



GIUNTA REGIONALE DEL LAZIO

012345678910111213141516171819202122232425262728293031323334353637383940414243444546474849505152535455565758596061626364656667686970717273747576777879808182838485868788899091929394959697989900

ESTRATTO DAL PROCESSO VERBALE DELLA SEDUTA DEL: 24/04/2008

=====

ADDI' 24/04/2008 NELLA SEDE DELLA REGIONE LAZIO, VIA CRISTOFORO COLOMBO 212 ROMA, SI E' RIUNITA LA GIUNTA REGIONALE COSI' COMPOSTA:

MARRAZZO	Pietro	Presidente	PICHERA	Daniele	Assessore
MONTEINO	Esterino	Vice presidente	MARCINI	Claudio	"
ASTORRE	Bruno	Assessore	MICHELANGELO	Mario	"
BATTAGLIA	Augusto	"	NIELI	Luigi	"
COPPOLINI	Anna Salome	"	RODANO	Giulia	"
COSTA	Silvia	"	TIBALDI	Alessandra	"
DALIA	Francesco	"	VALENTINI	Daniela	"
DE ANGELIS	Francesco	"	ZARATTI	Filiberto	"
DI STEFANO	Marco	"			

ASSISTENTE AL SEGRETARIO: Domenico Antonio CUZZUPI

***** OMITTIS

ASSENTI: COPPOLINI - DE ANGELIS MICHELANGELO - RODANO TIBALDI VALENTINI

DELIBERAZIONE N. 297

Oggetto:

Comune di Adspoli (Rm). Variante al P.S.G. per la realizzazione della caserma della Guardia di Finanza e per interventi di natura residenziale, commerciale e servizi. Deliberazione del Consiglio Comunale n. 2 del 29.01.2007. Approvazione.



297 24 APR. 2008

lu

Oggetto: Comune di Ladispoli (Rm).

Variante al P.R.G. per la realizzazione della caserma della Guardia di Finanza e per interventi di natura residenziale, commerciale e servizi. Deliberazione del Consiglio Comunale n. 2 del 25.01.2007.

Approvazione.

LA GIUNTA REGIONALE

Su proposta dell'Assessore all'Urbanistica

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;

VISTO l'art. 16 della legge regionale 22 dicembre 1999, n. 38 recante "Norme sul governo del territorio" 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 Ladispoli (Rm) è dotato di un Piano Regolatore Generale approvato con D.G.R.L. n. 2453 del 6.06.1978;

VISTA la deliberazione consiliare n. 2 del 25.01.2007 con la quale il Comune di Ladispoli (Rm) ha adottato la variante al P.R.G. finalizzata alla costruzione della caserma della Guardia di Finanza;

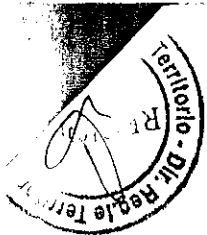
PRESO ATTO che a seguito della pubblicazione degli atti, avvenuta ai sensi e nelle forme di legge, non sono state presentate osservazioni;

RILEVATO che gli atti relativi al piano 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. 136/3 reso nella seduta del 28.02.2008, allegato alla presente deliberazione di cui costituisce parte integrante quale **Allegato A**, ha ritenuto che il suddetto strumento urbanistico sia meritevole di approvazione con le precisazioni nel voto stesso riportate;

VISTA la nota n. 88419 del 29.05.2007 con la quale la Direzione Regionale Ambiente e Cooperazione tra i Popoli – Area Difesa del Suolo ha espresso, in merito alla proposta urbanistica di che trattasi, parere favorevole con prescrizioni, integralmente riportate nell'Allegato A del presente provvedimento;

VISTA la nota del 18.04.2007 con la quale il dirigente dell'Area IV – Lavori Pubblici, Assetto ed Uso del Territorio, Cura e Tutela Ambientale, Trasporti – del Comune di





197 24 APR. 2008

lu

Ladispoli (Rm) ha attestato che tutto il territorio comunale risulta non gravato da alcun tipo di uso civico né di demanio collettivo;

RITENUTO di condividere e fare proprio il parere del Comitato Regionale per il Territorio n. 136/3 del 28.02.2008 che costituisce parte integrante della presente deliberazione quale **Allegato A**;

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

all'unanimità

DELIBERA

di approvare la variante al P.R.G. per la realizzazione della caserma della Guardia di Finanza e per interventi di natura residenziale, commerciale e servizi, - adottata dal Comune di Ladispoli (Rm) con deliberazione consiliare n. 2 del 25.01.2007 - per i motivi, con le precisazioni e le condizioni contenuti nel parere del Comitato Regionale per il Territorio reso con il voto n. 136/3 del 28.02.2008, che costituisce parte integrante della presente deliberazione quale **Allegato A**, ed in conformità alle prescrizioni di cui al parere n. 88419/2007 della Direzione Regionale Ambiente e Cooperazione Tra i Popoli.

