte di modifiche d'ufficio

A tal riguardo l'Area Urbanistica e Beni Paesaggistici (Province di Roma - LT - FR), valutata la presenza dell'abusivismo diffuso sull'intero territorio comunale, preso atto dello stato di attuazione del P.R.G. vigente approvato nel lontano 1973, considerata la necessità di ridare un assetto urbanistico sostenibile al territorio comunale in virtù della continua crescita demografica e delle potenzialità attrattive in relazione alle attività di servizio e commerciali che legano il Comune, con Roma e con il territorio del Sud Pontino, ha proposto:

attraverso il principio della "sussidiarietà" di concerto con l'Amministrazione Comunale di Aprilia, di introdurre proposte di modifiche d'ufficio, al fine di ricondurre la variante presentata dal Comune, nei dettami dell'art. 4 ed in particolare dell'art. 6 della L.R. n.28/80 come modificato dalla L.R. n.7/2004 che ha introdotto il seguente

comma: "Nei nuclei perimetrati ai sensi dell'articolo 1, secondo comma, gli interventi sulle aree inedificate devono essere finalizzati alla riqualificazione urbanistica e si attuano attraverso comparti o comprensori d'iniziativa pubblica o privata, nel rispetto delle seguenti condizioni:

- a) l'indice di utilizzazione territoriale non può essere superiore a 0,20 mq/mq;
- b) le destinazioni non residenziali non possono essere complessivamente superiori al 20 per cento della nuova cubatura residenziale;
- c) il numero di abitanti insediabili non può eccedere quello degli abitanti insediati;
- d) la cessione gratuita al comune delle aree per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- e) la nuova volumetria deve essere compresa all'interno del fabbisogno complessivo dello strumento urbanistico generale approvato o adottato;
- f) venga allegato allo strumento attuativo uno studio di inserimento architettonico-urbanistico dei nuovi interventi all'interno del contesto urbano esistente."

In particolare le modifiche d'ufficio proposte sono rese necessarie, in riferimento all'ultimo comma del citato articolo 6 della L.R. n.28/80 che recita: "Qualora la variante comporti un aumento degli insediamenti previsti dallo strumento urbanistico vigente tale da alterarne sensibilmente il dimensionamento, il comune include nella variante stessa opportuni provvedimenti compensativi", in quanto l'Amministrazione Comunale avendo approvato la totalità degli



strumenti attuativi previsti dallo strumento urbanistico vigente, risulta impossibile applicare opportuni provvedimenti compensativi.

A tal fine l'Area Urbanistica e Beni Paesaggistici (Province di Roma - LT - FR) sulla base della proposta di variante, così come adottata e controdedotta dall'Amministrazione Comunale, ha introdotto le seguenti modifiche:

- ridefinito i perimetri dei nuclei, secondo i contenuti della L.R. n.28/80, escludendo l'edificato avente caratteristica di case sparse;
- stralcio di tutte le aree "bianche" posizionate all'interno dei nuclei, che rimarrebbero "zone agricole" all'interno di zone "B";
- eliminazione "degli agglomerati" e case sparse che non presentano i requisiti "di nucleo" previsti dalla legge;
- ridefinizione di alcuni comparti edificatori ai sensi dell'art.23 della L. n.1150/42 all'interno dei nuovi perimetri.

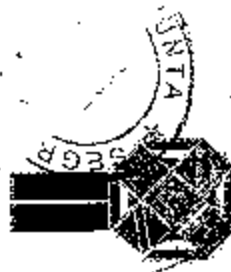
In riferimento a quanto sopra esposto si riporta di seguito una tabella riepilogativa del conteggio degli abitanti insediati ed insediabili tenendo conto del dimensionamento dello strumento urbanistico vigente, ai sensi dell'art.6 della L.R. n.28/80 come modificato dalla L.R. n.7/2004.

DIMENSIONAMENTO DEL PIANO REGOLATORE VIGENTE

Capienza abitanti da P.R.G.	
ABITANTI PREVISTI PRG VIGENTE	107.188
ABITANTI PREVISTI DAGLI STRUMENTI ATTUATIVI DEL PRG VIGENTE AL 31/12/2009	53.655
RESIDUO DIMENSIONAMENTO DEL PRG VIGENTE	-53.533

NUOVO DIMENSIONAMENTO DELLA VARIANTE DI RECUPERO

Superficie Territoriale VARIANTE DI RECUPERO (aggiornamento con Modifiche d'Ufficio)	
	<i>Superficie</i>
BD - Complet. resid. ad attuaz. Dir.	1.534.456
BC - Compl. Resid. ad attuaz. conv.	656.806
CP - Aree di rival. reper. serv. pubbl	1.487.485
TOTALE	3.678.747



Volumetria e Abitanti VARIANTE DI RECUPERO
(dimensionamento con Modifiche d'Ufficio)

<i>Volume</i>	
BP: Volume esistente (rilevato)	4.931.325
BD-BC-CP: Volume di progetto: superfici aree da edificare x 0,60 If (It=0,20)	2.207.248
TOTALE	7.138.573

<i>Abitanti</i>	
BP mc 4.931.325 / 100 mc/abitante	49.313
BD-BC-CP mc 4.931.325 / 100 mc/abitante	22.072
TOTALE Abitanti	71.386

<i>Abitanti</i>	
BP mc 4.931.325 / 120 mc/abitante	41.094
BD-BC-CP mc 4.931.325 / 120 mc/abitante	18.394
TOTALE Abitanti	59.488

In particolare, alla luce delle modifiche d'ufficio operate al fine di ricondurre la variante nei dettami dell'art.6 della L.R. n.28/80:

- 1) sono stati esclusi i seguenti agglomerati con densità territoriale compresa tra 0,27 e 0,44; Ceraso 0,27; Giardini 0,28; Sassi rossi 0,40; Puntoni 0,36; Querceto 0,38; Pantanelle3 0,23; Stradaiole 0,40; Frassineto 0,44; Colli Primavera 0,42;
- 2) sono stati proposti con diversa perimetrazione i seguenti nuclei:
Carano; Bellavista; Borgata Agip; Camilleri; Casalazzara 1; Casalazzara 2; Casello 45; Casolare (Prati del Sole); Casolare Alto; Colli del Sole; Colli di Marc; Cogna; Crati; Fossignano 1; Fossignano 3; Fossignano 4; Fossignano 5; Gattone 1; Gattone 2; Genio Civile 1; Genio Civile 2; Genio Civile 3; Guardapasso; Isole; Lampione; Le Valli; Pantanelle 1; Pantanelle 2; Poggio; Rimessone; Selciatella; Sacida; Spaccasassi; Stracciapanni 1; Stracciapanni 2; Tre Colli; Vallelata Nord; Vallelata Sud; Villaggio Verde; Campo di Carne 1; Campo Verde; Campoleone;



- 3) sono rimasti invariati i nuclei:
nell'ambito della zona C di P.R.G.: Pavino 1; Pavino 2; Toscanini.

La viabilità di progetto, rientra nelle modificazioni ai sensi dell'art.6 della L.R. n.28/80 e pertanto può essere considerata in variante alle previsioni del P.R.G. in considerazione dello stato di fatto e per consentire un razionale inserimento dei nuclei nell'organismo urbano e territoriale. Devono considerarsi stralciate alcune strade previste tenuto conto degli "agglomerati" esclusi.

Tutte le aree escluse dal piano di recupero, con le proposte di modifiche d'ufficio, ritornano alla destinazione urbanistica E "zona agricola" e sue sottozone normate dal P.R.G. vigente.

Norme Tecniche d'Attuazione

Le Norme Tecniche d'Attuazione, così come proposte dal Consiglio Comunale, non appaiono nel loro insieme, sufficientemente chiare e pertinenti alla variante urbanistica in analisi, si propone pertanto l'abrogazione totale del testo, con la sostituzione dei presenti articoli sotto riportati.

Art. 1 – Norme di carattere generale.

