

Regione Lazio

Atti della Giunta Regionale e degli Assessori

Deliberazione 21 dicembre 2012, n. 621

Comune di Aprilia (Lt). Variante urbanistica con ripristino a Sottozona "C2" di PRG da sottozona "CP" di Piano di Recupero dei nuclei abusivi in Via Toscanini. Delibera Consiliare n. 19 del 30.03.2010. Approvazione.

Oggetto: Comune di Aprilia (Lt).

Variante urbanistica con ripristino a Sottozona "C2" di PRG da sottozona "CP" di Piano di Recupero dei nuclei abusivi in Via Toscanini.

Delibera Consiliare n. 19 del 30.03.2010.

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.L. n. 1497 del 10.10.1973 e di una successiva Variante Generale approvata con D.G.R. n. 2392 del 12.05.1980;

CHE con deliberazione consiliare n. 8 del 22.03.2005 il comune di Aprilia (Lt) ha adottato la Variante Speciale relativamente a cinquantacinque nuclei edilizi abusivi, sottoposti a 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 medesima legge;

CHE con la suddetta Variante, l'area ubicata a ridosso di Via Toscanini, distinta all'Agenzia del Territorio al foglio 68, part.lla 695, 833, 834, classificata dal P.R.G. come zona C, Sottozona C2 "Semintensivo", con porzione destinata a sede stradale, viene classificata parte a "Viabilità" e parte a CP "Area di riqualificazione per il reperimento di servizi pubblici", stabilendo, a seguito dell'accoglimento della relativa osservazione, l'applicazione dell'indice territoriale anche alla superficie afferente la viabilità;

VISTA la deliberazione consiliare n. 19 del 30.03.2010, con la quale il comune di Aprilia (LT) ha adottato la variante urbanistica della suddetta area da sottozona "CP" di Piano di Recupero dei Nuclei Abusivi a Sottozona C2 "Semintensivo" di P.R.G., riportando quindi le previsioni alla originaria classificazione;

PRESO ATTO che a seguito della pubblicazione degli atti ed elaborati, avvenuta ai sensi e nelle forme di legge, è stata presentata n. 1 osservazione, in ordine alla quale

l'Amministrazione Comunale ha formulato le proprie controdeduzioni con Deliberazione Consiliare n. 72 del 17.11.2010;

RILEVATO che gli atti, relativi alla Variante 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. 201/2, reso nella seduta del 21.06.2012, allegato alla presente delibera di cui costituisce parte integrante quale **Allegato A**, ha ritenuto che la variante Urbanistica per il ripristino a Sottozona "C2" di P.R.G. da Sottozona "CP" di Piano di Recupero dei nuclei abusivi in Via Toscanini, su terreno identificato all'Agenzia del Territorio al foglio 68, part.ile 695, 833, 834, sia meritevole di approvazione, precisando che, la citata deliberazione consiliare n. 8 del 2005, di adozione della Variante Speciale, perde, pertanto, ogni efficacia per le aree in esame;

VISTA la nota n. 16262 del 17.06.2011, con la quale l'Azienda 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 previsti dalla variante urbanistica in oggetto 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;
- siano adottate le cautele previste nella Delibera interministeriale 04.02.1977 negli incroci e nei punti di vicinanza tra le reti fognarie e le reti di approvvigionamento idrico;
- i materiali utilizzati per la realizzazione della rete di distribuzione idrica siano validati dal Ministero della Sanità;
- riguardo all'ulteriore apporto in pubblica fognatura dei liquami prodotti dagli insediamenti previsti dal piano in oggetto, sia attentamente valutata, da parte degli Enti e degli Organi preposti, la capacità depurativa residua dell'impianto di depurazione pubblico, in modo che tale ulteriore apporto non pregiudichi il corretto funzionamento dell'impianto per quanto concerne eventuali emissioni maleodoranti e di aerosol, eventuali emissioni rumorose ed il rispetto, nelle acque di scarico, dei limiti previsti dalla vigente normativa in materia;
- che vi sia idonea corrispondenza tra la destinazione urbanistica, con relativi insediamenti, dell'area oggetto di variante urbanistica e la zonizzazione acustica della stessa area;
- che vi sia il rispetto dei vincoli e delle aree di salvaguardia, previste dalle specifiche normative di settore, relativamente a:
 - 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);

