

GIUNTA REGIONALE DEL LAZIO

.....

ESTRATTO DAL PROCESSO VERBALE DELLA SEDUTA DEL - 5 SET, 2003

ADDI' 5 SET, 2003 NELLA SEDE DELLA REGIONE LAZIO, IN VIA CRISTOFORO COLOMBO, 212
ROMA, SI E' RIUNITA LA GIUNTA REGIONALE, COSI' COSTITUITA:

STORACE	Francesco	Presidente	JANNARELLI	Antonello	Assessore
SIMEONI	Giorgio	Vice Presidente	PRESTAGIOVANNI	Bruno	"
ACQUELLO	Andrea	Assessore	ROBILONTA	Donato	"
DIARAVELLETTI	Luigi	"	SAPONARO	Francesco	"
DIONISI	Armando	"	SARACENI	Vincenzo Maria	"
FORMISANO	Anna Teresa	"	VERZASCHI	Viarco	"
CARCANO	Stefano	"			

ASSISTE IL SEGRETARIO Tommaso NARDINI
.....OMISSIS

ASSENTI: SARACENI - VERZASCHI -

DELIBERAZIONE N. -826-

OGGETTO: Comune di Cerveteri (Rm)

Programma Integrato di Intervento, in variante al PRG vigente, per la riqualificazione Urbanistica dell'area
e dei magazzini dismessi in località Furbara. - Approvazione



Oggetto: Comune di Cerveteri (Rm) - Programma Integrato di Intervento, in variante al P.R.G. vigente, per la riqualificazione urbanistica dell'area e dei magazzini dismessi in località Furbara. Approvazione

LA GIUNTA REGIONALE

Su proposta del Direttore del Dipartimento Territorio

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

Visto il D.P.R. 15 gennaio 1972, n. 8;

Vista la legge regionale 5 settembre 1972, n. 8;

Vista la legge regionale 2 giugno 1987, n. 36;

Vista la legge regionale 26 giugno 1997, n.22



Visto il regolamento di organizzazione degli uffici e dei servizi della Giunta regionale n. 1 del 6 settembre 2002;

Premesso che il Comune di Cerveteri (Rm) è dotato di P.R.G. approvato con D.G.R. n. 3505 del 07/06/1980;

Vista la delibera di Consiglio Comunale n. 52 del 01.08.2002 esecutiva a norma di legge, con la quale il Comune di Cerveteri (Rm) ha adottato - ai sensi della L.R. 26 giugno 1997, n.22 - un Programma Integrato di Intervento, in variante al P.R.G. vigente, per la riqualificazione urbanistica dell'area e dei magazzini dismessi in località "Furbara";

Atteso che a seguito della pubblicazione degli atti e degli elaborati, avvenuta ai sensi e forme di legge, non sono state presentate osservazioni-opposizioni;

Vista la nota 25 ottobre 2002 con la quale il Dirigente della 3^ Area del Comune di Cerveteri, sulla scorta della relazione del Perito demaniale nominato con D.P.G.R. 3237/94, ha attestato che i terreni oggetto del Programma in argomento non risultano gravati da uso civico;

Vista la Determinazione n. 1314 del 18.12.2002, con la quale il Dipartimento Territorio - Direzione Regionale Ambiente e Protezione Civile ha espresso - ai sensi della L. 64/74 e della D.G.R. n.2649/99 - parere favorevole all'attuazione della previsione urbanistica del Piano Integrato di Intervento di che trattasi, con l'obbligo di attenersi alle seguenti prescrizioni da inserire nella relativa delibera comunale d'adozione e/o d'approvazione e nelle norme tecniche attuative:

(")

- In relazione ad eventuali interventi sulle strutture dei fabbricati e/o alla possibile realizzazione di nuove costruzioni, si ritiene necessario eseguire l'accertamento delle condizioni di stabilità dei terreni di fondazione, tramite specifiche indagini