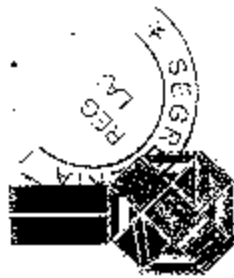
1. *Le presenti norme regolamentano gli interventi da realizzarsi all'interno dei nuclei edilizi abusivi perimetrati. Gli interventi all'interno dei nuclei sono assoggettati al rispetto delle seguenti norme ed alle prescrizioni derivanti dalla legislazione urbanistica, paesistico-ambientale, geologica e sismica, vigenti.*

2. *Le previsioni contenute nella variante si attuano attraverso piano particolareggiato o piano di attuazione convenzionato purchè esteso all'intero nucleo oggetto della variante. I piani particolareggiati in riferimento all'art.9 della L.R. n.28/80, dovranno contenere:*

- a) la indicazione delle superfici stradali e dei parcheggi pubblici;*
- b) la indicazione degli spazi destinati ai servizi pubblici ed al verde pubblico;*
- c) le aree soggette a speciali vincoli o sottratte all'edificazione;*
- d) la zonizzazione delle aree destinate alla edificazione con relativa normativa riguardante le caratteristiche volumetriche ed edilizie (sia per i lotti edificati, sia per quelli eventualmente edificabili all'interno dei nuclei stessi) e le destinazioni d'uso.*

3. *Gli interventi relativi alle sottozone "BP" e "BD" di cui agli articoli 3 e 4 sono cogenti e operativi con l'approvazione della presente variante.*

4. *Gli interventi relativi alle sottozone "BC" e "CP" di cui agli articoli 5 e 6 esplicheranno le previsioni ivi contenute, sempre dopo l'approvazione dell'organo competente della variante di recupero e dei relativi piani particolareggiati o piani di lottizzazione di cui all'art. 9 della L.R. n.28/80.*



Art. 2 - Norme per l'edificazione nelle zone di recupero.

All'interno dei nuclei perimetrati ai sensi delle vigenti leggi dal comune di Aprilia sono state individuate le seguenti sottozone:

- sottozona "BP", Tessuto edificato;
- sottozona "BD", Completamento residenziale ad attuazione diretta;
- sottozona "BC", Completamento residenziale ad attuazione convenzionata;
- sottozona "CP", Aree di riqualificazione per il reperimento dei servizi pubblici.

Per le sottozone riportate nel presente articolo l'edificazione è regolata dalle norme riportate nei successivi articoli.

Art. 3 - Sottozona "BP", Tessuto edificato "satturo".

1. Comprende l'insieme delle aree che presentano oltre ad una maglia viaria di riferimento, un processo di edificazione concluso a carattere prevalentemente residenziale con alcuni immobili destinati ad attività produttive.

2. Trattasi di edificazione saturo in cui sono consentiti interventi di manutenzione, restauro, risanamento e ristrutturazione edilizia come definiti dall'art.3 del D.P.R. n.380/2001, la ristrutturazione previa demolizione e ricostruzione è consentita fino al raggiungimento della densità territoriale esistente.

È altresì ammessa la demolizione e ricostruzione delle cubature esistenti o il loro accorpamento. Gli interventi di ampliamento, demolizione e ricostruzione, sono subordinati alla cessione al Comune a scomputo del contributo di miglioria di cui all'art.24 della L. n.1150/42, delle aree di sedime della viabilità pubblica prevista. Resta comunque ferma la facoltà dell'Amministrazione Comunale di utilizzare in tutto o in parte, a seconda delle circostanze e delle esigenze, la propria potestà espropriativa. Gli interventi di completamento, di demolizione e ricostruzione sono assoggettati al rispetto delle seguenti disposizioni:

tipologie edilizie ammesse: isolate, monofamiliari o plurifamiliari e case a schiera, nel rispetto dei seguenti parametri fisici:

- altezza massima di 8,00 ml alla gronda o all'intradosso dell'ultimo solaio
- distacchi dai confini 5,00 ml
- distacchi dalle pareti finestrate 10,00 ml
- distacchi da viabilità pubblica con allineamento ai fabbricati esistenti
- realizzazione di posti auto coperti anche a confine con la viabilità pubblica e privata
- realizzazione di superfici porticate fino al 30% della superficie coperta dell'edificio
- spazi a parcheggio di cui alla legge 122/89 per le volumetrie complessive insediate (esistenti e di ampliamento) nella misura di 1/10 della cubatura, computando nella cubatura massima ammissibile il volume di tutte le costruzioni presenti sul lotto anche se aventi destinazione non residenziale. obbligo di limitare l'impermeabilità del lotto al rapporto di impermeabilizzazione del
25%

ove per tale si intende il rapporto tra superficie impermeabile (data dalla somma di superficie coperta e superfici esterne pavimentate) e superficie del lotto edificabile.



- *piantumazione per ogni lotto con alberature autoctone e naturalizzate nella misura minima di 1 albero ogni 300 mc di nuova costruzione o del volume totale post-ampliamento degli edifici esistenti.*
- *mantenimento delle alberature ad alto fusto esistenti, fatto salvo l'eventuale taglio o estirpazione a seguito di rilascio di autorizzazione ai sensi di legge, con successivo obbligo di ripristino: la richiesta di edificazione (DIA o permesso a costruire) dovrà essere corredata da specifico rilievo delle alberature esistenti, asseverato da tecnico competente.*
- *eventuali piani cantinati non possono superare la sagoma d'ingombro dell'edificio sovrastante.*

3. *Nell'ambito delle sottozone BP è ammesso il cambiamento di destinazione d'uso per attività di piccolo commercio o artigianato connesse con la residenza nella misura massima del 20% a condizione che vengano garantiti gli spazi a parcheggio pubblico afferenti la nuova destinazione.*

Le attività non residenziali esistenti o di nuovo impianto devono essere ricomprese nelle categorie non nocive, non inquinanti e non rumorose esplicitamente assentite dai competenti uffici comunali.

Per tali attività sono ammessi gli interventi manutentivi e di ristrutturazione edilizia e di ampliamento nei limiti del 10% del volume legittimamente realizzato.

Art. 4 - Sottozona "BD", Completamento residenziale ad attuazione diretta.

1. *Comprende le aree inedificate ricomprese in ambiti nei quali si è concluso il processo di frazionamento fondiario e definita la maglia viaria.*

Gli interventi edificatori nei lotti liberi sono soggetti al rilascio diretto del permesso di costruire conformemente all'indice di utilizzazione territoriale dello 0,20 mq/mq.

Gli interventi sono subordinati alla cessione al Comune a scomputo del contributo di miglioria di cui all'art.24 della L. n.1150/42, delle aree di sedime della viabilità pubblica prevista. Resta comunque ferma la facoltà dell'Amministrazione Comunale di utilizzare in tutto o in parte, a seconda delle circostanze e delle esigenze, la propria potestà espropriativa.

