



GIUNTA REGIONALE DEL LAZIO

.....

ESTRATTO DAL PROCESSO VERBALE DELLA SEDUTA DEL 25/09/2009

=====

ADDI' 25/09/2009 NELLA SEDE DELLA REGIONE LAZIO, VIA CRISTOFORO COLOMBO 212 ROMA, SI E' RIUNITA LA GIUNTA REGIONALE COSI' COMPOSTA:

MARRAZZO	Pietro	Presidente	MARUCCIO	Vincenzo	Assessore
		Vice			
MONTINO	Esterino	Presidente	NIERI	Luigi	"
COPPOTELLI	Anna Salome	Assessore	PARRONCINI	Giuseppe	"
DALIA	Francesco	"	RODANO	Giulia	"
DI CARLO	Mario	"	SCALIA	Francesco	"
DI LIEGRO	Luigina	"	TIBALDI	Alessandra	"
DI STEFANO	Marco	"	VALENTINI	Daniela	"
FICHERA	Daniele	"	ZARATTI	Filiberto	"
MANCINI	Claudio	"			

ASSISTE IL SEGRETARIO: Paolo IACONIS

***** OMISSE

ASSENTI: SCALIA

DELIBERAZIONE N. 704

Oggetto:

Comune di Nettuno. Variante al P.R.G - proprietà Mingoia ed altri - Delibera del Commissario ad Acta n. 7/2007 - Esecuzione della sentenza del T.A.R. Lazio Sez. II bis n. 2900/2005. Approvazione.





704

25 SET. 2009

Oggetto: Comune di Nettuno.

Variante al P.R.G – proprietà Mingoia ed altri – Delibera del Commissario ad Acta n. 7/2007 - Esecuzione della sentenza del T.A.R. Lazio Sez. II bis n. 2900/2005.

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 Nettuno (Rm) è dotato di un Piano Regolatore Generale approvato con D.G.R. n. 568 del 22.05.1973;

VISTA la deliberazione commissariale n. 7 del 17.12.2007 con la quale il Comune di Nettuno (Rm) ha adottato la variante al P.R.G., in esecuzione della sentenza del T.A.R. Lazio Sez. II bis, n. 2900/2005, da Zona S1 – "Verde Pubblico" a Zona F1 – "Completamento Residenziale", relativamente al lotto di terreno di proprietà Mingoia ed altri, distinto in catasto al foglio n. 31 particella 2620;

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 alla Variante 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. 156/3 reso nella seduta del 19.02.2009, 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 modifiche e prescrizioni operate d'ufficio ai sensi dell'art. 3 della legge 6 agosto 1967 n. 765;



704 25 SET. 2009 *PR*

VISTA la nota n. 38851 del 03.03.2009 con la quale lo stesso Comitato Regionale per il Territorio ha trasmesso al Commissario ad Acta del Comune di Nettuno (Rm) copia del suddetto voto n. 156/3 del 2009 invitandolo a formulare, in merito alle modifiche apportate, le proprie controdeduzioni ai sensi del citato articolo 3 della L. 765/67;

VISTA la deliberazione commissariale n. 2 del 18.05.2009 con la quale il Comune di Nettuno (Rm) ha recepito ed accettato interamente le modifiche apportate con il citato voto n. 156/3/2009 del C.R.p.T.;

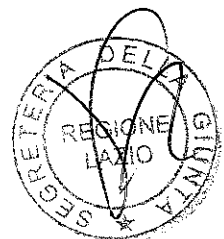
VISTA la nota n. 45405 del 10.08.2007 con la quale la Direzione Regionale Ambiente e Cooperazione tra i Popoli – Area Difesa del Suolo e Servizio Geologico Regionale ha espresso *parere positivo, ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. 380/2001 e della D.G.R. 2649/1999, sulla Variante al P.R.G., Loc. Via Aldo Moro angolo Via Bachelet , a condizione che:*

