



82 15 FEB. 2008

ly

OGGETTO: Comune di Formia (Lt) – Variante al P.R.G. relativa al Progetto di ampliamento, ristrutturazione e messa a norma, riqualificazione architettonica ed ambientale del centro di preparazione olimpica “B. Zauli”.

D.C.C. n. 67 del 11.07.2007. **Approvazione.**

LA GIUNTA REGIONALE

Su proposta dell'Assessore all'Urbanistica

VISTA la legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150 e s.m.i.;

VISTO il D.P.R. 15 gennaio 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” e s.m.i.;

VISTA la legge regionale 12 giugno 1975, n. 72 e s.m.i.;

VISTA la legge regionale 2 luglio 1987, n. 36;

VISTO il D.P.R. 8 giugno 2001 n. 327, art. 19 e s.m.i.;

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 Formia (Lt) è dotato di Piano Regolatore Generale approvato con D.G.R. n. 15 del 21.01.1980;

VISTA la deliberazione consiliare n. 67 del 11.07.2007 con la quale il Comune di Formia (Lt) ha approvato - ai sensi dell’art. 19 del D.P.R. n. 327/2001 - il progetto di ampliamento, ristrutturazione e messa a norma, riqualificazione architettonica ed ambientale del centro di preparazione olimpica B. Zauli in variante al P.R.G.;

ATTESO che a seguito della pubblicazione degli atti ed elaborati, avvenuta ai sensi e forme di legge, non sono state presentate osservazioni-opposizioni come si evince dalla deliberazione consiliare n. 93 dell’1.10.2007;

VISTA la nota n. 683 del 22.08.2007 con la quale il del Comune di Formia (Lt) ha attestato che le aree interessate dalla proposta urbanistica in argomento, non sono gravate da usi civici;

VISTA la nota n. D2/2S/05/169523 dell’1.10.2007 con la quale la Direzione Regionale Ambiente e Cooperazione fra i Popoli – Area S5 – Difesa del Suolo - ha espresso *parere favorevole alla Variante al PRG per il progetto di ampliamento, ristrutturazione, messa a norma e riqualificazione architettonica ed ambientale del Centro CONI “Bruno Zauli” nel Comune di Formia, con l’obbligo di attenersi alle seguenti prescrizioni di carattere geomorfologico e vegetazionale da inserire*





81 15 FEB. 2008 *lu*

nell'apposita Delibera Comunale d'Adozione e/o d'Approvazione e nelle Norme Tecniche Attuative;

- 1. Siano rispettate le prescrizioni inserite nella relazione geologica a firma del Geol. P. Miele a corredo dell'istanza;*
- 2. Siano rispettate le prescrizioni inserite nella relazione vegetazionale a firma dell'Agr. V. Bernardini a corredo dell'istanza;*
- 3. Dovranno essere predisposti tutti gli accorgimenti necessari di carattere tecnico atti alla salvaguardia dall'eventuale rischio di inquinamento delle falde idriche;*
- 4. La realizzazione delle opere potrà avvenire solo a condizione che non sia turbato nel modo più assoluto l'equilibrio esistente dei terreni e l'assetto idrogeologico.*
- 5. Nella fase preliminare alla realizzazione di nuove opere, si dovrà procedere obbligatoriamente all'esecuzione di sondaggi geognostici ubicati in maniera da ottenere una visione tridimensionale della situazione geologico-strutturale; tali indagini dovranno accertare in modo puntuale le caratteristiche litologiche e stratigrafiche dei terreni, corredando i relativi progetti esecutivi con esauriente documentazione cartografica, di calcoli relativi alla portanza dei terreni e dell'eventuale calcolo dei cedimenti dei terreni interessati dal bulbo delle pressioni trasmesse dalla costruzione.*
- 6. In tutte le aree in cui la falda si presenti superficiale (entro 2 metri dal piano campagna) sono inibiti i piani interrati e semi-interrati; in ogni caso prevedere sempre un franco di circa 2 metri fra la base del piano interrato e il livello della falda;*
- 7. Le fondazioni di nuovi fabbricati dovranno raggiungere i livelli più compatti e quindi essere necessariamente attestate su litotipi geologici che abbiano simili ed omogenee caratteristiche geomeccaniche in modo da limitare gli eventuali cedimenti differenziali ed avere comportamenti omogenei in situazione di evento sismico secondo quanto disposto dalle normative vigenti.*
- 8. Dovranno essere asportate completamente le coperture di terreno argillificato, alterato e di riporto; il materiale di risulta non utilizzato per le sistemazioni dei lotti dovrà essere messo a dimora secondo la normativa vigente;*
- 9. E' vietato lo scarico del materiale asportato nelle zone sottostrada, nelle scarpate e lo spargimento sui terreni agricoli e il materiale di risulta non utilizzato per le sistemazioni dovrà essere messo a dimora secondo le normative vigenti ed in particolare secondo quanto indicato dalla DGR Lazio 816/06.*
- 10. Siano realizzate idonee opere di regimazione delle acque meteoriche al fine di evitare qualsiasi fenomeno di impaludamento;*
- 11. Il Comune si impegni a realizzare tutte le opere che gli verranno imposte qualora si dovessero verificare situazioni di turbativa all'ambiente dal punto di vista forestale.*