La Variante è vistata dal Dirigente dell'Area 2B.04 della Direzione Regionale Territorio e Urbanistica nei seguenti elaborati allegati alla delibera di adozione n. 2 del 25.01.2007:

- Relazione generale e Norme Tecniche;
- Individuazione su aerofotogrammetria del 2001;
- Individuazione su base catastale;
- Individuazione su stralcio Tav. 3 di P.R.G.;
- Individuazione su foto aerea 2004.

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

9 MAG. 2008





REGIONE LAZIO

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

ALLEGATO A
Carini
Arch. Demetrio Carini

COMITATO REGIONALE PER IL TERRITORIO Voto n. 136/3, del 28 Febbraio 2008.

Relatore:
arch. Demetrio Carini

LEG. alla DELIB. N. 297 *lu*
L. 24 APR. 2008

OGGETTO: Comune di Ladispoli (RM)
Costruzione Caserma Guardia di Finanza – Variante urbanistica
Deliberazione del C.C. n. 2, del 25.01.2007.



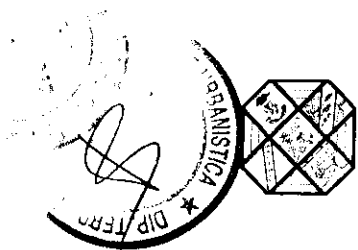
IL COMITATO

Vista la nota n. 66357 del 20.04.2007 con la quale l'A.C. ha trasmesso a questo Assessorato per la predisposizione della relativa istruttoria la variante al P.R.G. adottata con D.C.C. n. 2 del 25.01.2007.

Vista la nota prot. 129710 del 26.07.2007 con la quale è stato trasmesso il parere ex art. 13 della L. 64/74 e D..R.L. n. 2649/99.

La Direzione Regionale Ambiente e Cooperazione fra i popoli – Area Difesa del Suolo, con il citato parere ha espresso “parere favorevole con prescrizioni” in particolare:

- Siano rispettate le prescrizioni riportate nello studio geologico a firma del dott. F. Sanna, che non siano in contrasto con quanto indicato dalle prescrizioni che seguiranno;
- Nella fase esecutiva, sia nell'area della caserma della “Guardia di Finanza” che nell'area destinata a volumetrie residenziali compensative, si dovrà procedere all'esecuzione di sondaggi meccanici; che dovranno essere ubicati in maniera da avere una visione tridimensionale dei terreni interessati dalle nuove opere; tali indagini geognostiche dovranno accertare in modo puntuale le caratteristiche litologiche e stratigrafiche dei terreni riscontrati, corredando i relativi progetti con esauriente documentazione cartografica, di calcoli relativi alla portanza di terreni e dell'eventuale calcolo dei cedimenti dei terreni interessati dal bulbo delle pressioni trasmesse dalle nuove costruzioni;
- Le fondazioni di nuovi fabbricati dovranno raggiungere i terreni più compatti e quindi essere necessariamente attestate su un unico tipo litologico, evitando le linee di contatto stratigrafico e di natura tettonica, tra le diverse formazioni litologiche; dovranno inoltre essere asportate le coperture di terreno argillificato ed alterato;