1. *I lavori siano eseguiti in conformità agli elaborati tecnici presentati, in particolare siano rispettate tutte le indicazioni riportate nella indagine geologica;*
2. *Tutta l'area di intervento sia munita di un idoneo sistema di raccolta e smaltimento delle acque di infiltrazione e delle acque di scorrimento superficiale, opportunamente dimensionato in riferimento alle condizioni idrogeologiche e pluviometriche del luogo;*
3. *L'assetto geologico e i parametri geotecnici riscontrati nel corso delle indagini preliminari dovranno essere confermati ed integrati tramite una idonea campagna geognostica. Tale indagine dovrà essere spinta a profondità adeguata al fine della scelta del tipo di fondazione più idonea, in relazione alle caratteristiche delle diverse strutture da realizzare;*
4. *Le fondazioni delle opere d'arte siano attestate su di un terreno omogeneo sia da un punto di vista litologico sia geotecnico, evitando accuratamente di impegnare terreni diversi e aventi risposta sismica diversa e avendo cura di incastrare le strutture in terreni non alterati ed integri;*
5. *I locali che saranno eventualmente realizzati dovranno porsi ad un metro di distanza rispetto alla massima escursione della falda;*
6. *Il materiale terroso e lapideo proveniente dagli sbancamenti dovrà essere adeguatamente sistemato sul posto opportunamente profilato e stabilizzato, mentre quello in esubero dovrà essere smaltito secondo la normativa vigente;*

La progettazione e la realizzazione di qualsiasi opera dovrà essere eseguita nel rispetto delle norme tecniche vigenti in materia di costruzioni in zona sismica;

VISTA la nota del 30.10.2008 con la quale il Commissario ad Acta del Comune di Nettuno (Rm) ha attestato che il terreno, oggetto della Variante di che trattasi, distinto catastalmente al foglio n. 31, particella 2620, non risulta gravato da usi civici;

RITENUTO di condividere e fare proprio il parere del Comitato Regionale per il Territorio n. 156/3 del 19.02.2009 che costituisce parte integrante della presente deliberazione quale **Allegato A**;



704 25 SET. 2009 *DP*

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., in esecuzione della sentenza del T.A.R. Lazio Sez. II bis n. 2900/2005, adottata dal Comune di Nettuno (Rm) con deliberazione commissariale n. 7 del 17.12.2007, per i motivi contenuti nel parere del Comitato Regionale per il Territorio reso con il voto n. 156/3 del 19.02.2009, che costituisce parte integrante della presente deliberazione quale **Allegato A**, ed in conformità alle condizioni di cui al parere n. 45405/2007 della Direzione Regionale Ambiente e Cooperazione Tra i Popoli.

La Variante è vistata dal Direttore della Direzione Regionale Territorio e Urbanistica nei seguenti elaborati allegati alla delibera di adozione n. 7 del 17.12.2007:

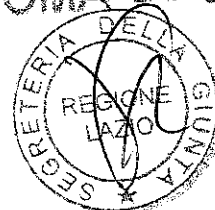
- Elaborato 1: - Relazione
 - Norme Tecniche
- Elaborato 2: - Planimetria Ubicativa
 - Stralcio PTP
 - Aerofotogrammetria
 - Estratto Catastale
 - Estratto PRG - Zonizzazione
 - Estratto PP
 - Variante

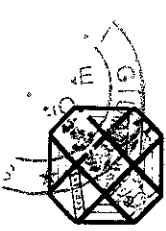
Il presente provvedimento sarà pubblicato sul Bollettino ufficiale della Regione Lazio.



IL PRESIDENTE: F.to Pietro MARRAZZO
IL SEGRETARIO: F.to Paolo IACONIS

ROMA 29 SET. 2009





REGIONE LAZIO

ALLEG. alla DELIB. N. 704 *PK*
DEL 25 SET. 2009

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

ALLEGATO A

Comitato Regionale per il Territorio
Voto n. 156/3, del 19 febbraio 2009

IL DIRETTORE
(Arch. Daniele Iacovone)



OGGETTO: Comune di NETTUNO (RM) - Variante al P.R.G. - proprietà Mingoia ed altri
Delibera commissariale n. 7/2007 - Esecuzione della sentenza del TAR Lazio
Sez. II bis n. 2900/05.

IL COMITATO

VISTA la nota n.181776 del 15/10/2008 con la quale il Commissario *ad acta* per la deliberazione in oggetto ha provveduto ad inviare gli atti relativi alla stessa.