- impianti di depurazione;
- discariche;
- cimiteri;
- fonti di emissione dei campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici in generale ed agli elettrodotti ed alle antenne radio-televisive e per telefonia in particolare;
- reti stradali di grande percorrenza e linee ferroviarie, per le quali si ritiene comunque opportuno la realizzazione di una zona di rispetto priva di insediamenti abitativi e/o dove vi è permanenza di persone, affinché esalazioni ed emissioni, rumori ecc. non siano di pregiudizio per la salute pubblica;
- industrie, insediamenti ed attività insalubri, per le quali si ritiene comunque opportuna la presenza di una zona di salvaguardia priva di insediamenti abitativi e/o dove vi è permanenza di persone, affinché esalazioni ed emissioni, rumori, ecc. non siano di pregiudizio per la salute pubblica;
- industrie a rischio di incidente rilevante;

VISTA la nota n. 311171 del 13.07.2011 con la quale l'Area Difesa del Suolo e Concessioni Demaniali della Direzione Regionale Ambiente ha espresso parere favorevole, ai soli fini dell'art. 89 del D.P.R. n. 380/2001 e D.G.R.L. 2649/1999, sulla formulazione dell'adozione della Variante urbanistica con ripristino a sottozona "C2" di P.R.G. da sottozona "CP" di Piano di Recupero dei nuclei abusivi, in Via Toscanini di proprietà di Capaldo Anna, nel comune di Aprilia a condizione che siano rispettate le seguenti prescrizioni:

1. *Siano rispettate tutte le indicazioni e prescrizioni riportate nella relazione geologica, che non siano in contrasto con quanto di seguito specificato;*
2. *I parametri geotecnici ed idrogeologici ipotizzati nel corso dell'indagine preliminare dovranno essere confermati ed integrati tramite dettagliate indagini geognostiche, comprensive di sondaggi meccanici a carotaggio continuo durante i quali dovranno essere prelevati campioni indisturbati ed essere eseguite prove geotecniche in situ, da esperirsi preventivamente alla stesura dei progetti definitivi e al di sotto di ogni singola edificazione. Le indagini geognostiche, che dovranno essere spinte fino alla profondità a cui non si risentono gli effetti del sovraccarico, dovranno essere finalizzate alla verifica delle caratteristiche lito-stratigrafiche e dei parametri geomeccanici dei terreni e del livello della falda, in modo da poter individuare la profondità alla quale fondare e il tipo di fondazione più idoneo;*
3. *Il piano di posa delle fondazioni delle singole opere d'arte, onde evitare fenomeni di cedimenti differenziali, dovrà essere scelto su un terreno con caratteristiche geomeccaniche omogenee; in ogni caso è vietata l'utilizzazione di terreni con scadenti caratteristiche geomeccaniche come piano di posa delle fondazioni;*
4. *Dovranno essere realizzate idonee opere di drenaggio delle acque meteoriche;*
5. *Siano adottate opere di sostegno provvisori, all'atto dello scavo, per profondità superiori ai metri 1,5 dal p.c. e a fronte degli scavi, siano necessariamente realizzate adeguate opere di sostegno;*