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

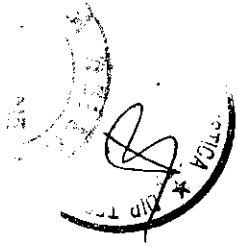
Comitato Regionale per il Territorio

- Siano realizzate a fronte degli scavi adeguate opere di contenimento e, tutte le opere di impermeabilizzazione delle murature necessarie, al fine di evitare, nei fabbricati, possibili problemi di infiltrazione;
- Le fondazioni degli edifici si dovranno attestare a **non meno di 1.5 m dalla massima escursione della falda** acquifera superficiale;
- Siano realizzate adeguate opere per lo smaltimento delle acque meteoriche onde evitare fenomeni di ristagno e/o erosioni accelerate;
- Siano realizzate, lungo il perimetro della proprietà, siepi e/o filari arborei costituite da specie autoctone, mantenendo comunque le alberature eventualmente presenti;
- Siano adottate tutte le precauzioni necessarie ad evitare potenziali fenomeni di inquinamento delle falde in relazione agli scarichi fognari;
 - ✓ Ogni intervento dovrà essere eseguito in conformità con le indicazioni delle circolari dell'Assessorato LL.PP. della Regione Lazio n. 3317 del 29/10/80, n. 2950 del 11/09/82 e n. 769 del 23/11/82 e della recente normativa vigente in tema di costruzioni in zone sismiche;
 - ✓ D.M. Min. LL.PP. 11.3.1988 "Norme tecniche riguardante 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 carichi 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 18.05.99
 - ✓ D.G.R. n. 766/03 (riclassificazione sismica).

PREMESSO

Il Comune di Ladispoli è dotato di P.R.G. approvato con delibera della Giunta Regionale n. 2453 del 06.06.1978.

Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 2 del 25.01.2007, l'A.C. di Ladispoli ha adottato la variante al vigente P.R.G. finalizzata alla costruzione della Caserma della Guardia di Finanza.



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio

Per consentire la realizzazione di tale struttura l'A.C. in data 30.10.2006 ha emanato un avviso pubblico teso ad acquisire la disponibilità di privati a realizzare opere pubbliche da cedere gratuitamente al Comune in cambio di una forma di "perequazione compensativa" avente natura residenziale, commerciale di servizi da localizzare su terreni indicate dai proponenti.

La Variante in questione si compone dei seguenti elaborati:

- a) Relazione generale e Norme Tecniche
- b) Individuazione su aerofotogrammetria del 2001;
- c) Planimetria individuazione su base catastale;
- d) Individuazione su Tav. 3 del P.R.G.;
- e) Individuazione su foto aerea del 2004;
- f) Avviso di deposito pubblicato all'Albo Pretorio il 12.02.2007;
- g) Manifesti affissi in luoghi pubblici dell'avviso di deposito;
- h) Copia pag. 21 de "Il Messaggero" del 12.02.2007;
- i) Determinazione n. 151 del 16.04.2007 di presa d'atto della mancata presentazione di osservazioni e/o opposizioni ;
- j) Copia registro protocollo osservazioni e/o opposizioni;
- k) Istanza alla Direzione Regionale Ambiente e Protezione Civile per il parere ai sensi della D.G.R.L. n. 2649, prot. 10785 dell'11.04.2007;
- l) Attestazione Usi Civici.

In data 29.05.2007 prot. 88419 fasc. 6351, risulta acquisito il prescritto parere rilasciato dalla Direzione regionale Ambiente e Cooperazione tra i Popoli – Area Difesa del Suolo, ai sensi dell'art. 89 della L. 380/01 e D.G.R. n. 2649/99.

CONSIDERATO

Come già riportato nelle premesse, in data 30.10.2006 l'A.C. di Ladispoli ha pubblicato un bando finalizzato ad acquisire la disponibilità di privati a realizzare e cedere gratuitamente al Comune opere pubbliche contraccambiata dalla possibilità di edificare cubatura residenziale, commerciale e di servizi su altre aree nella disponibilità dei proponenti.

E' intervenuta la proposta, successivamente integrata con più dettagliati elementi di valutazione di un privato esaminata dall'A.C. che ne ha verificato la congruità con particolare riferimento alla volumetria residenziale da concedere al proponente a titolo compensativo per la cessione dell'area e la realizzazione della caserma della finanza.

L'A.C. ha stimato la "compensazione" ritenendo congrua una volumetria di 12.896 mc di edilizia residenziale.

Tale proposta è stata approvata dalla Giunta Comunale con deliberazione n. 281 del 19.12.2006, demandando all'area tecnica l'attivazione delle procedure connesse all'adozione della specifica variante da parte del Consiglio Comunale, considerato che le aree su cui collocare la caserma della Guardia di Finanza, come pure l'intervento privato, ricadono in zona agricola.

