

4 16 GEN. 2007 *lly*

Oggetto: Comune di Sabaudia (LT)

"Variante al P.R.G. per cambio destinazione d'uso da "zona rurale" ad "attrezzature collettive" - Istanza sigg. Gotti - Trivelloni"

Delibera di Consiglio Comunale n. 9 del 30.03.2001.

Approvazione

La Giunta Regionale

Su proposta dell'Assessore all'Urbanistica

Vista la legge urbanistica 17.08.1942, n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni;

Visto il D.P.R. 15.01.1972, n. 8;

Vista la legge regionale 5 settembre 1972, n. 8 recante "Norme per l'esercizio delle funzioni di competenza della Regione Lazio in materia di urbanistica e di assetto del territorio";

Vista la legge regionale 12.06.1975, n. 72;

Visto l'art. 16 della legge regionale 31.12.1999, n. 38 recante "Norme sul governo del Territorio";

Visto il Regolamento di organizzazione degli Uffici e dei Servizi della Giunta regionale del 6 settembre 2002, n. 1 e s.m.i.;

PREMESSO

➔ **Che** il Comune di Sabaudia (LT) è dotato di un Piano Regolatore Generale, approvato con D.G.R.L. n. 3729 del 2.8.1977;

Vista la deliberazione consiliare n. 9 del 30.03.2001 con la quale il Comune di Sabaudia (LT) ha adottato una Variante al P.R.G. avente per oggetto "Variante al P.R.G. per cambio destinazione d'uso da "zona rurale" ad "attrezzature collettive" - Istanza sigg. Gotti - Trivelloni";

Preso atto che a seguito della pubblicazione degli atti, avvenuta nelle forme di legge, è stata presentata n. 1 osservazione nei termini in merito alla quale l'Amministrazione Comunale ha formulato le proprie controdeduzioni con deliberazione consiliare n. 28 del 27.12.2001;

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 e che tale Organo consultivo della Regione, con il voto n. 102/2 reso nella seduta del 10.11.2005, 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 prescrizioni nel voto stesso riportate, da introdursi d'ufficio ai sensi dell'art. 3 della legge 6 agosto 1967, n. 765;

Vista la nota n. 40256 del 7.03.2006 con la quale il Dipartimento Territorio - Direzione Regionale Territorio e Urbanistica ha trasmesso all'Amministrazione Comunale di Sabaudia (LT) il citato voto del C.R.p.T. invitandola a formulare al riguardo le proprie controdeduzioni ai sensi del citato articolo 3 della citata legge 765/67;

Atteso che, trascorsi i 90 gg. per l'adozione del suddetto provvedimento, nulla è pervenuto a questa Regione, le modifiche proposte - ai sensi del citato art. 3 della Legge 765/1967 - si intendono accettate dal Comune interessato, come disposto dall'art. 15, ultimo comma della L.R. n. 43/1977;



4 16 GEN. 2007 *leg*

Vista la nota n. 118278/2A/08 del 4.07.2004 con la quale la Direzione Regionale Ambiente e Protezione Civile 2A – Area Difesa del Suolo e Servizio Geologico Regionale ha espresso *parere favorevole al progetto per <Variante al P.R.G. da "Zona rurale" ad "Attrezzature collettive" – Istanza Sigg. Gotti e Trivelloni in via della Migliara 49> nel comune di Sabaudia (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 riportate negli elaborati progettuali allegati;*
- *siano rispettate le indicazioni e le prescrizioni riportate nella "Relazione geologica" a firma del Geol. Nello Falongo e nella "Indagine vegetazionale" a firma della Dott. Forestale Ilenia Roscioli;*
- *qualsiasi intervento edificatorio 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;*
- *sia verificata mediante indagini dirette la presenza della falda principale o eventuali falde sospese, la loro profondità, le variazioni stagionali e sia studiata l'eventuale interazione con gli edifici o le loro fondazioni;*
- *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;*
- *il piano di posa delle fondazioni sia posizionato su litotipi omogenei e insista su un unico litotipo e laddove è presente un terreno di riporto, di alterazione o sono presenti coperture vegetali, argillose o di altro materiale, esse devono essere completamente asportate;*
- *sia rispettata ogni vigente regolamentazione dal punto di vista igienico-sanitario in ordine al trattamento e smaltimento di eventuali acque reflue ed in particolare che non ci sia nessuna infiltrazione di queste nel terreno;*
- *la progettazione e la realizzazione di qualsiasi opera dovrà essere eseguita nel più assoluto rispetto delle norme tecniche vigenti in materia di costruzioni in zone sismiche;*