6. *Il materiale di risulta proveniente da scavi e sbancamenti sia impiegato stabilmente in loco o smaltito secondo la normativa vigente;*
7. *Il Comune, prima dell'adozione o approvazione, dovrà verificare se l'intervento proposto ricada all'interno di un'Area Naturale Protetta, di una Z.P.S. o di un S.I.C. In caso affermativo il Proponente dovrà attivarsi per richiedere i necessari pareri previsti dalla normativa vigente;*
8. *Il Proponente dovrà verificare se l'intervento rientra tra quelli soggetti a Verifica o Valutazione di Impatto Ambientale, ai sensi della Direttiva 85/377/CEE e ss. mm. e ii e del D.Lgs. 4/2008;*
9. *Siano adottate tutte le precauzioni necessarie ad evitare potenziali fenomeni d'inquinamento delle falde;*
10. *Qualora le perforazioni si spingano oltre i 30 metri dal piano di campagna, il Committente (in solido con l'impresa esecutrice dei lavori) è obbligato all'osservanza della legge n. 464/84 e quindi, utilizzando esclusivamente l'apposita modulistica reperibile dal sito internet www.isprambiente.it, a trasmettere all'I.S.P.R.A. – Servizio Geologico d'Italia – Dipartimento Difesa del Suolo – Geologia Applicata ed Idrogeologia – Via Vitaliano Brancati, 48 – 00144 Roma, comunicazioni di inizio (Mod. 1), eventuali sospensioni (Mod. 2), riprese (Mod. 3) e fine indagine (Mod. 4 e 4 bis). L'inosservanza della sopracitata legge 464/84 è sanzionabile con ammenda ai sensi dell'art. 3 della citata legge;*
11. *Gli interventi, in considerazione della sismicità della zona, dovranno essere eseguiti in conformità alla normativa vigente in tema di costruzioni;*

Dato che il Comune di Aprilia ricade all'interno dell'area perimetrata per la tutela dei laghi di Albano e Nemi e degli acquiferi dei Colli Albani, come individuata nell'allegato I alla DGR 445/09, nell'ambito della formazione dei nuovi strumenti urbanistici comunali e dei piani attuativi e/o particolareggiati o delle varianti agli strumenti urbanistici comunali vigenti, deve obbligatoriamente richiedere agli uffici regionali competenti in materia di risorse idriche e bilancio idrogeologico un parere obbligatorio (con l'esclusione per le opere pubbliche) allegando la seguente documentazione:

- *esame delle esigenze idriche diversificate per utilizzazioni e distinte per ciascuna area oggetto di pianificazione;*
- *indicazione delle fonti utilizzabili per il soddisfacimento delle singole esigenze idriche, evidenziando specificamente i prelievi da falda e/o da corpi idrici superficiali;*
- *dichiarazione del gestore del servizio idrico integrato, circa la possibilità di soddisfare i fabbisogni previsti con la rete acquedottistica idropotabile;*
- *relazione tecnica con specifico riferimento:*
- *alla riduzione della capacità di infiltrazione dei suoli e ai relativi interventi di mitigazione;*
- *alla compatibilità degli eventuali prelievi da falda e/o da corpi idrici superficiali;*

- *alle misure adottate per il conseguimento del risparmio idrico, compreso l'eventuale accumulo ed utilizzo di acque meteoriche e/o reflue.*

e per quanto riguarda gli aspetti vegetazionali:

1. *Siano osservate le indicazioni del Dr. Agr. Stefano Cerullo riportate nella relazione vegetazionale;*
2. *Siano salvaguardati, adottando tutte le misure di tutela dell'apparato ipogeo ed epigeo, i filari e gli alberi isolati appartenenti a specie autoctone o alloctone non invasive. Qualora ci fosse interferenza con le previsioni progettuali, sia valutata caso per caso la possibilità di espiantare, con tecniche appropriate, e riutilizzare gli alberi per la creazione del verde in altre zone;*
3. *Sia privilegiata, per la vegetazione erbacea prevista nella realizzazione del verde, la ricostituzione spontanea di quella preesistente utilizzando, per l'inerbimento, fiorume raccolto in loco o miscugli di sementi di specie a rapida scomparsa, tali da permettere una successiva colonizzazione da parte delle specie autoctone;*
4. *Nell' impianto ex novo del verde, siano privilegiate specie coerenti con la vegetazione locale autoctona e con le caratteristiche fitoclimatiche e fitogeografiche dell'area, compatibili con i caratteri stagionali del sito di intervento, resistenti alle fitopatie, di facile attecchimento e ridotta manutenzione;*
5. *Non siano assolutamente impiantate specie alloctone invasive;*
6. *Siano utilizzati, in via prioritaria, fertilizzanti naturali e non sia fatto uso di diserbanti;*
7. *Sia posta, durante la fase di cantiere, particolare attenzione nel prelevare e conservare il terreno vegetale, evitando di mescolarlo con quello dello scavo e accumulandolo, in attesa del riutilizzo, in spessori modesti al fine di preservarlo meglio ed evitare compattamenti eccessivi;*
8. *Nella fase attuativa del progetto sia predisposto un piano che recepisca quanto elencato nei punti precedenti e definisca le specie vegetali da utilizzare, la loro disposizione, le modalità di messa a dimora, un cronoprogramma rigidamente legato ai periodi di utilizzo del materiale vegetale, gli interventi di manutenzione del verde di nuovo impianto, ecc.;*

