REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO
Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Area 2B.6
Urbanistica e Beni Ambientali sud

Arb. Terr.

Prot 84676

Roma, lì 31

COMUNE DI APRILIA
PROVINCIA DI LATINA
09. GIU. 2004
PROT. N. 17627

Al Comune di Aprilia (LT)
P.zza Roma, 1
04011 Aprilia (LT)

Oggetto: Comune di Aprilia (LT) – Variante alle N.T.A. del P.R.G.
(Delibera consiliare n70 del 07.08.1997)

Codesto Comune ha qui trasmesso per l'approvazione, gli atti e gli elaborati relativi all'oggetto.

Gli atti di che trattasi sono stati sottoposti all'esame del Comitato Regionale per il Territorio, il quale con voto 51/5 reso nell'adunanza del 05.02.04, ha espresso il parere che il piano presentato sia meritevole di approvazione con le modifiche, indicate nel voto stesso, introducibili d'ufficio in sede di approvazione.

Ai sensi dell'art. 3 della legge 6.8.1967 n. 765, si trasmette copia del suddetto parere perché codesto Comune provveda ad adottare entro 90 gg. le proprie controdeduzioni al riguardo con apposita delibera consiliare che, previa pubblicazione nel primo giorno festivo, dovrà essere qui trasmessa entro i successivi 15 gg.

Si richiama l'attenzione di codesto Comune su quanto disposto dall'art. 15, ultimo comma, della legge regionale 8.11.1977 n. 43, segnalando che qualora le controdeduzioni comunali non vengano formulate e trasmesse alla Regione entro i termini previsti dalla legge, le modifiche proposte si intendono accettate.

Il Direttore
(Arch. Antonino Bianco)

Il Dirigente dell'Area 2B.6
(Arch. Bernardino Cinardi)

Via Giorgione, 129 – 00147 Roma Tel. 06.51681

25 MAR. 2004

Per Copia Conforme
COMITATO REGIONALE PER IL TERRITORIO
Il Segretario
Arch. L. Zoppini

to Regionale per il Territorio
. 51/5
za del 5 Febbraio 2004

Comune di Aprilia
alle N.T.A. del P.R.G.
N. 70 del 07.08.1997

nota n. 4435/29 del 31.1.2001, l'Amministrazione di Aprilia ha trasmesso la documentazione relativa ad una e alle N.T.A. del P.R.G. vigente adottata con deliberazione are n. 70 del 7.8.1997.

Gli atti sono costituiti da:

- Copia della deliberazione consiliare n. 70 del 7.8.1997.
- Manifesto di avviso di istruttoria pubblica.
- Verbale della riunione per l'esame dell'iniziativa.
- Atti di pubblicazione sul Foglio Annunzi legali n. 90 del 23.12.1997.
- Manifesto di avviso di pubblicazione degli atti della variante.
- Osservazione prot. 6525 del 19.2.1998.
- Attestazione del Segretario Generale in merito all'osservazione.
- Copia della Deliberazione di Consiglio Comunale n. 61 del 5.8.1998 di controdeduzione all'osservazione presentata.

IL COMITATO

Sentita la Commissione Relatrice costituita dall'arch. Stefano Garano e dal geom. Francesco Pasqua.

PREMESSO

Il Comune di Aprilia è dotato di P.R.G. approvato con deliberazione di Giunta regionale n. 1497 del 10.10.1973.

Via Giorgione, 129 - 00147 Roma Tel. 06.51681

Con la deliberazione consiliare l'Amministrazione Comunale ha inteso modificare ed integrare il contenuto dell'art. 22 delle Norme Tecniche di Attuazione riguardante la sottozona D2 Industriale, secondo i sottoriportati contenuti:

1 - Aumento del rapporto di copertura del lotto dal 30% al 40 % ritenuto eccessivamente limitativo per gli edifici industriali , rapporto già previsto dalle norme del piano A.S.I. del 1987;
2 - Possibilità di insediare all'interno dei lotti più attività produttive mediante il frazionamento degli edifici in più unità;
3 - Possibilità di escludere dal computo della superficie coperta le superfici corrispondenti a tettoie, passaggi coperti e simili nella misura del 20% della superficie coperta , norma già prevista dal Piano A,S,I,;
4 - Realizzazione di aree di sosta e di manovra per gli autoveicoli nella misura minima di 1/10 della volumetria complessiva esistente e di progetto;
5 - L'inclusione di una parte degli interventi indicati nella circolare n. 1918 del 1977 del Ministero dei Lavori Pubblici intesi ad assicurare la funzionalità dei complessi industriali e l'adeguamento tecnologico.
6 - Riduzione del lotto minimo di intervento da mq. 5.000 a mq. 2.500;

CONSIDERATO

La proposta comunale di modificare ed integrare il testo dell'art. 22 delle N.T.A., che riguarda le zone industriali, con i contenuti precedentemente indicati mentre tende a contemplare i contenuti delle Norme Tecniche del Piano di Sviluppo Industriale della Provincia di Latina proponendo l'aumento del rapporto di copertura dal 30% al 40% della superficie del lotto per dichiarate esigenze di funzionalità , propone nel contempo una riduzione della superficie minima di intervento da mq. 5000 a mq. 2500 con la possibilità di frazionare gli edifici in più unità e contemplando l'ipotesi di insediare, nella misura del 30% della superficie produttiva utilizzabile, locali destinati alla esposizione e commercializzazione dei propri prodotti, centri per elaborazioni dati, servizi tecnici per la progettazione e laboratori di analisi.