Vista la nota n. 85774/D3/06 del 22.07.2004 con la quale il Dipartimento Economico e Occupazionale – Direzione Regionale Agricoltura – Area 06 "Usi Civici e Diritti Collettivi" – Servizio 1° ha ritenuto che la variante di che trattasi possa avere libero corso in quanto i terreni interessati dalla proposta urbanistica in argomento non risultano di demanio civico né privati gravati da usi civici;

Vista la nota n. 5210 del 7.06.2005 con la quale l'Azienda Unità Sanitaria Locale di Latina – Dipartimento di Prevenzione – Servizio Igiene e Sanità Pubblica – Comprensorio Latina Pontinia ha espresso parere favorevole per la variante in argomento con la prescrizione al rispetto di quanto stabilito dall'art. 11 comma 1 lettera a) della L.R. 41/2003;

Ritenuto di condividere e fare proprio il parere del Comitato Regionale per il Territorio n. 102/2 del 10.11.2005 che costituisce parte integrante della presente deliberazione quale **Allegato A**;

Ritenuto che il presente provvedimento non è soggetto a concertazione con le parti sociali;

All'unanimità



4 16 GEN. 2007

DELIBERA

1. Di approvare la "Variante al P.R.G. per cambio destinazione d'uso da "zona rurale" ad "attrezzature collettive" Istanza sigg. Gotti - Trivelloni adottata dal Comune di Sabaudia (LT) con delibera di Consiglio Comunale n. 9 del 30.03.2001 secondo le motivazioni e con le prescrizioni contenute nel parere del Comitato Regionale per il Territorio reso con il voto n. 102/2 del 10.11.2005 che costituisce parte integrante della presente deliberazione quale **Allegato A** ed in conformità con le prescrizioni di cui ai pareri in premessa riportati;
2. L'osservazione è decisa in conformità a quanto riportato nell'**Allegato A**;
3. Il progetto è vistato dal dirigente dell'Area Urbanistica e Beni Paesaggistici Sud 2B.06 nell'**Allegato A** e nella delibera di adozione n. 9 del 30.03.2001 contenente:
 - a) Stralcio corografico 1:25.000;
 - b) Stralcio P.T.P. 1:25.000;
 - c) Stralcio C.T.R. 1:10.000;
 - d) Stralcio P.R.G. 1:10.000;
 - e) Stralcio catastale 1:2.000;
 - f) Zonizzazione 1: ~~10.000~~ 1.000;
 - g) Planovolumetrico 1:1.000;
 - h) Relazione tecnica.

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



Allegato A.doc

IL PRESIDENTE: F.to Pietro MARRAZZO
IL SEGRETARIO: F.to Domenico Antonio CUZZUPI

18 GEN. 2007





REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO
Direzione Regionale Territorio e Urbanistica
Comitato Regionale per il Territorio

ALLEG. alla DELIB. N. 4
DEL 16 GEN. 2007

Dirigente dell'Area
(Arch. Bernardino Ciardi)

ALLEGATO A

Comitato Regionale per il Territorio
Voto n. 102/2, del 10 Novembre 2005

OGGETTO: Comune di Sabaudia (LT)
Variante al PRG- da "zona rurale" ad "attrezzature collettive"
Delibera C.C. n. 9 del 30.03.01

IL COMITATO

Vista la domanda prot. 2166 del 02.05.02, successivamente integrata, con la quale il Comune di Sabaudia ha trasmesso la documentazione tecnica e amministrativa relativa alla Variante al PRG vigente indicata in oggetto.