Gli interventi sono assoggettati al rispetto delle seguenti disposizioni:

tipologie edilizie ammesse: isolate, monofamiliari o plurifamiliari e case a schiera, nel rispetto dei seguenti parametri fisici:

- *altezza massima di 8,00 ml alla gronda o all'intradosso dell'ultimo solaio*
- *distacchi dai confini 5,00 ml*
- *distacchi dalle pareti finestrate 10,00 ml*
- *distacchi da viabilità con allineamento ai fabbricati esistenti*
- *realizzazione di posti auto coperti anche a confine con la viabilità pubblica e privata*
- *realizzazione di superfici porticate fino al 30% della superficie coperta dell'edificio*
- *spazi a parcheggio di cui alla legge 122/99 per le volumetrie complessive insediate (esistenti e di ampliamento) nella misura di 1/10 della cubatura computando nella cubatura massima ammissibile il volume di tutte le costruzioni presenti sul lotto anche se aventi destinazione non residenziale.*
- *eventuali piani cantinati non possono superare la sagoma d'ingombro dell'edificio sovrastante.*



- *obbligo di limitare l'impermeabilità del lotto al rapporto di impermeabilizzazione secondo il seguente schema:
50% per superfici del lotto fino a 1000 mq;
25% sull'eccedenza;
ove per tale si intende il rapporto tra superficie impermeabile (data dalla somma di superficie coperta e superfici esterne pavimentate) e superficie del lotto edificabile.*
- *piantumazione per ogni lotto con alberature autoctone e naturalizzate nella misura minima di 1 albero ogni 50 mc di nuova costruzione o del volume totale post-ampliamento degli edifici esistenti.*
- *mantenimento delle alberature ad alto fusto esistenti, fatto salvo l'eventuale taglio o estirpazione a seguito di rilascio di autorizzazione ai sensi di legge, con successivo obbligatorio ripristino, la richiesta di edificazione (DIA o permesso di costruire) dovrà essere corredato da specifico rilievo delle alberature esistenti osservate da tecnico competente.*

2. *Nell'ambito delle sottozone Bd sono ammesse destinazioni d'uso per attività di servizio, piccolo commercio o artigianato connesse con la residenza nella misura massima del 20% del valore volumetrico massimo previsto a condizione che vengano garantiti gli spazi a parcheggio pubblico afferenti la destinazione non residenziale secondo la normativa vigente.*

Le attività non residenziali di nuovo impianto devono essere ricomprese nelle categorie non nocive, non inquinanti e non rumorose esplicitamente assentite dai competenti uffici comunali.

Art. 5 - Sottozona "Bc" Completamento residenziale ad attuazione convenzionata

Restano confermate le norme per l'edificabilità stabilite per le sottozone "Bp" e "Bd". In tali aree il permesso a costruire è subordinato alla cessione al Comune a titolo di sconto del contributo di miglioria di cui all'Art. 24 della Legge Urbanistica 1150/42, dell'area di sedime delle pertinenze stradali della viabilità pubblica prevista in applicazione di quanto stabilito nei piani particolareggiati dei singoli nuclei, relativamente a parcheggi, slarghi, piazzole, rotonde ed altro.

La cessione con atto di convenzione non comporta la perdita delle potenzialità edificatorie attribuite alla sottozona relativamente all'area ceduta. Resta comunque ferma la facoltà dell'Amministrazione Comunale di utilizzare in tutto o in parte, a seconda delle circostanze e delle esigenze, la propria potestà espropriativa.

Art. 6 - Sottozona "CP" Aree di riqualificazione per il reperimento dei servizi pubblici

Aree di trasformazione urbanistica per l'edificazione integrata pubblico-privata, subordinate alla redazione di un progetto urbanistico unitario. Tale progetto dovrà riguardare l'insieme delle aree della presente sottozona individuate in ciascun nucleo, costituendo "comparto edificatorio" ai sensi dell'art.23 della Legge Urbanistica n.1150/42. Nei singoli comparti edificatori costituenti unità fabbricabili, comprendendo aree inedificate e costruzioni da trasformare, secondo speciali prescrizioni, conformemente all'indice di utilizzazione territoriale dello 0,20 mq/mq, venga allegato uno studio di inserimento architettonico-urbanistico dei nuovi interventi all'interno del contesto urbano esistente, Almeno il 50% della superficie del comparto,



è da destinare a standard pubblici di cui all'art.3 del D.M. n.1444/68. La cessione con atto di convenzione non comporta la perdita delle potenzialità edificatorie attribuite alla sottozona relativamente all'area ceduta. Resta comunque ferma la facoltà dell'Amministrazione Comunale di utilizzare in tutto o in parte, a seconda delle circostanze e delle esigenze, la propria potestà espropriativa.

Art. 7 - Norme relative ai nuclei Pavino 1, Pavino 2 e Toscanini.

Per i nuclei di Pavino 1, Pavino 2 e Toscanini realizzati su aree C1 e C2 del P.R.G. vigente, viene assegnato ai lotti compresi nelle sottozone Bp, Bd, Bc e Cp delle presenti norme, l'indice territoriale dei rispettivi nuclei di appartenenza definito in base all'edificazione presente, come di seguito:

Toscanini	1,18 mc/mq
Pavino 1	1,23 mc/mq
Pavino 2	0,88 mc/mq

Art.8 - Riferimento a prescrizioni paesistico-ambientali

Per gli interventi edificatori compresi nei tratti delle fasce di rispetto dei corsi d'acqua pubblica oggetto di osservazioni al P.T.P. ambito n°10 "accolte/accolte parzialmente" (come riportate negli allegati 1 e 3A del P.T.P.R.), saranno conformi all'indice di utilizzazione territoriale dello 0,20 mq/mq. Per i nuclei di cui all'art. 7 restano fermi gli indici di utilizzazione territoriale previsti. Saranno confermate le norme di cui agli artt.7 e 8, relativamente alle fasce di rispetto dei corsi d'acqua pubbliche (oggetto di osservazioni), all'approvazione del P.T.P.R.

Conclusioni

Visto e considerato tutto quanto sopra esposto e in relazione alle proposte di modifiche d'ufficio, si evidenzia quanto di seguito:

- 1) la variante urbanistica comprenderebbe solo 46 nuclei abusivi in relazione ai 55 nuclei deliberati dal Consiglio Comunale;
- 2) la nuova superficie della variante è ridotta così come risulta dalla presente relazione istruttoria a 10.985.304 mq a fronte dei 14.999.625 mq previsti nell'adozione dal Consiglio Comunale, con una riduzione del 37 % circa;
- 3) la consistenza volumetrica è pari a 7.138.573 mc con una riduzione di circa il 35% in raffronto agli 8.676.033 mc proposta dal Consiglio Comunale;
- 4) gli abitanti complessivi della variante (insediati e previsti) vengono assunti pari a 59.448, con una riduzione del 24% in rapporto ai 90.639 abitanti previsti dall'atto di adozione della variante;
- 5) gli standards di cui al DM n.1444/68 sono soddisfatti con circa 13 mq/ab, alla luce dei nuovi limiti dei "comparti edificatori" e degli abitanti complessivi della variante.

Visto il dimensionamento del P.R.G. approvato del 1973, rilevato l'andamento demografico in continua crescita, rilevato l'indice medio del costruito presente (maggiore a 300 mc/ab), si ritiene congruo attribuire l'indice di 120 mc/abitante.

La variante proposta, tenuto conto delle modifiche d'ufficio, risulta contenuta all'interno del fabbisogno complessivo previsto dallo strumento urbanistico generale approvato, e conforme a quanto indicato nella L.R. n.28/80 e s.m.i.

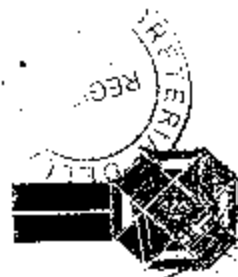
Precisazioni ed integrazioni richieste dal Comitato Regionale per il Territorio nella seduta del 02 dicembre 2010

L'Area Urbanistica e Beni Paesaggistici (Province di Roma - LT - FR), tenuto conto di quanto già esaminato e proposto con le modifiche d'ufficio elaborate nella relazione istruttoria (presentata nella seduta del 02.12.2010), considerate le integrazioni e le precisazioni presentate dall'Amministrazione Comunale, ha relazionato in particolare:

1. effetti e ricadute della variante speciale per il recupero urbanistico dei nuclei abusivi ai sensi della L.R. n.28/80 e s.m.i. (come proposta con le modifiche d'ufficio elaborate), con il quadro generale urbanistico, ovvero con il P.R.G. vigente
 - 1.1 pesi insediativi
 - 1.2 standards,
 - 1.3 sistema infrastrutturale