VISTA la nota n. 180016 del 17/11/2008 con la quale il Servizio Amministrativo, dopo averne accertato la completezza, ha provveduto ad inviare all'Area Urbanistica e Beni Paesaggistici Province di Roma, FR – LT, gli atti e gli elaborati di seguito elencati:

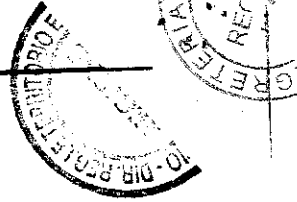
- Delibera del Commissario *ad acta* di adozione n. 7 in data 17/12/2007.
- Certificazione comunale di deposito e pubblicazione della deliberazione e degli elaborati e relativo avviso pubblico.
- Certificazione comunale di mancanza di osservazioni.
- ELABORATO 1: relazione, N.T.A.
- ELABORATO 2: planimetria ubicativa, stralcio P.T.P. n. 10, aerofotogrammetria, estratto catastale, estratto PRG – zonizzazione, estratto PP, variante.
- Parere regionale geomorfologico, art. 89 D.P.R. 380/01 e D.G.R. 2649/99, prot. n. 45405 del 10/08/2007, favorevole con prescrizioni.
- Dichiarazione commissariale sulla assenza di usi civici.

PK



REGIONE LAZIO

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



PREMESSO

La proposta di variante urbanistica in esame è conseguenza dall'esecuzione della Sentenza del TAR Lazio sez. II bis n. 2900/05, formalizzata con atto di diffida al Comune di Nettuno in data 14/04/2007.

La sentenza riguarda un terreno sito nel Comune di Nettuno (RM) di proprietà privata, destinato, nel vigente strumento urbanistico, risalente al 1973, alla realizzazione di verde pubblico la cui esecuzione non è stata mai attivata da parte dell'Amministrazione comunale.

Il Comune di Nettuno comprende circa 40.000 abitanti ed è dotato di P.R.G. approvato con D.G.R. n. 568 del 22/05/73, sottoposto a variante generale approvata con D.G.R. n. 647 del 12/02/85.

Il terreno in oggetto ha una superficie pari a 750 mq ed è distinto in catasto nel foglio 31 alla particella n. 2620.

Lo stesso è ubicato a monte della fascia costiera, a circa 450 m dalla costa, in località Eschieto, lungo Via Aldo Moro, all'incrocio con Via Bachelet, all'interno di una zona prevalentemente residenziale la cui attuazione è avvenuta in base ad un P.P.E. approvato con D.C.C. n. 349 del 02/12/78.

La classificazione urbanistica del lotto è "S1 - verde pubblico" in cui sono consentiti gli interventi in conformità all'art. 31 delle N.T.A. del P.R.G. vigente.

La classificazione R deriva dall'originario P.R.G. del 1973, ed è stata confermata dapprima in fase attuativa nel P.P.E. del 1978 e successivamente nella variante generale del 1985 quale standard generale di P.R.G.

Il contesto contermina è urbanisticamente classificato come Zona "F1 - completamento residenziale". La Zona F1 riguarda le parti maggiormente edificate del territorio comunale e l'area, nel suo insieme, risulta consolidata ed urbanizzata.

Il vincolo di inedificabilità, derivante dalla destinazione pubblica attribuita al terreno di cui trattasi, ha perduto la propria efficacia per l'inutile decorso del termine quinquennale di validità dalla data di imposizione dello stesso avvenuta con l'approvazione del P.R.G., come stabilito



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio

all'epoca dell'imposizione dello stesso, dall'art. 2 della Legge n. 1187/1968, e secondo il principio attualmente confermato dall'art. 9 del D.P.R. n. 327/2001.

I proprietari, Sig. Mingoia ed altri, formalizzando la diffida in data 09/12/1993, hanno richiesto al Comune la rideterminazione della disciplina urbanistica sul terreno in oggetto, in virtù del citato art. 2 della Legge n. 1187/1968.