La documentazione amministrativa è costituita da:

1. domanda del Comune prot. 2166 del 2.5.02;
2. copia deliberazione del C.C. n. 9 del 30/03/01 di adozione della variante al PRG;
3. copia avviso di deposito atti a libera visione del pubblico;
4. certificato di avvenuta pubblicazione dell'avviso di deposito all'Albo Pretorio;
5. certificato di avvenuta pubblicazione dell'avviso nei luoghi pubblici e di pubblica frequenza nonché di avvenuto deposito degli atti presso la segreteria comunale;
6. n. 1 osservazioni e relativo protocollo;
7. deliberazione del Consiglio Comunale n. 28 del 27/12/01 di controdeduzioni;
8. elaborato tecnico contenente: -Stralcio corografico -Stralcio PTP -Stralcio CTR - Stralcio PRG -Stralcio catastale -Zonizzazione -Relazione tecnica.

Sono stati inviati e acquisiti i seguenti pareri:

1. parere ai sensi dell'art. 13 della L. 64/74, LR 72/75 e DGR 2649/99 della Dir. Reg. Prot. Civile area 8 prot. 118278 del 14/7/04;
2. parere ai sensi dell'art. 2 della LR n. 1/86 del Dip. Economico e Occupazionale Dir. Reg. Agricoltura Area 6 prot. 85774 del 22/7/04;
3. parere favorevole della ASL di Latina Dipartimento prevenzione prot. 5210 del 7.6.05.

Con nota n. 25191 del 22.2.05 la Direzione Regionale Programmazione Sanitaria, Area Interventi in materia di Edilizia e Tecnologia sanitaria, appositamente consultata con lettera prot. 39408 del 3.11.04 per effetto della L.R. 4/03, ha comunicato: "la struttura da realizzare non si configura come socio sanitaria e pertanto non rientra nelle competenze della scrivente Area".

PREMESSO

Che il Comune di Sabaudia è dotato di Piano Regolatore Generale approvato con DGR n. 2272 del 6.8.74 e n.3729 del 2.8.77.

Secondo quanto risulta dagli atti e da quanto emerge dagli elaborati tecnici l'Amministrazione Comunale ha programmato la variazione di un'area di 2 Ha (F. 47 n. 152-153-286) da "zona verde rurale" a zona destinata ad "attrezzature collettive", non



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica
Comitato Regionale per il Territorio

prevista nel PRG ed, di conseguenza, la variante urbanistica viene integrata con apposita normativa specifica.

La variante adottata, risulta volta, come enunciato in relazione, a sopperire alle necessità delle persone anziane e delle persone portatrici di handicap sofferenti del disagio sociale ed in condizione di non autosufficienza di riconosciuta gravità.

Parte dell'area interessata dalla variante risulta già utilizzata per tale destinazione in quanto nell'edificio esistente vi è in atto la gestione di una comunità alloggio, la quale necessita di adeguamenti e ampliamenti per sopperire alla crescente richiesta di servizi alla persona; il procedimento, quindi, si identifica come un naturale completamento di una attività sociale già avviata.

Secondo quanto riportato in relazione il Comune di Sabaudia ha ritenuto necessario prevedere ad una nuova specifica area destinata segnatamente "attrezzature collettive" per assicurare la copertura assistenziale sul territorio, anche, in considerazione del fatto che nel territorio comunale la richiesta di tali attività, a motivo della salubrità dei luoghi e della facile accessibilità, è molto forte.

L'area individuata per la variante, attualmente destinata a zona agricola, di forma rettangolare è lambita da una viabilità che la collega con la città e con il territorio (Migliara 49) fiancheggiata anche da una strada locale, il tutto ubicato in adiacenza della perimetrazione denominata "lott. Migliara 49" ai sensi della L.R. 28/80.

Tale area, confinante a mezzo della strada Migliara 49 con il "Parco Nazionale del Circeo", non risulta sottoposta a vincoli di cui al D.Lgvo 42/04, anche se l'art. 26 (riserva naturale Selva del Circeo) delle NTA del PTP n. 13, approvate con DGR n. 4484/99, recita: "...Tale zona deve disporre, in sede di piano regolatore, di una fascia di protezione esterna inedificabile di almeno 150 m. in corrispondenza della strada migliara 49....".