- geognostiche, tese a determinare con precisione le condizioni geomeccaniche e stratigrafiche. La stratigrafia e i parametri geotecnici ipotizzati nel corso dell'indagine presentata dovranno essere confermati ed integrati tramite dettagliate indagini geognostiche, da realizzarsi tramite sondaggi meccanici e carotaggio continuo, da effettuarsi preventivamente alla stesura dei progetti esecutivi;
- Durante l'esecuzione della campagna geognostica dovranno essere prelevati campioni indisturbati da analizzare in laboratorio e/o eseguire prove geotecniche in sito;
 - Le indagini geognostiche oltre ad accertare in modo più puntuale le caratteristiche litologiche e stratigrafiche dei terreni riscontrati, dovranno fornire i calcoli relativi alla portanza dei terreni e dell'eventuale calcolo dei cedimenti dei terreni;
 - In relazione a possibili fenomeni di infiltrazione nei piani interrati, per la presenza di falda acquifera superficiale, dovranno essere realizzati tutti gli interventi necessari alla bonifica delle parti con evidenti fenomeni di umidità, mediante la realizzazione di drenaggi e/o altri sistemi di impermeabilizzazione; siano inoltre realizzati sulle superfici, destinate a parcheggi e alla viabilità interna, tutti i necessari sistemi di smaltimento e canalizzazione, per evitare il ristagno di acque meteoriche;
 - In considerazione della presenza di fenomeni "fessurativi" su alcune pareti degli edifici, sia eseguito l'accertamento delle condizioni strutturali e tutte le opportune verifiche di stabilità dei fabbricati dismessi;
 - Siano adottate tutte le precauzioni necessarie ad evitare potenziali fenomeni di inquinamento delle falde in relazione agli scarichi fognari delle attività produttive previste; si ricorda che, ai sensi delle norme vigenti (D.L. n.152/99), è vietato lo smaltimento diretto delle acque reflue nel terreno, che dovranno essere ricondotte ai sistemi fognari presenti ed a eventuali nuovi sistemi di depurazione da realizzare; a tale fine si raccomanda l'utilizzo di sistemi alternativi di fitodepurazione biologica;
 - Sia verificata la presenza nelle vicinanze dell'area di pozzi per acqua utilizzati ad uso idropotabile, ed eventualmente eseguiti studi idrogeologici finalizzati alla determinazione delle aree di salvaguardia ai sensi del D.L. n.152/99;
 - Ogni intervento dovrà essere eseguito in conformità con le indicazioni delle circolari dell'Assessorato LL.PP. della Regione Lazio n.3317 del 29.10.1980, n.2950 del 11.09.1982 e n.769 del 23.11.1982 e rispettare le seguenti normative tecniche vigenti:
 - 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";
 - 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 cariche e dei sovraccarichi";
 - Circ. Min. LL.PP. del 10.4.1997 n. 65 riguardante le istruzioni alle norme tecniche di cui al D.M. LL.PP. 16.1.1996;
 - D.G.R. n. 2649 del 18.5.1999; (.....)

Considerato che gli atti relativi alla Variante in questione, presentati al Dipartimento Territorio, sono stati sottoposti all'esame dell'Area 2B.5 della Direzione Regionale Territorio e Urbanistica;

Vista la relazione n.23573/2003 del 21.03.2003, allegata alla presente delibera quale parte integrante (Allegato A), con la quale la predetta Area ha espresso parere favorevole in merito alla richiesta in argomento, per i motivi indicati nella relazione stessa;

Ritenuto di condividere e fare propria la predetta relazione tecnica che forma parte integrante della presente delibera alla quale si allega sotto la lettera A);

