



298 24 APR. 2008

lu

OGGETTO: Comune di Latina.
Variante al P.P.E. E/1 – Piccarello in variante al P.R.G..
Delibera consiliare n. 66 del 12.07.2006.
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 12.6.1975, n. 72 e successive modificazioni;
VISTA la legge regionale 2.7.1987, n. 36;
VISTO il regolamento di organizzazione degli Uffici e dei Servizi della Giunta Regionale n.1 del 6 settembre 2002 e successive modificazioni;

PREMESSO che il Comune di Latina è dotato di Piano Regolatore Generale approvato con D.M. LL.PP. n. 6476 del 13.01.1972;

VISTA la deliberazione consiliare n. 66 del 12.07.2006, con la quale il Comune di Latina ha adottato la Variante al Piano Particolareggiato Esecutivo E/1 – Piccarello in variante al P.R.G.;

ATTESO che a seguito della pubblicazione degli atti, avvenuta ai sensi e nelle forme di legge, sono state presentate nei termini n. 4 osservazioni, in ordine alle quali il Comune ha formulato le proprie controdeduzioni con delibera consiliare n. 131 del 15.12.2006;

VISTA la nota n. 81060/D3/3D/03 del 14.06.2007 con la quale il Dipartimento Economico ed Occupazionale – Direzione Regionale Agricoltura – Area 03 – Ufficio Usi Civici e Diritti Collettivi ha ritenuto che la proposta urbanistica in questione possa avere libero corso in quanto i terreni interessati alla realizzazione dell'intervento urbanistico di che trattasi non sono gravati da uso civico né risultano appartenere al demanio civico di Latina;

VISTA la nota D2/2S/05/78123 del 11.05.2007 con la quale la Direzione Regionale Ambiente e Cooperazione fra i Popoli – Area S5 – Difesa del Suolo ha espresso *parere favorevole alla Variante urbanistica in loc. Piccarello nel Comune di Latina, con l'obbligo di attenersi alle seguenti prescrizioni di carattere geomorfologico e vegetazionale da inserire nell'apposita Delibera Comunale d'Adozione e/o d'Approvazione e nelle Norme Tecniche Attuative:*

1. Siano rispettate le indicazioni riportate a pagina 25 e 26 nella Relazione



298 24 APR. 2008 *lu*

Geologica a firma del Geol. Massimo Amodio a corredo dell'istanza, che non siano in contrasto con quanto indicato nelle prescrizioni che seguono:

- 2. 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;*
- 3. 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;*
- 4. Dovranno essere asportate completamente le coperture di terreno argillificato, alterato e di riporto;*
- 5. Siano realizzate idonee opere di regimazione delle acque meteoriche al fine di evitare qualsiasi fenomeno di impaludamento ovvero dissesto indotto;*
- 6. Siano eseguite analisi di laboratorio su campioni indisturbati prelevati dai sondaggi geognostici di cui al punto precedente, al fine di valutare la possibilità di fenomenologie da liquefazione sui terreni di fondazione in caso di evento sismico;*
- 7. Dovranno essere predisposti tutti gli accorgimenti necessari di carattere tecnico atti alla salvaguardia dall'eventuale rischio di inquinamento delle falde idriche;*
- 8. In tutte le aree in cui la falda si presenta 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;*
- 9. Il materiale di risulta non utilizzato per le sistemazioni dei lotti dovrà essere messo a dimora secondo la normativa vigente;*
- 10. 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;*
- 11. Ogni intervento, in considerazione dell'alto grado sismico della zona, dovrà essere eseguito in conformità con le indicazioni delle circolari e della normativa vigente in tema di costruzioni in zona sismica;*

RILEVATO che gli atti relativi al Piano in questione sono stati sottoposti all'esame della Direzione Regionale Territorio ed Urbanistica - Area 2B.06, la quale con relazione tecnica n. 85702/07 del 12.02.2008, allegata alla presente delibera di cui costituisce parte integrante quale Allegato A, ha espresso, in merito alla Variante al Piano





298 24 APR. 2008

ly

Particolareggiato in questione in variante al P.R.G., parere favorevole per i motivi e con le modifiche nella relazione stessa riportati;

RITENUTO di condividere e fare proprio il predetto parere del Dipartimento Territorio, Direzione Regionale Territorio ed Urbanistica – Area 2B.06;

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

All'Unanimità

DELIBERA

Di approvare la Variante al P.P.E. E/1 – Piccarello in variante al P.R.G., adottato dal Comune di Latina con deliberazione consiliare n. 66 del 12.07.2006, secondo le motivazioni e con le modifiche contenute nella relazione n. 85702/07 del 12.02.2008 dell'Area 2B.06 della Direzione Regionale Territorio e Urbanistica, che costituisce parte integrante della presente delibera quale **Allegato A** ed in conformità alle prescrizioni di cui al parere in premessa riportato;

La Variante è vistata dal Dirigente dell'Area 2B.06 della Direzione Regionale Territorio e Urbanistica nei seguenti elaborati:

- Tav. A relazione;
- Tav. B norme tecniche di attuazione;
- Tav. 1 inquadramento territoriale;
- Tav. 2 consistenza;
- Tav. 3 zonizzazione;
- Tav. 4 lottizzazione;
- Tav. 5 viabilità;
- Tav. 6 standard e perequazione;
- Tav. 7 planovolumetria;
- Tav. 8 profili.