VISTA la nota n. 17964 del 01.03.2012, con la quale il Dirigente del Settore Urbanistica Assetto e Pianificazione del Territorio del comune di Aprilia (Lt) ha attestato che i terreni interessati dalla Variante di che trattasi e individuati catastalmente al foglio 68, particelle 695, 833, 834, sono terreni privati non gravati da diritti di usi civici;

VISTA la comunicazione di esclusione procedura VAS di cui al cap. 1.3 – comma 5 e 9 – punto G della D.G.R. n. 169 del 05.03.2010, trasmessa alla Direzione regionale Ambiente, in data 12.01.2012, dalla Sig.a Capaldo Anna in qualità di soggetto proponente;

VISTA la nota n. 80073 del 04.10.2012, con la quale il Dirigente del Settore Urbanistica – Assetto e Pianificazione del Territorio del comune di Aprilia (Lt) ha attestato che i terreni interessati dalla variante in argomento individuata catastalmente

al foglio 68, part.lle 695, 833, 834, non ricadono in aree individuate come Siti di Interesse Comunitario (S.I.C.) e Zone di Protezione Speciale (Z.P.S.);

RITENUTO di condividere e fare proprio il parere del Comitato Regionale per il Territorio n. 201/2 del 21.06.2012 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 urbanistica con ripristino a Sottozona "C2" di PRG da sottozona "CP" di Piano di Recupero dei nuclei abusivi in Via Toscanini, adottata dal Comune di Aprilia (Lt) con delibera consiliare n. 19 del 30.03.2010, secondo i motivi contenuti nel parere del Comitato Regionale per il Territorio reso con voto n. 201/2 del 21.06.2012, che costituisce parte integrante della presente deliberazione quale **Allegati A** ed in conformità alle prescrizioni ed alle condizioni di cui ai pareri in premessa riportati;

La Variante urbanistica è vistata dal Dirigente dell'Area Urbanistica e Copianificazione Comunale (Prov. FR – LT – RI – VT) nei seguenti elaborati:

- Relazione tecnica;
- Tav.1 – Stralci Urbanistici, Tabelle Urbanistiche, Tabella Riepilogativa, Zonizzazione;
- Tav.2 – Calcolo standard urbanistici – Delibera comunale n. 27 del 17.03.2009, art.15 (Aree Pubbliche da cedere) – Planivolumetrico;
- Indagine Geologica e Vegetazionale.

L'osservazione è decisa in conformità a quanto riportato nell'allegato A;

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



**REGIONE
LAZIO**

DIREZIONE REGIONALE TERRITORIO E URBANISTICA
COMITATO REGIONALE PER IL TERRITORIO

**Comitato Regionale per il Territorio
Voto n. 201/2, del 21 giugno 2012.**

ALLEGATO A

Relatore
Ing. Leandro Cigarini

Oggetto: Comune di Aprilia (LT)

Variante urbanistica con ripristino a Sottozona "C2" di PRG da sottozona "CP" di Piano di Recupero dei nuclei abusivi in Via Toscanini. D.C.C. n.19 del 30/03/2010.
Art.10 Legge 1150/42 – parere urbanistico.