Via Giorgione, 129 - 00147 Roma Tel. 06.51681

Tali proposte innovative rispetto alle previsioni dello strumento urbanistico vigente, portano alla conclusione che parte degli interventi industriali esistenti risultano non più funzionali rispetto alle previsioni originarie e che abbisognano di una riconversione da industriale a commerciale.

Al fine di programmare una riconversione ed una migliore utilizzazione sia dei volumi esistenti che delle aree interessate, la proposta comunale, così come formulata, può comunque ritenersi valida ed parzialmente ammissibile.

Infatti tali sostanziali innovazioni proposte si conciliano con i criteri generali che hanno dettato gli indici e le destinazioni delle sottozone D2 industriali.

In considerazione di quanto sopra esposto si ritiene pertanto necessario apportare alcune modifiche al contenuto dell'articolo delle Norme Tecniche di Attuazione.

Per poter procedere all'integrazione e modifica dell'art. 22 SOTTOZONA D2 INDUSTRIALE – ATTIVITA' PRODUTTIVE si fa riferimento al testo riportato nella deliberazione consiliare. 61 di controdeduzione alla osservazione presentata dall'Associazione Ingegneri Architetti di Aprilia che si intende nei suoi contenuti quindi parzialmente accolta da questa Regione Lazio. Il testo riportato in detta delibera consiliare, che costituirà pertanto la dizione definitiva, dovrà essere modificato ed integrato secondo quanto di seguito riportato:

Dopo il punto 3), il testo "*In tutte le zone industriali di P.R.G. è consentito .....e/o autorizzata*" deve essere modificato secondo la seguente dizione:

"Nei singoli lotti delle zone industriali D2 di P.R.G. è consentito l'insediamento delle seguenti attività complementari e di servizio nella misura del 30% della superficie industriale autorizzabile e/o autorizzata".

Il testo del punto a), dopo la dizione "I singoli lotti non potranno avere una superficie minore di 2.500 mq., da "All'interno dei lotti è consentito l'insediamento...." si intende integrato e modificato dalla seguente dizione :", **All'interno dei comprensori, per i volumi legittimamente realizzati alla data dell'adozione della presente variante, è consentito l'insediamento....,"**

3) Sempre nel testo dell'punto a) dopo la dizione "..... e smaltimento acque reflue. " aggiungere i seguenti periodi " **Il frazionamento degli edifici è ammesso esclusivamente per quelli legittimamente edificati alla data di adozione della variante o legittimati a mezzo di condono edilizio, anche per permettere il recupero dei manufatti industriali dimessi. Qualora la dimensione delle attività commerciali da insediarsi , ecceda i limiti definiti dalla L.R. 33/99, l'insediamento potrà avvenire esclusivamente a seguito dell'introduzione del Piano del Commercio Comunale".**

4) L'aumento del rapporto di copertura dal 30% al 40% dell'area di ogni singolo lotto non appare giustificato e condivisibile pertanto tale rapporto dovrà essere mantenuto nel limite iniziale del **30%.**

5) La superficie utile lorda SUL (comprensiva di muri perimetrali e tramezzature) non dovrà superare l'indice utilizzazione fondiaria di 0,60 mq/mq.

Per effetto di quanto sopra esposto
dopo il punto b) aggiungere la seguente dizione:
"Per quanto riguarda la realizzazione di nuove volumetrie , la superficie lorda complessiva realizzabile non dovrà superare l'indice di 0,60 mq/mq."

6) Il punto e) del testo, ove vengono trattate le aree da destinare a viabilità e soste di manovra va sostituito dalla seguente dizione:

a) **nei comprensori interessati da strumenti attuativi dovranno essere previste aree specifiche per parcheggi pubblici pari al 10% della superficie complessiva del comprensorio in attuazione al D.M. 1444/68 sugli standars urbanistici.**
b) **Per quanto riguarda le attività commerciali occorre preventivamente il piano del commercio di cui all'art. 22 della legge 33/99;**
c) **dovranno essere rispettate le norme sui parcheggi pubblici e pertinenziali previsti dagli standars e dalla legge "Tognoli" di seguito specificate:**

- **Parcheggi:**
- **a) attività produttive (non commerciali, né direzionali) : parcheggi pubblici 10% del lotto al netto di opere stradali e infrastrutturali a servizio dell'area;**
- **b) attività commerciali 100% della SUL adibita a vendita;**
- **c) Direzionali e uffici privati 40% della SUL.**

PARCHEGGI

Via Giorgione, 129 – 00147 Roma

Si ritiene di **non condividere** il contenuto del punto g) "*In sede di formazione.....punti a),b),c),d),e),ed f).*" per cui tale articolato **va stralciato** dal testo.

Tutto ciò premesso e considerato questo Comitato è del

PARERE

Che la proposta del Comune di Aprilia relativa ad una variante del testo dell'art. 22 delle N.T.A, del P.R.G. , adottata con deliberazione consiliare n. 70 del 7.8.1997, sia meritevole di approvazione in quanto da ritenersi migliorativa dei contenuti dello strumento urbanistico vigente, con le modifiche e le integrazioni introdotte d'ufficio ai sensi di quanto previsto dall'art. 3 della legge 765/67.

Per quanto riguarda l'osservazione dell'Associazione Ingegneri ed Architetti di Aprilia, accolta dall'Amministrazione Comunale e tradotta nel testo allegato alla Deliberazione di Consiglio Comunale n. 61 del 5.8.98, viene recepita con le modifiche ed integrazioni di cui alle precedenti considerazioni.

Il Segretario del C.R.p.T.
(arch. Lucio Zoppini)

Il Vice Presidente del C.R.p.T.
(arch. Antonino Bianco)

Via Giorgione, 129 - 00147 Roma Tel. 06.51681