DELIBERA

Per i motivi contenuti nella relazione tecnica n.23573/2003 del 21.03.2003 dell'Area 2B.5 della Direzione Regionale Territorio e Urbanistica che forma parte integrante della presente delibera, cui è allegata sotto la lettera A) e nel rispetto delle prescrizioni di cui al parere reso, ai sensi dell'art. 13 della L. 64/74 e della D.G.R. n.2649/1999, dalla Direzione Regionale Ambiente e Protezione Civile del Dipartimento Territorio, è approvato il Programma Integrato di Intervento, in variante al P.R.G. vigente, per la riqualificazione urbanistica dell'area e dei magazzini dismessi in località Furbara adottata dal Comune di Cerveteri (Rm) con deliberazione di C.C. n. 52 del 01.08.2002;

Il progetto è vistato dal Direttore Regionale Territorio e Urbanistica nell'allegato A e nei seguenti elaborati:

- Tav. 1 Planimetria 1:10.000 con l'identificazione dell'area di intervento;
- Tav. 2 Zonizzazione PRG vigente - Individuazione Catastale;
- Tav. 3 Stralcio tavola dei vincoli;
- Tav. 4 Trasposizione del PTP su CTR;
- Tav. 5 Zonizzazione del Progetto di Variante su CTR;
- Tav. 6 Schema planivolumetrico e destinazione d'uso delle aree;
- Tav. 7 a Tipi edilizi - Rilievo edifici A, B, C, D, E, F. Planimetria, prospetti e sezioni;
- Tav. 7 b Tipi edilizi - Progetto di trasformazione. Edifici A, B, C, D, E, F. Pianta q.ta 0,00;
- Tav. 7 c Tipi edilizi - Progetto di trasformazione. Edifici A, B, C, D. Pianta q.ta 6,35;
- Tav. 7 d Tipi edilizi - Progetto di trasformazione. Edifici A, B, C, D. Pianta q.ta 10,45;
- Tav. 7 e Tipi edilizi - Progetto di trasformazione. Edifici A, B, C, D. Pianta coperture;
- Tav. 7 f Tipi edilizi - Progetto di trasformazione. Edifici A, B, C, D. Sezioni;
- Tav. 7 g Tipi edilizi - Progetto di trasformazione. Edifici A, B, C, D. Prospetti;
- Tav. 8 Documentazione fotografica;
- Tav. 9 Relazione tecnica illustrativa;
- Tav. 10 Schema di convenzione.

La presente delibera sarà pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio.

IL PRESIDENTE: F.to Francesco STORACE
IL SEGRETARIO: F.to Tommaso Nardini





REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO
Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

ALL. "A"
IL DIRETTORE
(Arch. ~~Angela~~ Bianco)

Area 2B.5
Pianificazione Copianificazione
Comunale Centro

Pianificazione Comunale
e Controllo Attività Urbanistica ed Edilizia

alla DELIB. N. 826
- 5 SET. 2003

Roma, li 21 MAR. 2003

23573/2003

Oggetto: Comune di Cerveteri (Rm).

Programma Integrato di Intervento ai sensi della legge regionale 22/97, per la riqualificazione urbanistica dell'area e dei magazzini dismessi località Furbara.

Delibera di Consiglio Comunale n. 52 del 01.08.2002

Legge regionale n. 22/97 art. 4 - Legge regionale n. 36/87, art. 5.

RELAZIONE ISTRUTTORIA

Con nota n. 28149 del 28.10.2002 è pervenuta a questa Direzione Regionale la documentazione relativa al Piano Integrato in oggetto inviata dal comune di Cerveteri ai sensi e per gli effetti dell'art. 5 della legge regionale n. 36/87.

L'Amministrazione con deliberazione di Consiglio Comunale n. 52 del 01.08.2002 ha adottato il Piano Integrato in esame, in variante al PRG, attivando la procedura della pubblicazione prevista per legge.

La documentazione trasmessa è costituita dai seguenti atti ed elaborati:

1. Delibera di Consiglio Comunale n° 52 del 01.08.2002 con la quale è stato adottato il Piano Integrato di cui all'oggetto;
2. Avviso di deposito presso la Segreteria Comunale del Piano di che trattasi, affisso all'Albo Pretorio comunale
3. Certificato di avvenuto deposito;
4. Certificato del Segretario Comunale di avvenuto deposito;
5. Originale del registro protocollo delle osservazioni al piano, risultante negativo;
6. n° 1 Originale e tre copie degli elaborati di progetto.