A seguito di formale ricorso amministrativo avverso il silenzio rifiuto che si era venuto a determinare per il mancato intervento comunale, il TAR Lazio, Sezione II bis, con la sentenza n. 2900/2005, ha stabilito l'obbligo del Comune di provvedere all'attribuzione di una destinazione urbanistica al terreno del ricorrente attivando le relative procedure di variante entro il termine di 90 giorni. La stessa sentenza prevedeva l'intervento in via sostitutiva della Regione Lazio con la nomina di un Commissario *ad acta* in caso di inosservanza.

Con Decreto del Presidente della Giunta regionale n. T0071 del 27/02/2006 è stato nominato Commissario *ad acta* un Dirigente regionale per l'esecuzione della citata sentenza del TAR.

Accertato che l'Amministrazione comunale non avesse nel frattempo provveduto, il Commissario *ad acta* ha provveduto all'esame ricognitivo delle vicende urbanistiche che avevano interessato il terreno in esame, ritenendo infine opportuno incaricare un tecnico abilitato per la redazione di apposita proposta di variante al P.R.G., affiancata dallo studio geomorfologico delle aree.

Il Commissario *ad acta*, con propria delibera n. 7 del 17/12/2007, ha adottato una variante urbanistica con la proposta di modifica zonizzativa del terreno in oggetto da Zona S1 "verde pubblico", a Zona F1 "completamento residenziale", con la disciplina di cui all'art.17 delle N.T.A. del vigente P.R.G.

CONSIDERATO

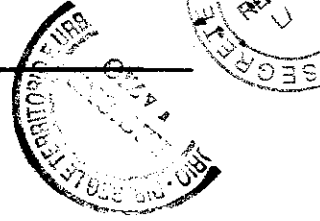
Dal punto di vista urbanistico si evidenzia che il vincolo preordinato all'esproprio, secondo la destinazione pubblica attribuita al lotto di terreno di cui trattasi dalle previsioni del P.R.G., ha perduto la propria efficacia per l'inutile decorso del termine quinquennale di validità



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica
Comitato Regionale per il Territorio



stabilito ex art. 2 della Legge n. 1187/68, e come attualmente contemplato dall'art. 9 del D.P.R. n. 327/01 che ne conferma i principi.

Il terreno così privo di alcune indicazioni urbanistiche, è rimasto soggetto al regime previsto dalla L.R. n. 86/90, trovando applicazione la disciplina dettata dall'art. 9 del D.P.R. n. 380/01, con l'obbligo, a carico dell'Amministrazione comunale, di provvedere ad attribuire ad esso una nuova destinazione, ovvero a reiterare il vincolo, attraverso specifica variante al P.R.G.

Si ravvisa che la possibilità di reiterare il vincolo preordinato all'esproprio dovrebbe derivare dall'eventuale esigenza di soddisfacimento di standard, ma, contestualmente, si prende atto che l'interesse pubblico di previsione del verde pubblico risulta oggi attenuato stante la sua pluriennale mancata attuazione ed il consolidato stato di urbanizzazione comprensoriale. Tale situazione è stata riscontrata previa ricognizione effettuata dal progettista, al fine di verificare se la previsione iniziale fosse stata comunque sovradimensionata rispetto ai minimi indicati dal D.M. n.1444/68 (18 mq/ab).

Le analisi effettuate in sede di proposta di P.R.G. e riportate nella relazione suppletiva, riportavano la dotazione procapite di 110 mq, tra servizi pubblici e verde pubblico, per una previsione di 70.000 abitanti. Si prende atto che l'attuale popolazione è formata di 40.000 abitanti ca. e che la dotazione prevista in P.R.G., seppur teorica in quanto inclusiva anche dei parchi comprensoriali, sia sufficiente alla generale assicurazione degli standard minimi.

È, inoltre, emerso come in analoga situazione in un adiacente lotto, il Comune si sia già adoperato per la sua trasformazione, adottando la relativa variante urbanistica.

Per contro, si evidenzia la sussistenza dell'interesse privato ad una utilizzazione a fini edificatori del lotto, il quale risulta intercluso e porzione non costruita, residua e di modesta estensione, di un isolato già quasi interamente edificato in un contesto urbano definitivamente urbanizzato, classificato come F1 per il completamento residenziale.

