



ORIGINALE

Comune di Cisterna di Latina

Provincia di Latina
Medaglia D'argento al Valore Civile

SETTORE TECNICO E TECNICO-MANUTENTIVO
Sezione Urbanistica e Pianificazione Territoriale

Variante al P.E.E.P. San Valentino Adeguamento progettuale e normativo

Legge 18.04.1962, n. 167 e s.m.i.

Allegato alla Deliberazione
del Consiglio Comunale
N° 8 del 26 FEB. 2004

Pubblicato
dal _____
al _____

IL SEGRETARIO COMUNALE
Dott. N. ...



Tavola 1	Titolo Relazione Illustrativa (per la richiesta parere ex art. 13 L. 64/74)	Data
Progettisti:	Arch. Carlo De Dominicis No 10351	Dr. Ing. Gianfranco BUTTARELLI
Collaboratori:	Arch. Alfonso Mizzoni	Geom. Mario Berto

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

(per la richiesta parere ex art.13 L.64/74)

Il Piano per l'Edilizia Economica e Popolare "San Valentino" è stato approvato il 16 marzo 1973 con Deliberazione della Giunta Regionale n.322.

Da quella data il Piano di Zona è stato modificato da una lunga serie di varianti ex Art.34 Legge 865/71, approvate cioè con semplice Deliberazione del Consiglio comunale in quanto non incidenti sul dimensionamento globale del piano.

In questo modo sono state introdotte nel tempo modeste variazioni dimensionali dei lotti, è stata effettuata una redistribuzione puntuale dei servizi pubblici e della volumetria residenziale ammissibile su alcuni comparti, sono stati apportati continui aggiustamenti al disegno planimetrico d'insieme i quali, pur non influenzando sui parametri generali del Piano approvato, hanno generato progressivamente la necessità di verificare la funzionalità delle singole modifiche all'intero assetto del quartiere.

Pertanto si è reso oggi necessario predisporre un atto ricognitivo finalizzato sia all'accertamento della potenzialità edificatoria residua all'interno dell'area d'intervento, che alla verifica della dotazione minima di servizi ai sensi di legge.

Il progetto di variante individua un numero limitato di aree di nuova edificazione, gran parte delle quali oramai pressochè intercluse tra fabbricati esistenti o comunque contermini a lotti già costruiti, e introduce una normativa specifica per le sistemazioni esterne, per le aree pedonali, per il verde attrezzato e per il connettivo; disciplina più dettagliatamente le destinazioni d'uso ammissibili e non muta la massima potenzialità edificatoria consentita sui lotti già edificati.

Una lettura sintetica della dimensione generale dell'intervento, dei contenuti della Variante e un apprezzamento della potenzialità edificatoria di progetto può essere desunta dalla "Tav. 9 - Stato di attuazione del P.E.E.P. vigente", in cui sono indicate:

- le aree edificate e in corso di edificazione, con gli interventi previsti dallo strumento urbanistico vigente ad oggi, le quali costituiscono la prevalenza del P.E.E.P. a suo tempo approvato, per un'altezza massima che varia dai 4,20 metri del "COMPARTO 1.AC" (1 piano fuori terra) ai 30,25 metri del "COMPARTO 2" (7 livelli di residenze, cui si aggiungono i piani destinati a servizi)
- i lotti con interventi già programmati ma non ancora attuati, conformi allo strumento vigente o comunque relativi a procedure già avviate a suo tempo ai sensi della Legge 1/78;
- le aree assoggettate dalla presente variante ad una diversa disciplina urbanistica rispetto allo stato di fatto della pianificazione, indicate con la denominazione "aree di trasformazione", le quali presentano, quale massimo intervento consentito, quello di 5 piani fuori terra stabilito per i lotti localizzati presso il confine meridionale del quartiere (vedi Art.8 della "Tav. 12 - Norme tecniche di attuazione").

Per quanto attiene specificatamente l'istruttoria sulla richiesta di parere in ordine alla compatibilità delle previsioni di progetto alle condizioni geomorfologiche del sito, si ritiene opportuno evidenziare che già in passato l'Assessorato Regionale competente si è espresso favorevolmente ai sensi dell'Art.13 L.64/74 in merito a progetti riguardanti il P.E.E.P. "San Valentino".

L'ultimo tra quelli rilasciati a fini urbanistici risulta essere quello espresso dal Dipartimento Ambiente e Protezione Civile con nota prot. reg.le 9311 del 16.09.1999, parere che ad ogni buon fine si riporta in allegato alla presente relazione.