- | | |
|----------|--|
| Tav. 1 | Planimetria 1:10.000 con l'identificazione dell'area di intervento; |
| Tav. 2 | Zonizzazione PRG vigente - Individuazione Catastale; |
| Tav. 3 | Stralcio tavola dei vincoli; |
| Tav. 4 | Trasposizione del PTP su CTR; |
| Tav. 5 | Zonizzazione del Progetto di Variante su CTR; |
| Tav. 6 | Schema planovolumetrico e destinazione d'uso delle aree; |
| Tav. 7 a | Tipi edilizi - Rilievo edifici A, B, C, D, E, F, Planimetria, prospetti e sezioni; |
| Tav. 7 b | Tipi edilizi - Progetto di trasformazione. Edifici A, B, C, D, E, F. Pianta q.ta 0,00; |
| Tav. 7 c | Tipi edilizi - Progetto di trasformazione. Edifici A, B, C, D, Pianta q.ta 6,35; |
| Tav. 7 d | Tipi edilizi - Progetto di trasformazione. Edifici A, B, C, D, Pianta q.ta 10,45; |
| Tav. 7 e | Tipi edilizi - Progetto di trasformazione. Edifici A, B, C, D, Pianta coperture; |
| Tav. 7 f | Tipi edilizi - Progetto di trasformazione. Edifici A, B, C, D, Sezioni; |





REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Area 2B.5

Pianificazione Copertura
Comunale Centro

Pianificazione Comunale
e Controllo Attività Urbanistica ed Edilizia

Roma, il

- Tav. 7 g Tipi edilizi – Progetto di trasformazione. Edifici A, B, C, D, Prospetti;
Tav. 8 Documentazione fotografica;
Tav. 9 Relazione tecnico illustrativa;
Tav. 10 Schema di convenzione.

7. Certificato da parte del responsabile del procedimento di inesistenza usi civici;
8. nota trasmissione documentazione al settore 71 Regione Lazio per parere ai sensi D.G.R. 2649/99.

Successivamente, l'Amministrazione Comunale ha fatto pervenire il parere favorevole, rilasciato con determinazione n. 1314 del 18.12.2002 dal Dipartimento Territorio, Direzione Regionale Ambiente e Protezione Civile, ai sensi dell'art. 13 della legge 64/74.

PREMESSO

Il Comune di Cerveteri è attualmente dotato di PRG approvato della Giunta Regionale del Lazio con delibera n. 3505 del 07.06.1980, assegna all'area interessata dall'intervento la seguente classificazione: "Zona D - per fabbricati ad uso artigianale, depositi, piccole industrie;

CONSIDERATO

Con delibera di Consiglio Comunale n. 52 del 01.08.2002 è stato approvato il Piano Integrato in variante al PRG, avendo considerato di prioritario interesse, per l'Amministrazione Comunale, la riqualificazione della l'area degli ex granai della Federconsorzi situata in adiacenza alla ferrovia Roma - Pisa al Km 47,000 della Via Aurelia.

Le motivazioni che hanno indotto l'Amministrazione Comunale alla redazione di detto Piano possono così riassumersi; recupero del patrimonio edificio esistente in fase di crescente degrado per via dell'abbandono dell'area a causa della originaria destinazione urbanistica non idonea alle odierne esigenze di mercato.