PREVISIONI INSEDIATIVE DEL PIANO REGOLATORE VIGENTE 1973

P.R.G. APPROVATO NEL 1973	
Pesi insediativi	
ABITANTI Previsti NEL CENTRO URBANO di APRILIA	
derivanti dalla capacità insediativa delle Zone "B" e "C"	38.655
ABITANTI PREVISTI (Nuovi quartieri zone "C"):	
Espansione Zone "C" (comprendenti anche i nuclei: Pavino 1, Pavino 2 e Toscanini)	15.600
Zone "B" e "C" esterne al Centro Urbano	
Espansione CAMPOLEONE	3.352
Espansione CAMPOVERDE	3.701
Espansione CAMPO DI CARNE	2.880
<i>Parziale Espansione</i>	<i>25.533</i>



REGIONE
LAZIO

UFFICIO DI STAFF TECNICO - AMMINISTRATIVO DI SUPPORTO E CONTROLLO DI GESTIONE
COMITATO REGIONALE PER IL TERRITORIO

Totale centro urbano + Nuovi quartieri	64.188
ABITANTI PREVISTI (Zone Agricole "E1"):	
"E1" Nuclei edilizi organizzati (2.000 ab. x max 20 Nuclei)	40.000
DIMENSIONAMENTO DEL PRG VIGENTE	
Totale abitanti previsti (64.188+40.000)=	104.188

Dalla relazione integrativa presentata dall'Amministrazione Comunale, risulta:

QUADRO DELLO STATO DI ATTUAZIONE DEL P.R.G. E CAPACITA'
INSEDIATIVA RESIDUA

STATO DI ATTUAZIONE del P.R.G.		Residuo Abitanti
ABITANTI (CENTRO URBANO)	38.665 à	SATURO
ABITANTI PREVISTI NEI PIANI DI ESPANSIONE APPROVATI (Zone B, C ed E):		
Espansione CENTRO (Zone C)	15.000 à	600
// CAMPOLEONE (Zone B e C)	1.000 à	2.352
// CAMPOVERDE (Zone B e C)	1.025 à	2.676
// CAMPO DI CARNE (Zone B e C)	0 à	2.880
// Nuclei Edilizi (Zone E1) (max 20 Nuclei con 2.000 abitanti)	0 à	40.000
Totale	55.690 à	48.508



In dettaglio "l'area del centro urbano di Aprilia che oggi è prossima ai 40.000 abitanti, si riscontra la saturazione delle zone B e la quasi totalità di approvazione dei piani esecutivi delle zone C.

Con il completamento dei fabbricati ubicati nei citati piani attuativi la popolazione insediata sarà di circa 55.000 abitanti.

Per i nuclei di Campoleone, Campo di Carne e Campoverde, si riscontra esclusivamente la saturazione delle zone B, mentre i piani attuativi previsti (limitati a circa 8000 abitanti) non risultano neanche presentati, questi si sono sviluppati prevalentemente in adiacenza alle zone C senza l'attuazione dei piani esecutivi previsti; i restanti nuclei di Pavino 1, Pavino 2 e Toscanini, sono cresciuti nell'ambito dei nuovi quartieri di espansione della zona C previsti dal P.R.G., prima dell'attuazione dei piani particolareggiati previsti".

Riassumendo, le previsioni del P.R.G. approvato nel 1973 prevedeva circa 65.000 abitanti nel centro urbano e nei tre borghi di Campoleone, Campo di Carne e Campoverde, ed ulteriori 40.000 abitanti nei 20 "Nuclei Edilizi organizzati" ubicati nelle zone E1 con un peso insediativo massimo di 104.188 abitanti.

Per maggiore chiarezza si precisa:

1. Nella zona AGRICOLA "E1" art.26 del N.T.A del P.R.G. "Nell'ambito della sottozona E1 - potrà essere consentita, dopo l'approvazione del P.R.G., la costruzione di un massimo di 20 nuclei edilizi organizzati, con una consistenza non superiore a 20.000 MC. Per ciascun nucleo" (le cui norme tecniche sono riportate integralmente nella relazione istruttoria) i 20 "nuclei edilizi organizzati" non sono cartografati o localizzati simbolicamente nelle Tavole del P.R.G.
Si prende atto che nella zona agricola E1 molto vasta vi è una capacità insediativa massima di 40.000 mc prevista dal P.R.G. vigente;
2. La variante speciale ha considerato n.55 nuclei spontaneamente sorti" rilevati prevalentemente in zona Agricola E1 distribuiti sull'intero territorio comunale e per una parte marginale sovrapposta ad alcune porzioni della zona di espansione "C" prevista dallo strumento urbanistico approvato.
3. La variante così come contro dedotta dall'Amministrazione Comunale aveva proposto una volumetria complessiva (tra l'esistente ed il progetto) pari a 90.639 abitanti (calcolati sulla base di 100 mc/ab) e 75.533 abitanti (calcolati sulla base di 120 mc/ab);
4. Preso atto della capacità residua del P.R.G. pari a 48.500 abitanti, l'Area Urbanistica e Beni Paesaggistici (Province di Roma - LT - FR) ha introdotto proposte di modifiche d'ufficio al fine di ricondurre la variante presentata nei dettami dell'art.4 ed in particolare dell'art.6 della L.R. n.28/80 come



modificato dalla L.R. n.7/2004 ovvero contenuta nelle previsioni insediative del P.R.G. vigente;

5. In questa fase di approfondimento si puntualizza la sovrapposizione della variante speciale con alcune porzioni seppur marginali e limitate della zona di espansione C di P.R.G.; a tal riguardo l'*Area Urbanistica e Beni Paesaggistici (Province di Roma - LT - FR)* ha proposto, lo stralcio delle perimetrazioni dei nuclei abusivi nelle aree con destinazione C di P.R.G. e le relative norme Tecniche d'attuazione previste.
6. L'Amministrazione Comunale ha fornito:
La quantificazione degli standards previsti dal P.R.G. e lo stato di realizzazione a livello comunale; per quanto riguarda le superfici da destinare agli standards si riporta quanto già analizzato nella relazione istruttoria con le modifiche d'ufficio dei nuovi limiti dei "comparti edificatori", lo stato di realizzazione del sistema infrastrutturale previsto dal P.R.G. vigente e le interconnessioni di accessibilità a nuclei .

Precisazioni ed integrazioni richieste dal Comitato Regionale per il Territorio nella seduta del 24 febbraio 2011 al fine di chiarire l'effettivo incremento volumetrico

L'*Area Urbanistica e Beni Paesaggistici (Province di Roma - LT - FR)*, ha rappresentato quanto di seguito:

- il Comune di Aprilia è dotato di Piano Regolatore Generale approvato con deliberazione di Giunta Regionale n. 1497 del 10 Ottobre 1973;
- la successiva variante approvata con deliberazione di Giunta Regionale n. 2392 del 1980, ha riguardato le sole zone "D" e pertanto non ha modificato le previsioni insediative relative al territorio;
- l'Amministrazione Comunale di Aprilia ha adottato, la Variante Speciale Attuativa, relativa a cinquantacinque nuclei edilizi abusivi ai sensi della L.R. n.28/80, così come modificata dalla L.R. n.7/04, vigente al momento dell'adozione, in contrasto con le destinazioni urbanistiche previste nel Piano Regolatore vigente.
- i cinquantacinque nuclei abusivi perimetrati sono stati sottoposti al piano di recupero, con le procedure previste dall'art.4 della L.R. n.28/80 e con i contenuti di cui all'art.6 della legge citata, rimandando la loro attuazione ai piani particolareggiati, ai sensi dell'art.9 della L.R. n. 28/80.
- la variante speciale per il recupero urbanistico dei 55 nuclei abusivi, come sopra descritto, insiste su tutto il territorio comunale, ricopre per la maggior parte, la superficie destinata a "zona agricola" (in cui erano previsti un massimo di "20 nuclei edilizi organizzati") e per una parte marginale occupa alcune



porzioni della zona di espansione "C" prevista dallo strumento urbanistico approvato.

Il piano di recupero dei 55 nuclei spontaneamente sorti proposto, riguarda la sola variante urbanistica da zone "E" e zone "C" di P.R.G. vigente a zone "B" ai sensi dell'art.4 della L.R. n.28/80;

- Per ogni singolo nucleo dovranno essere redatti i piani particolareggiati attuativi di cui all'art. 8 della L.R. n.28/80.