ELABORATI DI PROGETTO

Tav. 1	Relazione Illustrativa;	
Tav. 2	Individuazione ambito d'intervento su C.T.R.	(scala 1:10.000);
Tav. 3	Inquadramento territoriale su C.T.R.	(scala 1:10.000);
Tav. 4	Stralcio di P.R.G.	(scala 1:5.000);
Tav. 5	Localizzazione su base aerofotogrammetrica (1987)	(scala 1:5.000);
Tav. 6	Localizzazione su ortofoto (2001)	(scala 1:5.000);
Tav. 7	Consistenza catastale	(scala 1:2.000);
Tav. 8	Previsioni del P.E.E.P. vigente	(scala 1:2.000);
Tav. 9	Stato di attuazione del P.E.E.P. vigente	(scala 1:2.000);
Tav. 10	Previsioni del P.E.E.P. variato. Zonizzazione	(scala 1:2.000);
Tav. 10bis	Previsioni del P.E.E.P. variato. Dotazione di servizi	(scala 1:2.000);
Tav. 10ter	Previsioni del P.E.E.P. variato. Sistema del verde, percorsi pedonali e ciclabili	(scala 1:2.000);
Tav. 11	Interventi di nuova edificazione	(scala 1:1.000);
Tav. 11bis	Interventi di nuova edificazione	(scala 1:1.000);
Tav. 12	Norme tecniche di attuazione, composte da:	
Art. 1	Campo di applicazione	
Art. 2	Riferimento ad altre prescrizioni.	
Art. 3	Zonizzazione e destinazione d'uso	
Art. 4	Zona estensiva "A";	
Art. 5	Zona estensiva "B";	
Art. 6	Zona estensiva "C"	
Art. 7	Zona intensiva;	
Art. 8	Zone di nuova edificazione;	
Art. 9	Aree per l'istruzione;	
Art. 10	Attrezzature d'interesse comune;	
Art. 11	Spazi pubblici attrezzati a parco per il gioco e lo sport;	
Art. 12	Verde pubblico attrezzato esterno al parco;	
Art. 13	Aree pedonali esterne al parco;	
Art. 14	Verde di arredo urbano;	
Art. 15	Parcheggi;	
Art. 16	Viabilità;	
Art. 17	Norme Generali	
Art. 18	Norme di inserimento ambientale	
Art. 19	Progetto Unitario	

Relazione Geologica, recante in calce:

- Carta geologica regionale (scala 1:100.000);
- Carta idrogeologica regionale (scala 1:100.000);
- Carta geologica (scala 1:10.000);
- Sezioni geologiche (scala 1:5.000);
- Carta geomorfologica e delle acclività (scala 1:10.000);
- Carta idrogeologica (scala 1:10.000);
- Carta della pericolosità e vulnerabilità (scala 1:10.000);
- Carta della idoneità territoriale (scala 1:10.000);

Allegati alla relazione geologica:

- Stratigrafie di n.13 sondaggi
- Grafici di n.23 prove C.P.T.
- Certificati di analisi di laboratorio

Luigi Bubbicelli



Studec

ai CAPOSETTORE
RESPONSABILE DEL SERVIZIO
CHE SI REGIONA RESPONSABILE DEL

REGIONE LAZIO

Assessorato Utilizzo, Tutela e Valorizzazione delle Risorse Ambientali

Data **23 SET. 1999** Dipartimento Ambiente e Protezione Civile
IL SEGRETARIO GENERALE Settore 71 - Ufficio V

Roma, li **16 SET. 1999**

Prot. N. *9311* Fascicolo ...2342

Risposta al Foglio N. 14469 del 10/05/1999



→ Al Comune di Cisterna di Latina

Alla Regione Lazio
Settore Decentrato Opere e LL.PP. di Latina

e p.c. Alla Regione Lazio - Assessorato Urbanistica

Oggetto: Variante P.E.E.P. "S. Valentino" - Comune di Cisterna di Latina. Parere ai sensi dell'art. 13 legge 64/74.