L'approvazione da parte del Comune del piano in questione, costituisce, pertanto, adozione di variante urbanistica, e l'area da esso interessata, con gli annessi edifici, assumerà la nuova classificazione, di: "Zona D1 - Servizi Privati, commerciali", disciplinata dell'art. 13 bis, di nuova istituzione, delle NTA del PRG, secondo quanto riportato in tabella:

Art. 13 bis

Si tratta di una zona utilizzata per servizi di pubblico interesse provvista già di opere di urbanizzazione;

- Questa zona si attua per intervento diretto;
- E' fatto obbligo della conservazione delle volumetrie esistenti anche attraverso interventi parziali di demolizione e ricostruzione;





REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Area 2B.5

Pianificazione Copianificazione
Comunale Centro

Pianificazione Comunale
e Controllo Attività Urbanistica ed Edilizia

Roma, il

- * Al fine di consentire il recupero funzionale degli edifici sono altresì consentiti:
 - aumenti delle superfici utili, attraverso il riposizionamento delle strutture orizzontali interne (solai);
 - aumenti delle volumetrie accessorie entro il limite massimo del 10% per adeguamenti strutturali e funzionali nonché per la realizzazione di volumetrie accessorie e di servizio.

Nella zona D1 sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

- * Esercizi commerciali al dettaglio e all'ingrosso con relativi uffici per attività amministrativa di servizio.
- * Dovranno, inoltre, essere rispettati i seguenti parametri:
 - a) il distacco dai confini 8,00 mt;
 - b) il distacco minimo tra edifici 10,00 mt;
 - c) altezze max pari alle altezze degli edifici esistenti;
 - d) aree per parcheggi privati pari a 10 mq ogni 100 mc di costruzione.

Nella zona D1 dovranno prevedersi aree di uso pubblico pari all'80% della superficie utile lorda degli edifici, delle quali la metà da destinare a parcheggi.

L'intervento proposto prevede la realizzazione a favore dei privati, di attività commerciali ed amministrative di servizio, mentre una parte del programma a favore del Comune consiste nella cessione di spazi per attrezzature amministrative e/o socio - culturali - pubbliche che andranno a scapito del contributo straordinario descritto nella convenzione che dovrà essere sottoscritta tra l'Amministrazione Comunale ed i soggetti attuatori del programma.

In ragione di quanto previsto dal combinato disposto, dell'art. 4 della l.r. 22/97 in cui: "(...) al fine di prevenire alla sollecita definizione ed approvazione dei programmi integrati si applicano le disposizioni della legge regionale 2 luglio 1987, n. 36, concernenti lo snellimento delle procedure, contenute nell'art. 1 se trattasi di programmi conformi allo strumento urbanistico generale approvato e vigente, anche se comportano varianti comprese fra quelle previste dallo stesso articolo, e nell'art. 5, se trattasi di programmi difformi (...)". e dell'art. 5 della l.r. 36/87, le determinazioni della Giunta Regionale in merito alle varianti del tipo di quelle in esame sono assunte, in deroga a quanto stabilito dall'art. 2 quarto comma, nn. 2, 3, 4 della L.R. 8.11.77 n. 43 previo parere del Settore Tecnico della Pianificazione Comunale dell'Assessorato regionale competente in materia urbanistica.

A seguito della pubblicazione degli atti del Piano Integrato, non sono pervenute osservazioni come certificato dall'Amministrazione con nota 34/56 del 13.09.2002.

L'area oggetto dell'intervento in argomento, risulta assoggettata al vincolo di cui al Decreto Legislativo 490/99 ai sensi dell'art. 146, come si evince dalla certificazione dell'Amministrazione



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Area 2B.5

Planificazione Cooperazione
Comunale Centro

Planificazione Comunale
e Controllo Attività Urbanistica ed Edilizia

Roma, il

Comunale, in quanto lambita dal "Fosso Turbino (classificato con il n. c05B_0022 di repertorio della ricognizione delle acque pubbliche)".

Defta area, ai fini della tutela, è normata dal PTP n. 2 - Litorale Nord- adottato dalla Giunta Regionale con deliberazione n. 2268 del 28.04.1987 ed approvato con il.r.r. n. 24 - 25 del 6.7.98;

Nell'ambito del PTP n. 2, la zona in cui è compresa l'area interessata dal progetto, ai fini della tutela, è classificata, come "Bene A2: corsi delle acque pubbliche" disciplinato dall'art. 19 del testo coordinato delle NTA del PTP ambito 2, in cui si esplicita che in questa zona si applicano le modalità di tutela dell'art. 7, come modificato ed integrato dall'art. 7 della legge regionale 24/98.