Con delibera n.20/03 il Consiglio Comunale di Sabaudia disponeva la estrapolazione dell'area in parola dalla perimetrazione redatta ai sensi della L.R. 28/80 dal nucleo abusivo denominato "Lottizzazione Migliara 49", già approvata dal medesimo Consiglio con delibera n. 19/00.

Nel termine previsto è stata presentata una osservazione, riguardante la circostanza che l'area era stata originariamente ricompresa nella perimetrazione di cui sopra, alla quale l'Amministrazione Comunale ha contro dedotto con deliberazione consiliare n. 28 del 27.12.01.

CONSIDERATO

L'iniziativa comunale di proporre una nuova area da destinare a zona per "attrezzature collettive" è determinata dalla necessità, sempre crescente, di sopperire ai bisogni delle persone anziane e delle persone portatrici di handicap.

Sul sito è già in atto la gestione di una comunità alloggio, nell'esistente fabbricato della consistenza volumetrica di mc. 735, la quale risulta volgere al soddisfacimento di necessità della collettività.

Il cambiamento di destinazione urbanistica dell'area risulta finalizzato all'ampliamento ed adeguamento della struttura edilizia esistente.

Il comprensorio ove si inserisce l'intervento, risulta servito con adeguata viabilità di collegamento col centro cittadino e con i borghi limitrofi, e limitrofo a territori di nuclei spontanei debitamente trattati in applicazione della L.R. 28/80.

Il Comitato, conferma che l'area non risulta soggetta a specifico vincolo di natura paesistica, in quanto non compresa in alcun decreto impositivo, ϕ ricadente in vincolo generico, di cui all'art. 1 della ex legge 431/85.

In conseguenza di quanto sopra espresso, la proposta comunale può ritenersi ammissibile e non necessita d'alcuna modifica urbanistica derivante dall'applicazione della normativa paesistica o vincolistica ma va precisato che:

- a) la variazione di destinazione d'uso dell'area dovrà consentire l'edificazione di una ulteriore volumetria di 3.000 mc. circa, come proposto, in contiguità all'edificio esistente e nella parte posteriore rispetto alla Selva del Circeo.
- b) dovrà essere ceduta gratuitamente al Comune una porzione dell'area in parola per standard pubblici di cui al D.M. 1444/68 da ubicarsi in fregio alla viabilità locale, oltre i parcheggi necessari secondo la L. 122/89, da attrezzarsi con materiali eco-compatibili e permeabili.
- c) dovrà essere resa pubblica, o di uso pubblico, la viabilità locale interna adiacente l'area in oggetto.
- d) si dovrà provvedere allo smaltimento dei liquami derivanti dall'insediamento secondo la vigente legislazione in materia.
- e) dovrà essere inserito nelle NTA del PRG dopo l'art. 14 il seguente articolo 14 bis, da applicarsi soltanto all'area in parola:
"art 14 bis (attrezzature collettive) detta area è destinata alla costruzione di impianti sanitari, strutture per anziani e per persone portatrici di Handicap e relativi servizi accessori."
- f) dovrà essere posta particolare cura per la salvaguardia delle alberature esistenti e provvedere a metterne a dimora delle altre, autoctone e tipiche della attigua "Selva del Circeo" in adeguata misura negli spazi verdi.

Per quanto attiene alle osservazioni contro dedotte con delibera Consiliare n. 28 del 27.12.01 si concorda con quanto deciso dall'Amministrazione Comunale stessa.

Poiché gli elaborati allegati non rappresentano segnatamente la variante urbanistica, sono da ritenersi non facenti parte integrante della stessa.

Tutto ciò premesso e considerato, il Comitato Regionale per il Territorio è del

PARERE

che per la Variante al PRG di Sabaudia, adottata con delibera Consiliare n. 9 del 30.03.01 possa essere espresso parere favorevole, con le prescrizioni riportate nelle precedenti considerazioni, introdotte d'ufficio ai sensi dell'art. 3 della legge 765 nonché nel rispetto di quanto contenuto nella nota n. 118278 del 14.7.04 della Direzione Regionale Ambiente Area 8 Difesa del Suolo.

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

F.to Il Presidente del C.R.p.T.
(arch. Paolo Ravaidini)