L'area individuata nella planimetria con il n. 1 su cui dovrà essere realizzata la struttura pubblica ha una superficie di 3.970 mq per una volumetria massima di 5.120 mc. La stessa assumerà la destinazione di zona G/1 - "Attrezzature ed impianti pubblici" in analogia con la specifica normativa del vigente P.R.G.

L'edificazione dovrà avvenire con i seguenti parametri:

- Volume realizzabile mc 5120;
- Altezza massima mt 12,00;
- Distacchi stradali mt 4,00 dalla S.S. Aurelia;
- Distacchi dai confini mt 6,00.

Oltre ai parcheggi pertinenziali di cui all'art. 18 della legge 765/67 e s.m.i. sono previsti quelli stabiliti dall'art. 5 del D.M. 1444/68 per una superficie non inferiore a mq 480.

L'area individuata con il n. 2 è destinata dalla variante all'edilizia residenziale commerciale e di servizi ed i parametri risultano così stabiliti :

- Volumetria residenziale mc 12896;
- Altezza massima dei fabbricati mt 10;
- Distacchi dalla strada mt 10,00 e dai confini mt 5,00.

Tutte e due le aree non risultano vincolate paesaggisticamente, né risultano gravate da usi civici come attestato dal Dirigente Comunale dell'Area IV.

L'area individuata per la Caserma è inserita in un contesto urbanizzato in prossimità del Piano di zona attuato ed a ridosso della zona C5 di espansione residenziale, servita da una viabilità e da una rete di servizi esistenti.

Quella individuata per l'intervento privato dista dalla strada statale Aurelia circa 750 mt ed è delimitata su due lati da Via di Rimessa Nuova e Via del Laghetto, due viabilità di sezione adeguate e asfaltate.

La prima risulta una consolidata via di collegamento intercomunale che, tramite un ponte di scavalco dell'Autostrada Roma - Civitavecchia, collega Ladispoli attraverso la Via Aurelia con Cerveteri per poi proseguire verso gli altri Comuni dell'interno. Via del Laghetto rappresenta a sua volta un'ulteriore collegamento con la S.S. Aurelia dopo aver confluito su Via delle Casermette.



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio

L'area, come già detto prevede, su una superficie di 24.018 mq una volumetria di 12.896 mc per un numero di abitanti insediabili di 162 considerato il rapporto di 80 mc/mq.

Gli standard risultano assicurati attraverso la individuazione e cessione di aree pubbliche così calcolate: 1.090 mq per l'istruzione, mq 3.490 per le attrezzature di interesse comune (costituita dall'intera superficie della caserma detratti 480 mq per i parcheggi) 410 mq per i parcheggi pubblici e 2.500 mq per il verde pubblico.

In relazione a quanto precede occorre tener presente i duplici aspetti introdotti dalla variante; da un lato la possibilità di vedere realizzata a carico di privati una struttura pubblica di preminente interesse sociale, dall'altro, inteso come corrispettivo, un modesto impegno volumetrico che risulta contenuto in termini di peso insediativo in relazione alla dimensione comunale.

Valutata la ripercussione in termini urbanistici sul territorio e la ricaduta dei due interventi esaminati separatamente, questa struttura ritiene ammissibili gli interventi stessi con la condizione che quello privato sia accompagnato da apposito piano planovolumetrico convenzionato, prevedendo in fase progettuale uno studio delle sistemazione esterne.

Al riguardo dovranno essere previste apposite schermature alberate da collocarsi perimetralmente all'area in esame, così come peraltro prescritto nel parere geologico e vegetazionale.

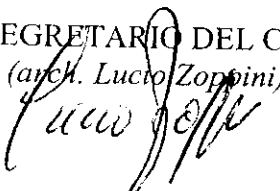
Tutto ciò premesso e considerato e fatte salve tutte le prerogative dell'Amministrazione comunale, in ordine alla determinazione della congruità economica dell'operazione e, limitatamente ai soli ed esclusivi fini urbanistici, il "Comitato Regionale per il Territorio" è del

PARERE

che la Variante urbanistica adottata dall'Amministrazione comunale di Ladispoli con D.C.C. n. 2, del 25/01/07, sia meritevole di accoglimento con le precisazioni sopra riportate.

IL SEGRETARIO DEL C.R.p.T.

(arch. Lucio Zoppini)



IL VICE PRESIDENTE DEL C.R.p.T.

(arch. Daniela Iacovone)