Le seguenti tabelle riassumono lo sviluppo dimensionale del P.R.G. vigente:

TAB. 1:
PREVISIONI INSEDIATIVE DEL PIANO REGOLATORE VIGENTE 1973

P.R.G. APPROVATO NEL 1973	
Pesi insediativi	

ABITANTI Previsti NEL CENTRO URBANO di APRILIA	
derivanti dalla capacità insediativa delle Zone "B" e "C"	38.655

ABITANTI PREVISTI (Nuovi quartieri zone "C"):	
Espansione Zone "C"	
(comprendenti anche i nuclei: Pavino 1, Pavino 2 e Toscanini)	15.600

Zone "B" e "C" esterne al Centro Urbano	
Espansione CAMPOLEONE	3.352
Espansione CAMPOVERDE	3.701
Espansione CAMPO DI CARNE	2.880
	<i>Parziale Espansione</i> 25.533

Totale centro urbano + Nuovi quartieri	
	64.188

ABITANTI PREVISTI (Zone Agricole "E1"):	
"E1" Nuclei edilizi organizzati	
(2.000 ab. x max 20 Nuclei)	40.000

DIMENSIONAMENTO DEL PRG VIGENTE	

Totale abitanti previsti (64.188+40.000)=	104.188



TAB. 2:
QUADRO DELLO STATO DI ATTUAZIONE DEL P.R.G. E CAPACITA' INSEDIATIVA RESIDUA

STATO DI ATTUAZIONE del P.R.G.		Residuo Abitanti SATURO
ABITANTI (CENTRO URBANO)	38.663	
ABITANTI PREVISTI NEI PIANI DI ESPANSIONE APPROVATI (Zone B, C ed E):		
Espansione CENTRO (Zone C)	15.000	600
// CAMPOLEONE (Zone B e C)	1.000	2.352
// CAMPOVERDE (Zone B e C)	1.025	2.676
// CAMPO DI CARNE (Zone B e C)	0	2.880
// Nuclei Edilizi (Zone E1) (max 20 Nuclei con 2.000 abitanti)	0	40.000
Totale	55.690	48.508

La variante adottata e controdedotta dall'Amministrazione Comunale

TAB. 3:

STATO DI DIMENSIONAMENTO DELLA VARIANTE					
CONTRODEDOTTA					
Superficie Territ.	Superficie lotti da edificare	Volume Esistente	Volume Previsto	Volume Totale	Indice di densità territoriale (mc/mq)
Mq	mq	mc	mc	mc	
16.156.587	4.701.521	7.216.692	1.847.253	9.063.944	0,56

TAB. 4:

In riferimento alle delibere di controdeduzione:

1. Volume esistente	7.216.692
2. Volume da realizzare	1.847.253
3. Volume complessivo previsto nel piano (1+2)	9.063.944
4. Abitanti insediabili in rif. L.R. n.28/80 art.6 (100 mc/ab)	18.473
5. Abitanti insediabili in rif. L.R. n.28/80 art.6 (120 mc/ab)	15.393

6. ABITANTI TOTALI (100 mc/ab)	90.639
7. ABITANTI TOTALI (120 mc/ab)	75.533

Si ritiene necessario evidenziare nelle tabelle n.3 e 4 fornite dall'Amministrazione Comunale quanto di seguito:

- il **volume censito abusivo** è un dato riferito alle istanze di condono edilizio presentate ai sensi della L. n.47/85 e L. n.724/94 e pertanto **non riporta lo stato attuale della consistenza edilizia** presente nei singoli nuclei;
- il volume previsto di nuova edificazione è stato calcolato applicando sulle superfici da edificare l'indice di **0,40 mc/mq** scelto dall'Amministrazione Comunale.

TAB. 5: DIMENSIONAMENTO DEL PIANO REGOLATORE VIGENTE

Capienza abitanti da P.R.G.	
ABITANTI PREVISTI PRG VIGENTE	104.188
ABITANTI PREVISTI DAGLI STRUMENTI ATTUATIVI DEL PRG VIGENTE AL 31/12/2009	53.655
RESIDUO DIMENSIONAMENTO DEL PRG VIGENTE	-50.533

La potenzialità insediativa residua del P.R.G. vigente ammonta a tutt'oggi a 50.533 abitanti, la variante così come controdedotta dall'Amministrazione Comunale prevedeva complessivamente 75.533 abitanti (120 mc/ab), con una volumetria complessiva tra esistente e di progetto pari a mc. 9.063.944. Tale peso insediativo sforava il fabbisogno insediativo complessivo dello strumento urbanistico generale approvato.

Esaminate le circa 1000 osservazioni controdedotte dall'A.C. e considerate le **proposte di modifiche d'ufficio** che hanno:

- ridefinito i perimetri dei nuclei, secondo i contenuti della L.R. n.28/80, escludendo l'edificato avente caratteristica di case sparse;
- stralciato tutte le aree "bianche" posizionate all'interno dei nuclei, che rimarrebbero "zone agricole" all'interno di zone "B";
- eliminato "degli agglomerati" e case sparse che non presentano i requisiti "di nucleo" previsti dalla legge;
- riprimetrato alcuni comparti edificatori ai sensi dell'art.23 della L. n.1150/42.

Considerati i nuovi perimetri proposti con le modifiche d'ufficio, si mettono a confronto le tabelle 3 e 6 utilizzando lo stesso criterio di calcolo della volumetria prevista (IPOTESI DI EDIFICABILITA' PER I LOTTI LIBERI, CON INDICE DI 0,40 mc/mq SCELTO DALL'A.C.), esclusivamente al fine poter di verificare la riduzione operata: in termini di superficie territoriale occupata dalla variante; da 16.156.587mq a 11.020.652 mq; volumetria e conseguentemente di peso insediativo da 9.063.944mc. a 6.133.614 mc. Si riscontra pertanto una riduzione pari a circa il 30% sia in termini di estensione della superficie oggetto di variante, che in termini di volumetria residua e di abitanti insediabili.

TAB. 6: NUOVO DIMENSIONAMENTO DELLA VARIANTE DI RECUPERO

Ipotesi STATO DI DIMENSIONAMENTO DELLA VARIANTE					
Superficie Territ.	Superficie lotti da edificare	Volume Esistente	Volume Previsto	Volume Totale	Abitanti totali (120 mc/ab)
mq	mq	mc	mc	mc	Ab
11.020.652	3.678.747	4.662.116	1.471.498	6.133.614	51.113

TAB.3 STATO DI DIMENSIONAMENTO DELLA VARIANTE

CONTRODEDOTTA DALLA AMMINISTRAZIONE COMUNALE					
Superficie Territ.	Superficie lotti da edificare	Volume Esistente	Volume Previsto	Volume Totale	Indice di densità territoriale (mc/mq)
mq	mq	mc	mc	mc	
16.156.587	4.701.521	7.216.692	1.847.253	9.063.944	0,56

Con le proposte di modifiche d'ufficio i nuclei perimetrali sono stati ridotti, prevedendo lo stralcio di dieci nuclei, non conformi ai dettami di legge.

In ottemperanza a quanto richiesto dal Comitato, l'Area ha effettuato una puntuale verifica delle cubature esistenti e di quelle realizzabili, considerando esclusivamente l'applicazione dell'INDICE DI UTILIZZAZIONE TERRITORIALE pari a 0,20 mq/mq applicato a tutto il perimetro del nucleo abusivo.