Vista la richiesta di cui alla nota del 10/05/1999 prot. 14469 per l'emissione del parere ai sensi dell'art. 13 legge 64/74;

Vista la documentazione allegata e comprendente:

- 1) Elaborato "A" denominato "Relazione illustrativa" a firma dell'Arch. Carlo De Dominicis;
- 2) Elaborato "B" denominato "Localizzazione dell'intervento" a firma dell'Arch. Carlo De Dominicis;
- 3) Elaborato "C" denominato "Planimetria del piano vigente" a firma dell'Arch. Carlo De Dominicis;
- 4) Elaborato "D" denominato "Planimetria del piano variato" a firma dell'Arch. Carlo De Dominicis;
- 5) Elaborato "E" denominato "Norme tecniche" a firma dell'Arch. Carlo De Dominicis;
- 6) Relazione geologica a firma del Dott. Geol. Nello Ialongo;
- 7) Elaborato denominato "Grafici delle prove C.P.T., Stratigrafie dei sondaggi precedenti e certificati di laboratorio geotecnico" a firma del Dott. Geol. Nello Ialongo;
- 8) Carta geologica a firma del Dott. Geol. Nello Ialongo;
- 9) Sezioni geologiche a firma del Dott. Geol. Nello Ialongo;

Viste le leggi regionali 13.11.1991 n. 74, 18.5.1992 n. 35 e 1.7.1996 n.25;

Vista l'ordinanza n. 2788 del 12 giugno 1998 della Presidenza del Consiglio dei Ministri - Dipartimento della Protezione Civile "Individuazione delle zone ad elevato rischio sismico";

Vista la relazione tecnica d'ufficio del 07/09/1999 n° 2342 redatta dal Dott. Geol. Massimo Toccaceli e dal Dott. Geol. Antonio Gerardi;

Visto l'assetto geomorfologico dei luoghi, viste le raccomandazioni e le conclusioni contenute nella nota prot.1363 del 03.11.992 dell'Assessorato Ambiente di questa Regione Lazio, considerato che le condizioni generali richiamate nella stessa nota sono tuttora valide

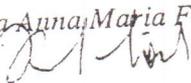
si esprime parere **FAVOREVOLE**,

ai soli fini dell'art. 13 della legge 2.2.1974 n. 64, alla variante in oggetto, a condizione che siano rispettate le seguenti prescrizioni:

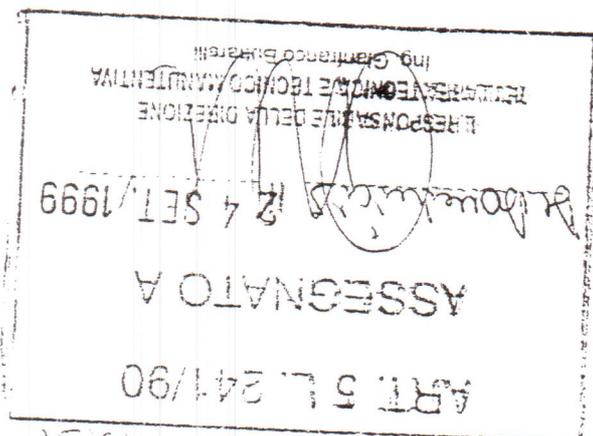
- 1) I parametri geotecnici rilevati nel corso dell'indagine preliminare siano confermati ed integrati tramite indagini dirette e/o prospezioni integrative da esperirsi preventivamente alla stesura dei progetti esecutivi e/o in corso d'opera.
- 2) Le fondazioni, preferibilmente continue o profonde, dovranno essere eseguite su terreno omogeneo e compatto. A tale scopo si consiglia la presenza di un geologo all'atto della messa in opera delle fondazioni che accerti l'omogeneità del terreno di fondazione sia da un punto di vista geologico sia geomeccanico.
- 3) In nessun caso sia utilizzato terreno di riporto quale piano di posa delle fondazioni;
- 4) Siano adottate opere di sostegno provvisoriale, all'atto dello scavo, per profondità superiori ai mt. 1.5 dal p.c.
- 5) Siano progettate e realizzate idonee opere di sostegno, poiché i fronti di scavo finali non potranno essere, in nessun caso, considerati quali scarpate autosostenentesi.
- 6) la progettazione e la realizzazione delle opere dovrà essere eseguita nel più assoluto rispetto delle norme tecniche vigenti in materia di costruzioni in zone sismiche ed in particolare:

- Legge 2.2.1974 n. 64;
- 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. Regione Lazio del 29.10.1980 n. 3317;
- Circ. Regione Lazio del 11.9.1982 n. 2950;
- Circ. Regione Lazio del 23.11.1982 n. 769.
- 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";
- D.M. LL.PP. 16.1.1996 "Norme tecniche per le costruzioni in zone sismiche";
- Circ. Min. LL.PP. del 10.4.1997 n. 65/AA.GG. riguardante le Istruzioni alle norme tecniche di cui al D.M. 16.1.1996.

AL DIRIGENTE DEL SETTORE
(Dott.ssa Anna Maria Fontana)



ag/mt 070999



IL DIRETTORE
DEL DIPARTIMENTO

(Dott. Raniero De Filippis)