Ogni intervento dovrà essere eseguito in conformità con le indicazioni delle circolari e della normativa vigente in tema di costruzioni in zona sismica;



82 15 FEB. 2008

ly



VISTA la nota n. 8586 del 13.09.2007 con la quale in Ministero per i Beni e le Attività Culturali – Soprintendenza per i Beni Archeologici del Lazio ha espresso parere di massima favorevole in merito al progetto di che trattasi con la prescrizione di procedere a preliminari indagini di scavo nei settori interessati dall'edificazione dei nuovi corpi di fabbrica, sotto la direzione scientifica della stessa Soprintendenza;

VISTA la nota n. 4806/07 DP-F del 18.09.2007 con la quale l'Azienda Sanitaria Locale Latina – Dipartimento di Prevenzione – Servizio Igiene e Sanità Pubblica ha espresso parere favorevole di massima al progetto di ampliamento, ristrutturazione e messa a norma Centro di preparazione olimpica B. Zauli alle seguenti condizioni:

1. *Tutti gli edifici da realizzare vengano collegati alla rete idrica e fognante cittadina;*
2. *Il campo da rugby deve essere dotato di un congruo numero di servizi igienici per il pubblico nel rispetto delle norme vigenti in materia di pubblico spettacolo;*
3. *Il club house sia dotato di servizi igienici e spogliatoi per il personale addetto alla ristorazione e di servizi igienici per i poco abili ivi comprese le vie di accesso;*
4. *I garage interrati devono rispettare la normativa antincendio di sicurezza;*
5. *Rispettare i rapporti tra cubatura da realizzare e zone destinate a verde pubblico;*
6. *Completo abbattimento delle barriere architettoniche per facilitare le persone poco abili (in particolare rampe o sollevatori per l'accessibilità all'intero complesso sportivo);*

CONSIDERATO che gli atti relativi alla Variante in questione, presentati al Dipartimento Regionale Territorio, sono stati sottoposti – ai sensi dell'art. 5 della L.R. 02.07.1987, n. 36 - all'esame della Direzione Regionale Territorio e Urbanistica - Area 2B.06;

VISTA la relazione n. 10388 del 21.01.2008, con la quale la predetta Area della Direzione Regionale Territorio e Urbanistica ha espresso il parere che la variante al P.R.G. per il progetto di ampliamento, ristrutturazione e messa a norma, riqualificazione architettonica ed ambientale del centro di preparazione olimpica B. Zauli, sia meritevole di approvazione per i motivi e con le raccomandazioni nella relazione stessa riportati;

RITENUTO di condividere e fare propria la predetta relazione dell'Area 2B.06 – della Direzione Regionale Territorio e Urbanistica, che si allega alla presente delibera (allegato A), di cui costituisce parte integrante;

RITENUTO, altresì, che il presente provvedimento non è soggetto a concertazione con le parti sociali;

ALL'UNANIMITÀ



82 15 FEB. 2008

ly

DELIBERA

Di approvare la Variante al P.R.G., ai soli fini urbanistici e fatte salve le autorizzazioni paesaggistiche sui singoli interventi, per il progetto di ampliamento, ristrutturazione e messa a norma, riqualificazione architettonica ed ambientale del centro di preparazione olimpica B. Zauli, adottata dal Comune di Formia (Lt) con deliberazione consiliare n. 67 del 11.07.2007, secondo le motivazioni e con le raccomandazioni contenute nella relazione n. 10388 del 21.01.2008 del Dipartimento Territorio – Direzione Regionale Territorio e Urbanistica - Area 2B.06, che costituisce parte integrante della presente delibera quale allegato "A" ed in conformità alle prescrizioni di cui ai pareri in premessa riportati.