Il dimensionamento della variante (considerando in dettaglio i 43 nuclei ricadenti in zona E agricola con l'esclusione di tre nuclei che si sovrappongono parzialmente alle zone "C" di P.R.G.) è stato effettuato applicando l'indice di utilizzazione territoriale di 0,20 mq/mq imposto dall'art.6 della L.R. n.28/80 all'intero perimetro del nucleo, considerando e verificando le volumetrie esistenti pari a due piani (ml 6 altezza media). Si riporta il calcolo nella seguente tabella:

TAB. 7: DIMENSIONAMENTO DELLA VARIANTE

	NUCLEO	Superficie nucleo	Volume esistente aggiornato	Sviluppo superfici lorde fabbricati (mq)	Superfici massime lorde insediabili (0,20 mq/mq)	Cubatura residua
1	Carano	70.542	6.469	2.156	14.108	35.858
2	Campo di Carne 1	393.912	245.158	81.719	78.782	-8.811
3	Campo Verde	99.520	86.805	28.868	19.904	-26.893
4	Carnpoleone	174.760	135.164	45.055	34.952	-30.308
5	Bellavista	108.014	130.085	43.355	21.603	-65.257
6	Borgata Agip	73.944	62.028	20.676	14.789	-17.662
7	Camileri	239.152	121.934	40.645	47.830	21.557
8	Casalazzara 1	267.468	112.100	37.367	53.494	48.380
9	Casalazzara 2	406.388	163.271	54.424	81.278	80.562
10	Casello 45	509.274	142.030	47.343	101.855	163.534
11	Casolare Alto	112.453	30.035	10.012	22.491	37.438
12	Casolare (Prati del Sole)	595.590	195.818	65.273	119.118	161.536
13	Cinque Archi	200.989	79.450	26.487	40.198	41.133
14	Cogna	696.361	376.981	125.660	139.272	40.835
15	Colli del Sole	78.207	24.950	8.317	15.641	21.974
16	Colli di Mare	228.943	89.652	29.884	45.789	47.714
17	Crati	379.856	132.926	44.309	75.971	94.987
18	Fossignano 1	404.315	184.934	61.845	80.863	57.655
19	Fossignano 3	285.094	108.939	36.313	53.019	50.117
20	Fossignano 4	194.527	84.431	28.144	38.905	32.285
21	Fossignano 5	415.457	144.194	48.065	83.091	105.080
22	Gattone 1	191.003	156.728	52.243	38.201	-42.126
23	Gattone 2	210.709	122.649	40.883	42.142	3.777
24	Genio Civile 1	237.351	92.637	30.879	47.470	49.773
25	Genio Civile 2	255.077	68.340	22.780	51.015	84.707
26	Genio Civile 3	444.171	161.015	53.672	88.834	105.487
27	Guardapasso	104.467	49.768	16.589	20.893	12.913
28	Isola	100.836	34.232	11.411	20.167	26.270
29	Lampione	254.190	85.059	28.353	50.838	67.455
30	Le Valli	124.709	49.838	16.613	24.942	24.987
31	Pantanelle 1	467.090	194.366	64.789	93.418	85.888
32	Pantanelle 2	224.760	52.250	17.417	44.952	82.606
33	Poggio	313.781	212.350	70.783	62.756	-24.082
34	Rimessone	154.251	50.894	16.965	30.850	41.657
35	Sacida	502.651	178.980	59.660	100.530	122.610
36	Selciatella	84.018	30.219	10.073	16.804	20.192
37	Spaccasassi	117.083	61.952	20.651	23.417	8.297
38	Stracciapanni 1	141.506	87.807	29.289	28.301	-2.903
39	Stracciapanni 2	73.364	38.069	12.690	14.673	5.950
40	Tre Colli	106.911	42.325	14.108	21.382	21.922
41	Vallelata Nord	120.884	62.118	20.706	24.177	10.413
42	Vallelata Sud	205.180	137.204	45.735	41.036	-14.096
43	Vilfaggio Verde	92.153	36.171	12.057	18.431	19.121
	TOTALI	10.440.911	4.662.116	1.554.039	2.088.192	1.602.431



REGIONE
LAZIO

UFFICIO DI STAFF TECNICO - AMMINISTRATIVO DI SUPPORTO E CONTROLLO DI GESTIONE
COMITATO REGIONALE PER IL TERRITORIO

La tabella 7 sopra riportata, alla colonna "Superfici massime lorde insediabili (0,20 mq/mq)", evidenzia la superficie lorda di tutti i piani edificati e potenzialmente edificabili, rapportando la superficie totale di ogni singolo nucleo (escludendo lo sviluppo delle superfici di ogni piano già edificato) calcolato per un'altezza di mt 3,00. La "Cubatura residua" pari a mc 1.602.431 è stata calcolata ipotizzando un massimo di due piani con altezza di mt 3,00 per ogni piano (in conformità con le NTA della Variante stessa).

TAB. 8: VOLUMETRIA E ABITANTI DELLA VARIANTE

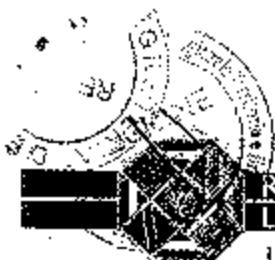
Volumetria VARIANTE DI RECUPERO (dimensionamento con Modifiche d'Ufficio)	
	Volume
BP: Volume esistente (rilevato)	4.662.116
BD-BC-CP: Volume di progetto	1.602.431
TOTALE	6.264.547

Abitanti VARIANTE DI RECUPERO (dimensionamento con Modifiche d'Ufficio)	
	Abitanti
BP mc 4.662.116 / 120 mc/abitante	38.851
BD-BC-CP mc 1.602.431 / 120 mc/abitante	13.354
TOTALE Abitanti	52.205

Per quanto riguarda la sovrapposizione della variante speciale con alcune porzioni seppur marginali e limitate della **zona di espansione C di P.R.G.**, si rappresenta che l'Amministrazione Comunale con nota n.18114, pervenuta alla Direzione Regionale Territorio e Urbanistica in data 09 marzo 2011, ha prodotto un elaborato grafico 1:2000 "Nuclei centro urbano parzialmente ricadenti in zone C di P.R.G." evidenziando la esiguità delle aree da edificare e la presenza di numerose costruzioni edificate in assenza di Piano Attuativo.

Solo tre Nuclei si sovrappongono alla zona di espansione C di P.R.G. in particolare:

- Nucleo **Pavino 1** ricadente nella zona C di estensione territoriale di 43.488 mq di cui solo 1.366 mq sono le aree non edificate ad attuazione diretta e privo di comparti edificatori ai sensi dell'art.23 della L.1150/42;



- Nucleo **Pavino 2** ricadente nella zona C di estensione territoriale di 71.594 mq di cui solo 4.081 mq sono le aree non edificate ad attuazione diretta, mentre i comparti edificatori ai sensi dell'art. 23 della L.1150/42 hanno una superficie di 17.050 mq;
- Nucleo **Toscanini** ricadente parzialmente nella zona C di estensione territoriale totale pari a 464.640 mq (di cui mq 375.557 in zona C e mq 89.083 in altre zone). Nella porzione ricadente in zona C le aree non edificate ammontano a 26.405 mq ad attuazione diretta, mentre i comparti edificatori ai sensi dell'art. 23 della L.1150/42 hanno una superficie di 62.155 mq.

Per quanto sopra descritto l'Amministrazione Comunale ha ritenuto:

<< Le limitazioni proposte per le zone "C" in occasione della riunione del Comitato avvenuta in data 24 febbraio 2011 non sono condivisibili in quanto le aree che risultano interessate dalla variante speciale, sono prive di strumenti attuativi e costituiscono parti residuali di limitata estensione della zona "C" che ha oramai visto completarsi la totalità dei piani particolareggiati esecutivi oramai in avanzata fase di realizzazione.

Le aree, rimaste escluse da piani attuativi, non avrebbero alcuna possibilità di vedere redatta una pianificazione né di iniziativa pubblica né di iniziativa privata a causa dell'esigua consistenza e a causa dell'elevato numero di abitazioni realizzate in assenza di titoli.

Tali aree sono state inserite nei piani di recupero tenendo in considerazione i precisi dettami della L.R. 28/1980 e delle successive modifiche che all'art. 1 prevede l'obbligo di procedere al recupero delle costruzioni abusive sorte senza la preventiva approvazione dello strumento urbanistico attuativo.