IL COMITATO

Vista la nota n.39065 del 13/05/2011, pervenuta in data 18/05/2011, ed assunta al protocollo in data medesima con il n.214254, con la quale il Comune di Aprilia ha qui trasmesso gli atti e gli elaborati tecnici relativi alla Variante urbanistica indicata in oggetto.

Con successive note il Comune di Aprilia ha provveduto ad integrare l'istanza, in ultimo con nota n.20146, del 08/03/2012, pervenuta in data 14/03/2012, ed assunta al protocollo in data medesima con il n.113490.

Vista la nota prot. n.191563 del 03/05/2012, con la quale l'Area Urbanistica e Copianificazione Comunale (prov. FR – LT – RI – VT), ha trasmesso all'Ufficio di Staff "Tecnico Amministrativo di Supporto e Controllo di Gestione" gli atti e gli elaborati relativi alla Variante in oggetto per la trattazione in Comitato.

Esaminati gli atti ed elaborati.
Sentito il relatore.

PREMESSO

Il Comune di Aprilia è dotato di PRG approvato con D.G.R. n.1497 del 10/10/1973. Con D.C.C. n.8 del 22/03/2005 è stata adottata la Variante Speciale relativa a cinquantacinque nuclei edilizi abusivi, sottoposti a 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 citata legge.

Con la suddetta variante, l'area ubicata a ridosso di Via Toscanini, distinta all'Agenzia del Territorio al foglio 68, part.IIe 695, 833, 834, classificata dal PRG come Zona C, Sottozona C2 "semintensivo", con porzione destinata a sede stradale, viene classificata parte a "Viabilità" e parte a "CP" Area di riqualificazione per il reperimento di servizi pubblici", stabilendo, per l'accoglimento della relativa osservazione, l'applicazione dell'indice territoriale anche alla superficie afferente la viabilità

Con D.C.C. n.19 del 30/03/2010, il Comune ha adottato la variante urbanistica per la riclassificazione della suddetta area da sottozona "CP" di Piano di Recupero dei Nuclei



Abusivi, a Sottozona C2 “Semintensivo” di PRG, riportato quindi le previsioni alla originaria classificazione.

Avverso la adozione della variante è stata presentata una osservazione, che il Comune ha provveduto a controdedurre, ritenendola non accoglibile, come risulta dalla D.C.C. n.72 del 17/11/2010.

La documentazione relativa alla variante urbanistica di che trattasi risulta costituita dai seguenti atti ed elaborati tecnici:

- D.C.C. n.19 del 30/03/2010 di adozione della variante ai sensi della L. n.1150/42;
- D.C.C. n.72 del 17/11/2010 di esame delle osservazioni;
- Parere favorevole condizionato, rilasciato dalla Regione Lazio Area Difesa del Suolo e Concessioni Demaniali con nota prot. n.311171 del 13/07/2011, (fasc.8234/A13), ai sensi dell’art.89 del D.P.R. n.380/01;
- Certificazione rilasciata dal Dirigente Settore Urbanistica Assetto e Pianificazione del Territorio, ai sensi della L.R. n. 59/95 in relazione alla inesistenza di Usi Civici;
- Parere favorevole di massima con prescrizioni/condizioni rilasciato dal Dipartimento di Prevenzione, Servizio Igiene e Sanità Pubblica, Azienda Unità Sanitaria Locale Latina, con nota prot. n.16262 del 17/06/2011;
- Comunicazione di esclusione procedura VAS trasmessa dalla sig.ra Capaldo Anna, in data 12/01/2012, in qualità di soggetto “proponente”, alla Regione Lazio, Direzione Regionale Ambiente;
- Copia avviso di Deposito della Variante presso l’Ufficio di Segreteria del Comune;
- Attestazione del Segretario Generale di avvenuta pubblicazione;
- Relazione tecnica;
- Tav.1 – Stralci Urbanistici, Tabelle Urbanistiche, Tabella Riepilogativa, Zonizzazione;
- Tav.2 – Calcolo standard urbanistici – Delibera comunale n.27 del 17/03/2009, art.15 (Aree Pubbliche da cedere) – Planivolumetrico;
- Indagine Geologica e Vegetazionale.