La Variante è vistata dal Dirigente dell'Area 2B.06 della Direzione Regionale Territorio e Urbanistica nell'allegato A e nei seguenti elaborati allegati alla delibera consiliare di adozione n. 67 del 11.07.2007:

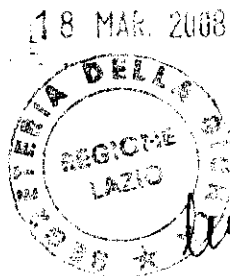
- Tav. A00- Inquadramento Urbanistico;
- Tav. A01- Consistenza;
- Tav. A02- Planimetria di progetto Sezioni Planovolumetriche di progetto;
- Tav. A03- Planimetrie di progetto Nuove foresterie;
- Tav. A04- Planimetria di progetto Ampliamento pistino coperto;
- Tav. A05- Planimetria di progetto Palestra Polivalente;
- Tav. A06- Planimetria di progetto Palestra salti e pugilato;
- Tav. A07- Pianta Sezione e Prospetto di progetto Club house;
- Tav. A08- Planimetria di progetto spalti Campo Rugby;
- Tav. A09- Rendering;
- R.T.I. Relazione Tecnica Illustrativa;
- S.I.P. Studio di Inserimento Paesaggistico e tavola allegata (S.I.P. (a));
- R.P. Relazione Paesaggistica;
- R.V. Relazione vegetazionale;
- R.G. Relazione Geologica.

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



Allegato A

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



ALLEG. alla DELIB. N. 82
DEL 15 FEB. 2008

REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO
Direzione Regionale Territorio e Urbanistica



Prot. 10338

Area 2B.6
Urbanistica e Beni Ambientali sud

Roma, il 21 GEN. 2008



Dirigente dell'Area
(Arch. Bernardino Chiarini)

ALLEGATO A

OGGETTO: Comune di Formia- *Progetto di Ampliamento, Ristrutturazione e messa a norma, Riqualificazione Architettonica ed Ambientale del Centro di Preparazione Olimpica "B. Zauli" - Variante al P.R.G.*

ISTRUTTORIA TECNICA

Con nota n. 0059514/07 pervenuta in data 6 dicembre 2007 assunta al protocollo con n° 220354 della Regione Lazio in data 7 dicembre 2007, l'Amministrazione Comunale ha trasmesso gli atti relativi al *Progetto di Ampliamento, Ristrutturazione e messa a norma, Riqualificazione Architettonica ed Ambientale del centro di preparazione Olimpica "B. Zauli" in Variante al P.R.G. ai sensi del art. 19, del D.P.R. 327/01 e s.m.i.*

La documentazione trasmessa costituita da:

Atti Amministrativi

- Copia della Delibera di Consiglio Comunale n°67 del 11 luglio 2007- approvazione della variante al P.R.G.;
- Copia avviso di pubblicazione della variante al P.R.G. all' Albo Pretorio;
- Copia degli avvisi pubblicati sui quotidiani;
- Copia parere Regione Lazio -area difesa del suolo prot.D2/2S/05/169523 del 1.10.2007;
- Copia Parere Ministero per i Beni e le attività Culturali- Soprintendenza Archeologica per il Lazio prot. 8586 del 13.09.2007;
- Copia Parere ASL ambito territoriale ex LT 6prot 4806/07DP del 18.09.07;
- Certificazione di esclusione dall' elenco degli Usi Civici prot. UB/2007/683;

Elaborati Progettuali

- Tav. A00- Inquadramento Urbanistico;
- Tav. A00- Consistenza;
- Tav. A02- Planimetria di progetto;
- Tav. A03- Nuove foresterie con palestra e spogliatoio;
- Tav. A04- Ampliamento pistino coperto;
- Tav. A05- Palestra Polivalente;
- Tav. A06- Palestra salto in alto e pugilato;
- Tav. A07- Club house;
- Tav. A08- Campo da Rugby, spogliatoi e spalti, spazio per lo sport;
- Tav. A09- Rendering;
- R.T.I Relazione Tecnica Illustrativa;
- S.I.P. Studio di Inserimento Paesaggistico e tavola allegata;
- R.P. Relazione Paesaggistica;
- R.V. Relazione vegetazionale;
- R.G. Relazione Geologica.