Le osservazioni sono decise in conformità a quanto specificato nell'allegato A.

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



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





REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

ALLEG. alla DELIB. N. 298 LU

DEL 24 APR 2008

AREA 6 - Urbanistica e Beni Ambientali Sud

Prot. 85702/07



Roma li 12 FEB. 2008

OGGETTO: Comune di Latina (LT)
PPE "Piccarello" variante urbanistica
Delibera C.C. n. 66 del 12.7.06
Parere della Direzione ai sensi dello
art. 4 L.R.36/87

ALLEGATO A
Dirigente dell'Area
(Arch. Bernardino Chiaridi)

RELAZIONE ISTRUTTORIA

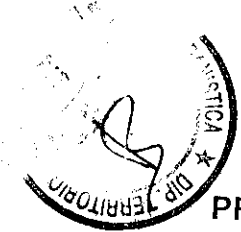
Con richiesta prot. 8701 del 29.1.07 integrata il 17.5.07 con nota n. 50314 e n. 50329, il 9.7.07 con nota 68035, il 12.7.07 con nota n. 69627 il Comune di Latina ha trasmesso la documentazione tecnica e amministrativa relativa alla Variante al PRG vigente indicata in oggetto. La documentazione amministrativa è costituita da:

1. domanda del Comune e integrazioni
 2. copia deliberazione del C.C. n. 66 del 12.7.06 di adozione della variante al PPE "Piccarello"
 3. copia avviso di deposito atti presso la Segreteria Generale del Comune
 4. copia pubblicazione avviso su due quotidiani
 5. certificato di avvenuta pubblicazione dell'avviso di deposito all'Albo Pretorio e presa d'atto delle quattro osservazioni presentate
 6. manifesto con relata di pubblicazione
 7. delibera consiliare n. 131 del 15.12.06 di controdeduzione alle osservazioni presentate
 8. certificazione di non esistenza vincoli ambientali
 9. certificazione di non esistenza usi civici
- La documentazione tecnica è costituita da:

- Tav. A relazione
- Tav. B norme tecniche di attuazione
- Tav. 1 inquadramento territoriale
- Tav. 2 consistenza
- Tav. 3 zonizzazione
- Tav. 4 lottizzazione
- Tav. 5 viabilità
- Tav. 6 standard e perequazione
- Tav. 7 planovolumetria
- Tav. 8 profili

Sono stati inviati i seguenti pareri acquisiti:

- a) parere ai sensi dell'art. 89 DPR 380/01; della Dir. Reg. Ambiente area difesa del suolo prot. 78123 del 11.5.07
- b) parere ai sensi dell'art. 2 della LR n. 1/86 del Dip. Economico e Occupazionale Dir. Reg. Agricoltura Area Usi Civici prot. 81060 del 14.6.07



PREMESSO

Che il Comune di Latina è dotato di Piano Regolatore Generale approvato con D. M. LL.PP. n. 6476 del 13.1.72.

Secondo quanto riportato nella relazione di accompagnamento alla variante e da quanto emerge dagli elaborati tecnici l'Amministrazione Comunale ha programmato la variazione di un'area di circa 15,5474 ha con destinazione di PRG "servizi di interesse generale", quasi completamente attuata a mezzo del "PPE Piccarello" approvato definitivamente con delibera consiliare n. 47 del 20.3.96, per l'inserimento a perequazione di destinazioni d'uso residenziale.

L'area ubicata a sud-est del centro di Latina e contermina da un lato alla città e dall'altro in prossimità delle aree agricole.

La attuazione del PPE Piccarello alla decorrenza del termine di scadenza, secondo quanto affermato dal Comune, risulta quasi integralmente attuata.

Dalla verifica comunale effettuata sull'ambito interessato è emersa la parziale utilizzazione dell'edificato con destinazione d'uso residenziale per effetto delle procedure di condono edilizio, portando così in rilievo, per tale destinazione, una naturale vocazione dei siti.

La zona interessata, probabilmente, per la ubicazione a margine della città, per la attuazione a "servizi di interesse generale" nonché per le dismissioni ed il mancato uso degli stessi, risulta esposta a fenomeni di degrado tipiche della periferia, quindi, il comune ha ritenuto di intervenire e procedere ad una organica rivitalizzazione dell'intero ambito, dando così, soluzione alle sempre più pressanti richieste di trasformazione ad uso residenziale. Per ciò, la volontà di riqualificazione, quindi, sembra indirizzarsi verso la ricucitura dell'ambito con le aree contermini perseguendo così la ricostituzione dell'unità urbana.