CONSIDERATO

Con D.C.C. n.19 del 30/03/2010, il Comune ha adottato la variante urbanistica in esame per la riclassificazione da sottozona “CP” di Piano di Recupero dei Nuclei Abusivi, a Sottozona C2 “Semintensivo” di PRG normata dall’art.17 delle N.T.A. che così recita: *...”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 PRG e con la densità di fabbricazione territoriale non superiore a 1,5 mc/mq, corrispondente alla densità di fabbricazione fondiaria di 2,5 mc/mq di lotto”.*

La variante proposta interessa un’area a ridosso del quartiere Toscanini ed in corrispondenza di una porzione dell’arteria stradale denominata N.A.U.S. (Nuovo Asse Urbano di Scorrimento) che costituisce la prosecuzione, al momento solo prevista dal



PRG, di un tratto di strada esistente, delle medesime caratteristiche, che va ad innestarsi sulla S.S.148.

Dal punto di vista urbanistico la pianificazione proposta prevede una serie di interventi di carattere pubblico e privato.

Per quanto attiene agli interventi di natura pubblica, la proprietà garantisce, mediante apposita convenzione, la **cessione** di una parte di terreno per la realizzazione della N.A.U.S., con **realizzazione** della stessa e della rotatoria di collegamento tra la Via Toscanini e la stessa NAUS.

Tali cessioni ed opere si sommano alle cessioni di aree pubbliche previste per legge a garanzia degli standard.

Per ciò che riguarda gli interventi per la parte privata, si prevede la demolizione del manufatto con destinazione ad opificio, e la demolizione di quello destinato a civile abitazione, individuato con le part.ile 833 e 695.

Nella variante proposta, vista l'esiguità della superficie di intervento, si è ritenuto opportuno destinare in toto le aree cedute dalla proprietà proponente come superfici a verde e parcheggi.

La cessione di aree per il reperimento di standard urbanistici segue i dettami della D.C.C. n.27 del 17/03/2009, che va ad integrare il D.I. n.1444/68.

Il Soggetto privato, quindi, a fronte della variante per la riclassificazione all'originaria destinazione urbanistica "Sottozona C2" semintensivo, disciplinata dall'art.17 delle N.T.A. del PRG vigente, intende procedere alla realizzazione del tratto di N.A.U.S all'interno della proprietà con relativo svincolo (rotatoria).

La Variante Speciale di cui alla D.C.C. n.8 del 22/03/2005, classifica l'area oggetto di proposta di variante parte a "Viabilità" e parte a "CP" Area di riqualificazione per il reperimento di servizi pubblici, attribuendo alla stessa capacità edificatorie di cui alla seguente norma: *"aree da assoggettare a progetti unitari, "Comparti Edificatori" di cui all'art. 23 della L.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 standards 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)"*.

La suddetta variante prevede, altresì, per i nuclei di Pavino1, Pavino 2 e Toscanini su aree C1 e C2 del PRG vigente, per i soli lotti ineditati i seguenti indici:

Toscanini	1,18 mc/mq
Pavino 1	1,23 mc/mq



Pavino 2 0,88 mc/mq

I principali parametri e caratteristiche del PRG vigente, della Variante di Recupero dei Nuclei Abusivi e della proposta di variante adottata con D.C.C. n.19 del 30/03/2010, possono essere così sintetizzati e riassunti nella seguente tabella.