Il progetto nasce dalla necessità di ampliare e trasformare la Scuola Nazionale di Atletica Leggera "Bruno Zauli" in Centro di Preparazione Olimpica, pertanto l'intervento proposto è stato approvato dal Comune di Formia, con Delibera CC n°67 del 11.7.07, rivestendo carattere di pubblica utilità.

Allo stato attuale si accede, all' area oggetto dell'intervento, attraverso un ingresso principale posto a sud sulla S.S. Appia, a Nord dalla Via Condotta ed ad Ovest dalla via Olimpia.

La proposta, nel suo complesso, è finalizzata ad un intervento generale di ristrutturazione prevedendo, oltre agli ampliamenti di strutture già esistenti, la costruzione di nuovi manufatti. L' Area oggetto dell' intervento, occupa una superficie pari a mq 102.794, con una volumetria esistente pari a mc 41.578.

La nuova edificazione prevista dall' intervento è pari mc 53.997, che sommata all' esistente raggiunge un totale di mc 95.575.

Il progetto in esame ricade in zona F1 di PRG - "servizi generali pubblici di interesse pubblico e collettivo", in queste aree il piano si attua a mezzo del Piano Particolareggiato o di lottizzazioni convenzionate con indice di fabbricazione fondiario di 2,00mc/mq, altezza massima delle costruzioni ml 15.00, distanza dalle costruzioni dai confini ml 7,50, distacchi minimi dai fabbricati ml 15.00.

Considerato che la variante urbanistica proposta, per l' area di che trattasi, consiste nel porre in luogo dell' attuale struttura così come esistente una nuova e più articolata edificazione sempre destinata a "servizi privati" ma con volumetrie ampliate e con la progettazione unitaria estesa all'intera area oggetto dell'intervento eliminando così nella **PROPOSTA** comunale la proposizione del procedimento del piano attuativo, ancorché, ai fini paesistici, l'intervento abbia tutti i connotati e le valenze del piano attuativo stesso, così come approvato dal CC con delibera n°67 del 11/07/2007. h

Considerato che l'incremento volumetrico previsto in progetto di mc 53.997 rimane compreso comunque, entro il limite dell' indice territoriale previsto di mc/mc 2,00 del vigente PRG.

L' intervento ad opera finita si articolerà in: edifici da realizzare (Palestre Polivalenti, Foresteria Edificio "D" Club House, Spogliatoi Tennis) edifici da ristrutturare ed ampliare (Pistino coperto, Palestra di Scherma, Palestra di Pugilato e area polivalente, Zona Salti coperta, Campo di Rugby e Spogliatoi) edifici in cui si prevede la sola ristrutturazione (Tribune per il pubblico).

I posti auto previsti dal progetto sono n. 487 per una superficie di mq 6.087,5.

Considerato che tale progetto, così come approvato dal Comune, risulta volto a soddisfare le necessità della pratica sportiva di preparazione olimpica, struttura unica a livello nazionale, proprio per le specifiche e particolari attività già in atto e da insediarsi.

L' area oggetto dell' intervento ricade nell' ambito di PTP n.14 come zona "lr" tessuti urbani consolidati in aree costiere ad alto valore paesistico".

Che l' intervento risulta ricadere totalmente in area sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi del ex Legge 1497/39, oltre che ricadere in parte ai sensi dell' art 142 comma 1 lettera a del D.Lgvo 42/04.

L' intervento viene ritenuto compatibile con le norme del PTP 14 dalla competente struttura regionale.

Dato atto che il sito dell' intervento attualmente risulta accessibile e sufficientemente servito da viabilità principale.

Alla luce della documentazione trasmessa, considerata la notevole entità e consistenza dell' intervento, la natura pubblica dell' opera, per il progetto proposto in variante urbanistica, si ritiene di esprimere Parere Favorevole ai fini urbanistici con l'invito al Comune a provvedere ad attenta verifica, in sede di realizzazione, del dimensionamento dei parcheggi congrui con le attività previste, nonché la razionalizzazione della viabilità generale.

IL DIRETTORE REGIONALE
Arch. Daniela Iacovone

Arch. Bernardino Cinardi
Dirigente d'Area

AA/MLD- 14/01/08