"(...)

Art. 7 Protezione dei corsi e delle acque pubbliche

Comma 8. Per le zone C, D ed F, di cui al decreto ministeriale 2 aprile 1968, come delimitate dagli strumenti urbanistici approvati alla data di adozione del presente PTP, ogni modifica allo stato dei luoghi nelle fasce di rispetto è subordinata alle seguenti condizioni:

- a) mantenimento di una fascia di inedificabilità di metri 50 a partire dall'argine;
- b) comprovata esistenza di aree edificate contigue;
- c) assenza di altri beni di cui all'articolo 1 della l. 431/1985.

Comma 13. Al fine di favorire il recupero del patrimonio edilizio ricadente nelle fasce di rispetto delle acque pubbliche legittimamente realizzato o sanabile ai sensi delle leggi vigenti, per i manufatti non vincolati ai sensi della legge 1° giugno 1939, n. 1089 ricadenti in un lotto minimo di 10.000 mq, è consentito un aumento di volumetria ai soli fini igienico-sanitari, non superiore al 5 per cento e comunque non superiore a 50 mc. Nei casi in cui non sussista il requisito del lotto minimo di 10.000 mq è possibile l'adeguamento igienico dell'immobile con incremento massimo di cubatura pari a 20 mc.

"(...)".

L'art. 27 bis, della citata lo 24/98, modificato dalla legge regionale 10/2001, così stabilisce: "(...) In attesa di specifiche disposizioni del PTPR, nei soli casi in cui le norme dei PTP rimandino alle previsioni degli strumenti urbanistici vigenti, sono consentite loro varianti, purché non attengano alle zone definite dagli strumenti stessi come E ai sensi del decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale del 6 aprile 1968, n. 97, fatte salve le ulteriori limitazioni o prescrizioni contenute nelle norme dei PTP (...)".

Il progetto ricade, come già detto, in Zona " D - per fabbricati ad uso artigianale, depositi, piccole industrie "; ove valgono le norme di tutela previste nel vigente PRG, risultando per esso applicabile il disposto del citato art. 27 bis della LR 24/98.

Prima del rilascio delle concessioni edilizie relative ai singoli progetti dovrà essere acquisita la prescritta autorizzazione paesistica di cui all'art. 151 del Decreto legislativo 490/99.



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Area 2B.5

Pianificazione Copianificazione
Comunale Centro

Pianificazione Comunale
e Controllo Attività Urbanistica ed Edilizia

Roma, il

Il Comune di Cerveteri provvederà all'applicazione della Delibera di Giunta Regionale n. 2546 del 12.12.2000 – Criteri e modalità di esclusione dei procedimenti di verifica ex art. 10, comma 3, del DPR 12 aprile 1996 per i parcheggi pubblici e privati. Revoca D.G.R. 30 marzo 1999, n. 1838 - e ad aggiornare, a seguito dell'approvazione della presente Variante urbanistica, le tavole del PRG.

In relazione a quanto precede, preso atto che il Piano Integrato è stato redatto in maniera corretta e che le varianti apportate sono ammissibili sia al fine urbanistico sia paesaggistico, si è dell'avviso che non sussistono motivi ostativi all'approvazione di detto Piano. In relazione a quanto rappresentato, questa Direzione è del

PARERE

che il Piano Integrato in località Furbara, adottato dall'Amministrazione Comunale di Cerveteri con deliberazione di Consiglio Comunale n. 52 del 01.08.2002, in variante al P.R.G. vigente, sia meritevole di approvazione.

IL RESPONSABILE DELLA P.O.
Arch. *Domenico* CARINI

DIRIGENTE DELL'AREA
Arch. Paolo RAVALDINI