Dati Urbanistici	PRG vigente	Variante Nuclei Abusivi	Variante proposta
Superficie territoriale	Mq. 10563	Mq. 10563	Mq. 8630
Densità fabbricazione territoriale	1,5 mc/mq	1,18 mc/mq	1,5 mc/mq
Volume realizzabile	15844,50 mc	12464,34 mc	12945,00 mc.
Abitanti insediabili	198	127	162
Altezza massima (colmo tetto)	ml.18,00	ml.18,00	ml.18,00
Superficie strada NAUS	-----	Mq.1933	Mq. 1933
Totale superfici da cedere per aree pubbliche	Mq. 4950		Mq. 4050+1933=5983

Dal punto di vista della correttezza della scelta intrapresa, nell'ambito della riconosciuta competenza in materia del governo del proprio territorio, si prende atto che la valutazione positiva della variante da parte della Amministrazione comunale si basa sulla reale ed urgente esigenza di completare il tratto dell'arteria stradale denominata N.A.U.S. con relativo svincolo che verrebbe effettuata dal privato proponente a fronte della possibilità dello stesso di applicare l'originario indice territoriale pari ad 1,5 mc/mq, corrispondente all'indice relativo alle Sottozone C2 del vigente PRG, con preventiva demolizione dei tre manufatti attualmente esistenti, uno dei quali, peraltro, risulta essere in contrasto con la vigente classificazione urbanistica dell'area.

In merito alle osservazioni si rileva che è pervenuta al Comune una sola osservazione, entro i termini. Con D.C.C. n.72 del 17/11/2010. Il Comune ha controdedotto la suddetta osservazione proponendone il non accoglimento per le motivazioni descritte nella deliberazione stessa.

Preso atto dell'osservazione pervenuta, considerate le ipotesi previste dall'art.10 della L. n.1150/42 e ss.mm.ii., si ritiene di concordare con le motivazioni delle controdeduzioni di cui alla D.C.C. n.72/2010 e con il relativo mancato accoglimento.

L'attuazione della zona dovrà avvenire previa approvazione di piano attuativo in convenzione nella quale dovrà essere riportato l'impegno del proponente a far carico a se, ovvero ai suoi aventi causa a qualsiasi titolo, la cessione bonaria dell'area con realizzazione del tratto di strada denominato N.A.U.S.



**REGIONE
LAZIO**

DIREZIONE REGIONALE TERRITORIO E URBANISTICA
COMITATO REGIONALE PER IL TERRITORIO

Il Piano attuativo dovrà prevedere, altresì, la cessione di aree per il reperimento di standards urbanistici seguendo i dettami della D.C.C. n.27 del 17/03/2009, che va ad integrare il D.M. n.1444/68.

Si ritiene opportuno che in sede di redazione del piano attuativo si tenga conto della funzionalità delle aree a verde pubblico nonché della localizzazione dei parcheggi senza sovrapporsi a suoli in realtà destinati a viabilità secondaria.

Dal punto di vista paesistico, l'ambito oggetto di variante risulta non essere vincolato ai sensi dell'art.134, comma 1, lett. a), b), c) di cui al D.Lgs n.42/04, così come risulta dalla Tav.E/1 Ambito Territoriale n.10 del PTP vigente e dalla Tav.B "Beni del Paesaggio" del PTPR adottato con D.G.R. n.556/2007 e D.G.R. n.1025/2007.

Si prende atto della attestazione comunale di inesistenza di gravami di uso civico.

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

PARERE

che la Variante Urbanistica per il ripristino a Sottozona "C2" di PRG da Sottozona "CP" di Piano di Recupero dei nuclei abusivi in Via Toscanini, su terreno identificato all'Agenzia del Territorio al foglio 68, part.lle 695-833-834, adottata dal Comune di Aprilia con D.C.C. n. 19 del 30/03/2010

SIA MERITEVOLE DI APPROVAZIONE

ai sensi e con gli effetti dell'art.10 della Legge n.1150/42. *Pertanto la precedente Deliberazione del Consiglio Comunale n.8 del 2005, di adozione della Variante Speciale ai sensi della L.R. n.28/80, perde ogni efficacia per le aree in esame.*

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

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