Si condivide pertanto quanto rappresentato nell'istruttoria presentata al Comitato in data 2 dicembre 2011 in cui i piani di recupero che interessano le zone C (Pavino 1, Pavino 2 e Toscanini) non presentavano alcuna particolare osservazione e gli stessi venivano normati dall'art. 7 delle NTA riproposte d'ufficio con l'istruttoria della Regione Lazio.

A precisazione di quanto sopra rappresentato si produce elaborato scala 1:2000 riportante i suddetti nuclei con evidenziate le zone in sovrapposizione alla zonizzazione "C" del vigente PRG e con evidenziati i fabbricati abusivi esistenti, il tutto sovrapposto su base catastale.>>

In considerazione di quanto prodotto (elaborato grafico 1:2000 "Nuclei centro urbano parzialmente ricadenti in zone C di P.R.G" evidenziando la esiguità delle aree da edificare e la presenza di numerose costruzioni edificate in assenza di Piano Attuativo,) ed illustrato nella nota della Amministrazione Comunale in riferimento ai tre nuclei sopra menzionati:

- valutato che i nuclei di Pavino 1, Pavino 2 ricadono totalmente nella zona "C" sottozona C1 e C2 con indice fondiario rispettivamente di 3 mc/mq e 2,5 mc/mq del P.R.G. vigente, mentre le costruzioni abusive realizzate a Toscanini, ricadono principalmente nella zona C sottozona C2 del P.R.G. vigente e solo marginalmente in zona agricola dello strumento urbanistico vigente;

- considerato che la consistenza delle cubature realizzabili nei tre nuclei sopra menzionati, come si rileva dalle tabelle sopra riportate è pari a 124.776 mc, pari a



REGIONE
LAZIO

UFFICIO DI STAFF TECNICO - AMMINISTRATIVO DI SUPPORTO E CONTROLLO DI GESTIONE
COMITATO REGIONALE PER IL TERRITORIO

1.040 abitanti (120 mc/ab) calcolate con gli indici riportati nelle NTA art.7 proposte con modifiche d'ufficio;

- preso atto che l'abusivismo presente nonché l'attuazione in corso di realizzazione dei Piani Attuativi, tenuto conto dei lotti a tutt'oggi non edificati ricadenti nei nuclei Pavino 1, Pavino 2 e Toscanini considerata inoltre l'importanza urbanistica di tali nuclei che rappresentano parte del Centro Urbano, ha previsto indici di edificabilità medi rilevati dalla consistenza abusiva attuale (notevolmente inferiori agli indici previsti dal P.R.G.);
- considerato inoltre che la previsione degli standard a servizi, peraltro già assicurati dai piani attuativi approvati nelle zone adiacenti, verrà ulteriormente incrementata con l'attuazione dei piani attuativi e relativi comparti edificatori previsti nei nuclei stessi;
- vista la manifestata impossibilità di attuare eventuali piani in attuazione della zona "C" di P.R.G. in considerazione della frammentarietà e residualità delle aree libere;
- valutato che con la presente variante di recupero si offre la possibilità di riqualificare e ricucire porzione del territorio adiacente al centro urbano;

L'Area Urbanistica e Beni Paesaggistici (Province di Roma - LT - FR) ha proposto: per i nuclei Pavino 1, Pavino 2 e Toscanini, limitatamente alle porzioni sovrapposte alle zone "C", l'applicazione delle NTA (proposte con le modifiche d'ufficio) di cui all'art.7 applicabili solo alle aree attualmente inedificate, fermo restando quanto proposto nelle dette NTA.

Prescrizioni

A seguito delle modifiche d'ufficio proposte, l'Amministrazione Comunale verifichi la compatibilità o meno del contenuto delle osservazioni rispetto:

- ai nuovi perimetri dei nuclei;
- ai nuovi limiti dei "comparti edificatori" presenti nei singoli nuclei.

Tutto ciò premesso e considerato, il Comitato Regionale per il Territorio esprime il

PARERE

La variante dei nuclei abusivi del Comune di Aprilia adottata con D.C.C. n. 8 del 22.03.2005 è meritevole di approvazione con le **modifiche d'ufficio, gli stralci e le prescrizioni** di cui ai precedenti "considerato" e "preso atto", da introdursi d'ufficio ai sensi dell'art.3 della legge n.765 del 06/08/1967. **Appare, pertanto, opportuno che il Comune provveda alla ripubblicazione della Variante in oggetto con le sopra riportate modifiche.**

Il Segretario del C.R.p.T.
f.to (Arch. Stefano MEROLA)

Il Vicepresidente del C.R.p.T.
f.to (Arch. Demetrio CARINI)





REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

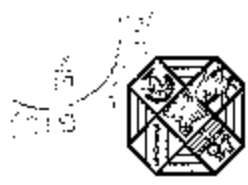
Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Area 2 B 5

Urbanistica e Beni Paesaggistici Provincie di Roma, Frosinone e Latina

Allegato "A" (Osservazioni alla delibera di Adozione) - OSSERVAZIONI ACCO

FUORI PERIMETRO + NO LOTTO INTERCLUSO					NO CAMBIO DESTINAZIONE D'USO					OSS.NI ACCOLTE PER COMPARTO -			
n° oss.ne	destin.	superf. Mq	sistema	nucleo	n° oss.ne	destin.	superf. Mq	sistema	nucleo	n° oss.ne	destin.	superf. Mq	sistema
233	BC	2945,31	1	Casalazzara 1	251			1	Casalazzara 1	439			1
255	BC	3560,57	1	Casalazzara 1	224			1	Casalazzara 1	952			1
784	CP	5124,96	1	Casalazzara 1	181			1	Casalazzara 1	275			1
524	CP	13237,16	1	Casalazzara 1	427			1	Casalazzara 1	273			1
	CP	5013,69			494			1	Casalazzara 2	286			1
428	BD	1291,6	1	Casalazzara 1	963			1	Casalazzara 2	222			1
527	CP	5304,37	1	Casalazzara 2	140			1	Casalazzara 2	160			1
576	BC	2015,72	1	Casalazzara 2	686					161			1
507	BC	3722,91	1	Casalazzara 2	915			2	Fossignano 4	162			1
254/791	BC	4990,03	1	Casalazzara 2	636			2	Rimessone	182			1
472	CP	3285,01	1	Casalazzara 2	49			4	Camilleri	274			1
591				Altro sistema	921			4	Vallelata sud	575			1
619	BD	1769,42	1	Casalazzara 2	950			4	Le Valli	371			1
801	BP	7500,4	1	Casalazzara 2	85			4	Le Valli	250			1
594	BC	3386,46	1	Casalazzara 2	924			4	Poggio	369			1
615	BD	7006,96	1	Sassi Rossi	572			4	Poggio	244			1
662	BC	3486,19	1	Sassi Rossi	850			4	Bellavista	234			1
372	CP	6371,55	1	Tre Colli	107			4	Bellavista	111			1
375	CP	1786,89	1	Tre Colli	108			4	Bellavista	374			1
353	BD	789,88	1	Tre Colli	467			4	Bellavista	281			2
370	CP	5327,62	1	Tre Colli	550			5	Toscanini	609			2
911	CP	7785,03	1	Tre Colli	106			5	Pavino 2	544			2
373*parte			1	Tre Colli	919			5	Pavino 2	732			2
823	CP	5140,12	2	Fossignano 1	922			5	Pavino 2	519			2
991	CP	3269,43	2	Fossignano 1	324			5	Pavino 2	910			5
552	CP	7454,91	2	Fossignano 1	130			5	Pavino 2	764			5
320	BD	1220,84	2	Fossignano 1	197			5	Pavino 2	913			5
297	CP	3331,11	2	Fossignano 1	27			5	Pavino 2	241			5
72	BC	1621,54	2	Fossignano 3	122			5	Pavino 2	173			5
264	BD	1290,64	2	Fossignano 3	535			6	Stracciapani2	542			11
350	BC	2649,78	2	Fossignano 3	66			6	Stracciapani2	661			6
498	BC	4199,2	2	Fossignano 3	77			6	Stracciapani1	665			1
813	BD	1316,93	2	Fossignano 4	200			6	Stracciapani1	941			1
292	BC	4833,29	2	Fossignano 4	293			6	Gattone 1	943			1
177	BD	1609,88	2	Fossignano 4	546			6	Gattone 1				
607	BD	2098,3	2	Fossignano 5	547			6	Gattone 1				
608	BD	1500,6	2	Fossignano 5	548			6	Gattone 1				
11	BC	3379,54	2	Fossignano 5	549			6	Gattone 1				
523	CP	5106,52	2	Fossignano 5	473			6	Gattone 1				
818	CP	4872,72	2	Fossignano 5	777			6	Gattone 1				
40	BC	1742,84	2	Fossignano 5	21			6	Gattone 2				
762	BC	2735,82	2	Fossignano 5	68			6	Gattone 2				
763	"	"	2	Fossignano 5	69			6	Gattone 2				
812	BD	1177,22	2	Fossignano 5	75			6	Gattone 2				
537	CP	5338,63	2	Fossignano 5	329			6	Gattone 2				