La disciplina della Zona F1 è contenuta nel vigente P.R.G. all'art. 17 delle N.T.A. i cui principali indici e parametri sono riassumibili in:

$I_f = 5,00 \text{ mc/mq} - S \text{ lotto min} = 500 \text{ mq} - H \text{ max} = 20,50 \text{ m al colmo}$

Considerando la superficie fondiaria (750 mq) in esame, si prende atto che la volumetria massima edificabile è di 3.750 mc. I 40 nuovi abitanti, risultanti dalla previsione minima di 100



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio

mc/ab, producono la necessità di servizi aggiuntivi (720 mq di cui almeno 100 mq di parcheggi) i quali, nella intenzione dell'adozione di variante, trovano evidentemente soddisfazione nel menzionato sovradimensionamento degli standard di P.R.G. e nell'ambito del contesto contermini, come attualmente urbanizzato e consolidato, formante il centro abitato analogamente ad una Zona "B" di cui al D.M. n. 1444/68.

Dal punto di vista paesaggistico, l'ambito ricade nel P.T.P. n. 10 ma non risulta vincolato ai sensi del D.Lgs. n. 42/04 in quanto il lotto è esterno al perimetro di cui al Decreto di dichiarazione di interesse pubblico ex L. n. 1497/39, D.M. 21/10/1954 (50,00 m a monte della litoranea), limite che non è stato modificato, relativamente all'area che interessa, con la recente adozione del nuovo P.T.P.R., avvenuta con D.G.R. n.556/07 e n.1025/07, che include l'ambito nelle "aree urbanizzate del P.T.P.R." e lo classifica come "paesaggio degli insediamenti urbani".

Il terreno oggetto della variante ricade, sin dall'approvazione del P.R.G. intervenuta nel 1973, all'interno di un più vasto ambito di centro urbano, e classificato in Zona F, analogamente ad una zona territorialmente omogenea "B" ex D.M. 1444/68. In tale ambito non troverebbe applicazione il vincolo e le conseguenti disposizioni di tutela derivanti dalla presenza degli usi civici, di cui, comunque, sussiste la certificazione Commissariale di inesistenza, come stabilito dall'art. 142, comma 2, D.Lgs. n. 42/04 (ex art. 1, comma 1, lettera h, della Legge n. 431/85).

Per tutto quanto sopra, tenuto conto del parere geomorfologico favorevole con prescrizioni espresso dalla Direzione regionale Ambiente e cooperazione tra i popoli, area difesa del suolo, e che, a seguito della pubblicazione della variante ai sensi dell'art. 9 della Legge n. 1150/42 non sono state presentate osservazioni avverso le sue previsioni, come certificato dal Comune di Nettuno, appare condivisibile la proposta di inserimento del terreno interessato nel consolidato ed omogeneo tessuto urbanistico con l'assegnazione della medesima classificazione F1.



REGIONE LAZIO

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

Il 20% della superficie utile lorda dovrà essere ceduta gratuitamente all'Amministrazione Comunale al fine della realizzazione di servizi pubblici.

Tutto premesso e considerato, il "Comitato Regionale per il Territorio" esprime

PARERE FAVOREVOLE

La variante al P.R.G., adottata dal Comune di Nettuno con Delibera commissariale n. 7 del 17/12/2007, a seguito delle sentenza del TAR Lazio Sez. II bis n. 2900/05, relativa al lotto privato, distinto in catasto alla particella 2620 del foglio n. 31, sito in Via Aldo Moro, angolo Via Bachelet, che prevede la sua riclassificazione urbanistica da Zona S1 verde pubblico a Zona S1 completamento residenziale come disciplinato dall'art.17 delle N.T.A. del vigente P.R.G., nel rispetto delle indicazioni contenute nei pareri preventivi obbligatori rilasciati dagli enti competenti, con le modifiche e le prescrizioni operate d'Ufficio, ai sensi dell'art. 3 della L. 765/67.

Il Segretario vicario del C.R.p.T.
(*arch. Daniela Caraffelli*)

Il vice Presidente del C.R.p.T.
(*arch. Daniele Iacovone*)