Lo stato di consistenza delle opere di urbanizzazione, per quanto verificato dal Comune risultano quasi integralmente realizzate e che per quanto mancante si farà fronte a mezzo dello scomputo degli oneri dovuti per la esecuzione degli interventi edilizi.


L'amministrazione, da anni e tutt'ora è impegnata in procedimenti amministrativi derivanti dalle occupazioni dei suoli destinati a viabilità e la variante in argomento, a mezzo della applicazione dell'istituto della perequazione urbanistica, è volta proprio alla definitiva risoluzione "bonaria" delle vertenze in atto relative alle occupazioni di cui sopra, in considerazione anche del fatto che il Comune di Latina è già dotato di apposito regolamento contenente i criteri per la applicazione dell'istituto della compensazione-perequazione approvato con delibera del CC n. 68 del 29.5.01.

Le aree in argomento, non risultano sottoposte a vincoli di cui al D.Lgvo 42/04 e pertanto il presente procedimento non necessita di parere ambientale.

Nei termini sono pervenute n. 4 osservazioni alle quali l'amministrazione ha contro dedotto con delibera del CC. N. 131 del 15.12.06.

CONSIDERATO

L'iniziativa Comunale di procedere alla adozione della variante urbanistica è stata determinata dalla necessità di dover procedere ad una organica rivitalizzazione dell'intero ambito, e di dover porre fine in via bonaria con applicazione dell'istituto della perequazione urbanistica, al contenzioso amministrativo venutosi a creare a seguito delle acquisizioni di aree destinate a viabilità, verde pubblico ecc. con inserimento di volumetrie a destinazione residenziale.



L'amministrazione, ha inteso anche convertire la volumetria del PPE, non ancora attuata, in destinazione "residenziale", anziché "servizi generali" come a suo tempo previsto, per una volumetria pari a mc 38.350 che sommati ai mc 24.915 previsti per nuovi lotti e perequazione, pervengono a mc 63.265 equivalenti a 633 abitanti nuovi da insediare, a fronte dei quali necessitano gli standard secondo il D.M.1444/68 oltre quelli necessari ai 75.264 mq destinati ad attività produttive, almeno pari a 7.526 mq destinati a verde e parcheggi.

In relazione a ciò, in progetto risultano previsti come segue:

mq 6.105 destinati ad interesse comune

mq 3.019 destinati a verde

mq 10.260 destinati a parcheggi

che complessivamente sommano mq. 19.384, superiori, quindi, al minimo necessario per legge.

Per quanto sopra esposto si può dare atto che la variante proposta risulta percorribile all'interno del procedimento della L.R. 36/87 art. 4 e che però per alcuni refusi, inesattezze ed omissioni riscontrate nel testo delle norme tecniche di attuazione, si rende necessario introdurre le seguenti correzioni e integrazioni:

- il penultimo comma del punto b) dell'art. 5 è sostituito con il seguente:
"L'altezza massima degli edifici dovrà essere rapportata a quella degli edifici esistenti (calcolata come media) e in ogni caso sempre non superiore a quella dell'edificio più alto esistente nella stessa zona."
- all'art. 6 la cifra "mt. 2,40 " è sostituita con "mt.2,20".
- all'art. 7 comma 3 la parola "fa" è sostituita con "La" e la cifra "5" è sostituita con "4".
- all'art. 8 punto 1 le parole "nelle tavole 4 e 5" sono sostituite con "nella tavola 4" ed al punto 3 la cifra "5" è sostituita con "4".
- l'art. 14 è cancellato.

Inoltre va aggiunto che il Comune in sede di attuazione dovrà subordinare la realizzazione delle opere private (quindi la attribuzione dei benefici della presente variante a parti residenziali) alla contemporanea realizzazione gratuita delle opere di urbanizzazione (primaria e laddove prevista secondaria) e cessione gratuita delle aree interessate.

Per quanto attiene alle osservazioni contro dedotte con delibera Consiliare n. 131 del 15.12.06 si concorda con quanto deciso dall'Amministrazione Comunale stessa.

Tutto ciò premesso e considerato

si è del parere che per la variante al PPE Piccarello di Latina adottata con delibera Consiliare n. 66 del 12.07.06 possa essere espresso parere favorevole con le modifiche di cui ai considerato che precede introducibili d'ufficio.

L'ISTRUTTORE

Geom. Angelo Antonini

5.2.08

IL DIRIGENTE

Arch. Bernardino Cinardi

IL DIRETTORE REGIONALE
arch. Daniela Iacovone