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Area 2 B 5

Urbanistica e Beni Paesaggistici Province di Roma, Frosinone e Latina

808	"	"							
105	BC	3110,95	2	Fossignano 5	346	6	Gattone 2		
267	CP	3542,91	2	Rimessone	786	6	Gattone 2		
884	BC	2250,46	2	Colli Primavera	839	8	Cogna		
471	BP	2623,8	2	Colli Primavera	833	8	Cogna		
521	BC	2623,8	2	Colli Primavera	211	8	Villaggio Verde		
10	BC	2357,53	2	Colli Primavera	61	8	Puntoni		
697	BC	2273,74	2	Colli Primavera	137	BC	1218,1	9	Casello 45
944	BD	1299,86	2	Ceraso	861	BC	1198,7	9	Casello 45
63	BC	2317,21	4	Camilleri	862	BC	1218,1	9	Casello 45
42	CP	3808,6	4	Camilleri	860	BC	1198,7	9	Casello 45
809	BC	4052,4	4	Camilleri	399	BC	1446,6	9	Casello 45
470	BD	1181,53	4	Vallelata sud	398	BC	1450,5	9	Casello 45
687	BD	1174,08	4	Vallelata sud	518			9	Pantanelle 1
741	BD	1178,97	4	Vallelata sud	959			9	Pantanelle 1
9*parte CP			4	Le Valli	513			9	Pantanelle 1
675	CP	5167,88	4	Stradaioi	491			9	Pantanelle 1
673	CP	5191,33	4	Stradaioi	605			9	Campo di Carne
855	CP	4783,87	4	Stradaioi	317			9	Genio Civile 1
776	CP	4728,48	4	Poggio	385			10	Genio Civile 2
836	CP	4607,69	4	Bellavista	722			10	Genio Civile 2
838	CP	4757,49	4	Bellavista	510			10	Genio Civile 2
957	CP	4542,97	4	Vallelata nord	638			10	Genio Civile 3
952	BC	1974,93	4	Vallelata nord	438			10	Genio Civile 3
468	CP	2483,63	5	Borgata Agip	802			10	Genio Civile 3
629	CP	4149,65	5	Guardapasso	635			10	Genio Civile 3
171	CP	6597,13	5	Pavino 2	142			10	Casolare Prati
315	BC	3850,61	6	Stracciapanni2	355			10	Casolare Prati
260	CP	4971,37	6	Stracciapanni2	696			10	Casolare Prati
261	"	"	6	Stracciapanni2	488			10	Casolare Prati
263	CP	2521,9	6	Stracciapanni2	600			10	Sacida
858	CP	3970,47	6	Stracciapanni2	601			10	Sacida
174	CP	2931,28	6	Gattone 1	602			10	Sacida
362	BC	1496,85	6	Isole	603			10	Sacida
883	BC	2014,34	6	Isole	599			10	Sacida
195	BC	1533,13	6	Isole	803			10	Sacida
841	BC	2007,35	6	Isole	30			10	Casolare Alto
322	BC	1991,95	6	Isole	349			10	Casolare Alto
627	CP	5853,76	6	Isole	916			11	Colli di Mare
338	CP	4519,22	6	Isole	184			11	Colli di Mare
376	BC	1988,71	6	Isole					
384	BD	1455,79	8	Crati					
640	BC	2081,8	8	Crati					
834	CP	12500,47	8	Crati					
476	BC	3302,57	8	Crati					
625	BD	1474,72	8	Crati					
245	BC	3219,7	8	Crati					
246	BC	10016,86	8	Crati					
247	BC	2062,68	8	Crati					
248	CP	4553,13	8	Crati					
518	BC	2656,38	8	Crati					
829	BC	2610,12	8	Cogna					
737	BD	1132,86	8	Cogna					
48	BD	874,45	8	Cogna					
319	CP	5012,67	8	Cogna					
227	CP	736,29	8	Cogna					



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Area 2 B 5

Urbanistica e Beni Paesaggistici Provincie di Roma, Frosinone e Latina

447	CP	2676,2	8	Cogna
133	BC	3606,8	8	Puntoni
779	BC	2015,41	8	Puntoni
479	CP	19876,71	9	Pantanelle 1
87	CP	2797,74	9	Pantanelle 1
86	CP	3387,91	9	Pantanelle 1
365	BC	2265,14	9	Pantanelle 1
207	BD	1399,53	9	Pantanelle 1
285	BD	970,35	9	Pantanelle 1
388	CP	3618,66	9	Campo di Carne
231	CP	4545,74	9	Campo di Carne
698	BC	4204,05	9	Genio Civile 1
651	BC	2221,35	9	Genio Civile 1
734	BC	2134,63	9	Genio Civile 1
381	BC	1945,61	9	Genio Civile 1
733	BC	1822,95	9	Genio Civile 1
382	BC	1735,52	9	Genio Civile 1
379	BC	1598,72	9	Genio Civile 1
219	CP	6040,07	9	Pantanelle 2
604	BC	2886,66	9	Pantanelle 2
14	BD	1248,53	9	Querceto
949	BC	2202,01	9	Querceto
639	BC	4028,89	9	Selciatella
979	BC	2399,66	9	Selciatella
539	CP	3434,25	10	Casolare Prati
450	CP	5557,63	10	Casolare Prati
740	BC	1882,01	10	Casolare Prati
987	BC	1837,21	10	Casolare Prati
663	BD	2100,53	10	Casolare Prati
236	BC	2846,99	10	Casolare Prati
981	BD	1239,78	10	Casolare Prati
88	CP	5280,81	10	Casolare Prati
680	BD	790,18	10	Casolare Prati
682	BD	786,96	10	Casolare Prati
617	CP	5212,82	10	Casolare Prati
276	BC	2852,91	10	Casolare Prati
679parte*			10	Casolare Prati
270			10	Frassineto
795	BC	3036,45	10	Casolare Alto
93	BD	1077,67	10	Casolare Alto
348	BC	1895,08	10	Casolare Alto
534	BC	993,56	10	Casolare Alto
700	BC	1018,72	10	Casolare Alto
755	BC	4713,2	10	Casolare Alto
445	CP	5552,5	11	Campoverde
931	BC	816,59	11	Lampione
932	BC	938,74	11	Lampione
938	BC	381,73	11	Lampione
939	BC	802,8	11	Lampione



LAZIO
COMITATO REGIONALE PER IL TERRITORIO
DEL

11 10 MAR. 2011

IL SEGRETARIO

Arch. Stefano Merola
Stefano Merola

UFFICIO AMBITO

UFFICIO

UFFICIO REGIONALE

UFFICIO

UFFICIO REGIONALE *Stefano Merola*

UFFICIO

UFFICIO

Stefano Merola
Stefano Merola