



GIUNTA REGIONALE DEL LAZIO

ESTRATTO DAL PROCESSO VERBALE DELLA SEDUTA DEL 23/12/2009

ADDI' 23/12/2009 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 | | | |
| MONFINO | Esterino | Presidente | NIERI | Luigi | " |
| COPPOTELLI | Anna Salome | Assessore | PARRONCINI | Giuseppe | " |
| DALTA | 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

***** OMISSIS

ASSENTI: MARRAZZO - MANCINI - NIERI - RODANO - VALENTINI - ZARATTI

DELIBERAZIONE N. 984

Oggetto:

Comune di Nettuno (Rm). Variante al P.R.G. - proprietà Pierdomenico, Pernafelli e Caviglia - Delibera del Commissario ad Acta n. 4/2008 - Esecuzione della sentenza del T.A.R. Lazio Sez. II bis n. 498/2006. Approvazione.



984 23 DIC. 2009 M

Oggetto: Comune di Nettuno (Rm).

Variante al P.R.G. – proprietà Pierdomenico, ^{PERANAFELLI} Perfanelli e Caviglia
Delibera del Commissario ad Acta n. 4/2008 - Esecuzione della sentenza del
T.A.R. Lazio Sez. II bis n. 498/2006.

Approvazione.

LA GIUNTA REGIONALE

Su proposta dell'Assessore all'Urbanistica

VISTO lo Statuto della Regione Lazio;

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;

VISTA la Legge Regionale 18 febbraio 2002, n. 6 "Disciplina del sistema organizzativo della Giunta e del Consiglio e disposizioni relative alla dirigenza ed al personale regionale" 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. 4 del 30.07.2008 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. 498/2006, da Zona L sottozona L2 – "Impianti Pubblici" a Zona E sottozona E1 – "Case con giardino", come disciplinato dalle N.T.A del vigente P.R.G. ma con la possibilità di intervento diretto, relativamente al lotto privato, distinto in catasto al foglio 27 alle particelle 138 e 139, in località Santa Barbara - Ravenna in Via Monviso;

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. 163/3 reso nella seduta del 04.06.2009, 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 prescrizioni da introdursi come modifica d'ufficio ai sensi dell'art. 3 della legge 6 agosto 1967 n. 765;



984 23 DIC. 2009 *Or*

VISTA la nota n. 117938 del 24.06.2009 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. 163/3 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. 4 del 23.09.2009 con la quale il Comune di Nettuno (Rm) ha recepito ed accettato integralmente le modifiche apportate con il citato voto n. 163/3/2009 del C.R.p.T.;

VISTA la nota n. 29198 del 15.02.2008 con la quale la Direzione Regionale Ambiente e Cooperazione tra i Popoli – Area 2S/05 “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., nel Comune di Nettuno in località Barbaro Ravenna, 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 07.01.2009 con la quale il Dirigente dell’Area Urbanistica del Comune di Nettuno (Rm) ha attestato che il terreno, oggetto della Variante di che trattasi, distinto catastalmente al foglio n. 27, particelle nn. 138 e 139, non risulta gravato da diritto di uso civico;



RITENUTO di condividere e fare proprio il parere del Comitato Regionale per il Territorio n. 163/3 del 04.06.2009 che costituisce parte integrante della presente deliberazione quale **Allegato A**;

VISTO che ai sensi dell'art. 45 dello Statuto della Regione Lazio, la Giunta dimissionaria resta in carica limitatamente all'ordinaria amministrazione;

RITENUTO che il presente provvedimento rientra tra gli atti di ordinaria amministrazione;

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. 498/2006, adottata dal Comune di Nettuno (Rm) con deliberazione commissariale n. 4 del 30.07.2008, per i motivi e con le ^{MODIFICHE} prescrizioni contenuti nel parere del Comitato Regionale per il Territorio reso con il voto n. 163/3 del 04.06.2009, che costituisce parte integrante della presente deliberazione quale **Allegato A**, ed in conformità alle condizioni di cui al parere n. 29198/2008 della Direzione Regionale Ambiente e Cooperazione Tra i Popoli.

La Variante è vistata dal Direttore della Direzione Regionale Territorio e Urbanistica nei seguenti elaborati:

- Tavola 1: - Relazione Tecnica con Norme Tecniche d'Attuazione
Tavola 2: - Planimetria Stato attuale
- Stralcio PTP Tav. E3/1
- Stralcio P.R.G.
- Stralcio proposta variante P.R.G.
- Stralcio catastale
- Stralcio C.T.R.
- Stralcio PTP Tav. E3/3
- Stralcio P.R.G. Variante "S1".

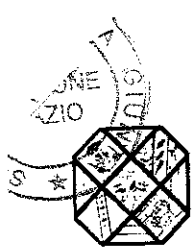
Il presente provvedimento sarà pubblicato sul Bollettino ufficiale della Regione Lazio.


Allegato A

IL VICE PRESIDENTE: F.to Esterino MONTINO
IL SEGRETARIO: F.to Paolo IACONIS

ROMA 8 GEN. 2010





REGIONE LAZIO

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

ALLEG. alla DELIB. N. 384 *rs*

DEL 23 DIC 2008

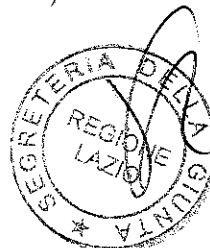
ALLEGATO A

IL DIRETTORE
(Arch. *Daniela Iacovone*)

COMITATO REGIONALE PER IL TERRITORIO

Voto n. 163/3, del 4 Giugno 2009.

RELATORE: Ing. Leandro Cigarini



OGGETTO: Comune di NETTUNO (RM)
Variante al PRG - proprietà Pierdomenico, Pernafelli e Caviglia
Delibera commissariale n.4/2008 - Esecuzione sentenza TAR Lazio Sez.II bis
n.498 /2006

IL COMITATO

VISTA la nota n.218137/08 del 18/12/2008 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.218137 del 23/12/2008 con la quale il Servizio Amministrativo, dopo averne accertato la completezza, ha provveduto ad inviare alla scrivente Area gli atti e gli elaborati di seguito elencati:

- Delibera del Commissario ad acta di adozione n.4 in data 30/07/2008.
- Certificazione comunale di deposito e pubblicazione della deliberazione e degli elaborati e relativo manifesto di avviso pubblico.
- Certificazione comunale di mancanza di osservazioni e copia del registro.
- ELABORATO 1: relazione, N.T.A..
- ELABORATO 2: planimetrie
- Parere regionale geomorfologico, art.89 DPR 380/01 e DGR 2649/99, prot. n.29198 del 15/02/2008, positivo con prescrizioni.
- Certificazione comunale sulla inesistenza di diritti di uso civico, datata 07/01/09.

PREMESSO

La proposta di variante urbanistica in esame è conseguenza dalla esecuzione della SENTENZA del TAR LAZIO SEZ.II bis n.498/06, previo intervento sostitutivo della Regione Lazio, attivato con decreto del Presidente n.T0589 del 21/11/2006.

Il commissario ad acta incaricato ha provveduto al riassetto urbanistico di un terreno sito nel Comune di Nettuno (RM) di proprietà privata, destinato, nel vigente strumento urbanistico sin dal 1973, alla costruzione di impianti pubblici, la cui realizzazione non è stata mai attivata da parte della 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 3.820 mq ed è distinto in catasto nel foglio 27 alle particelle nn.138 e 139, ubicato in località Santa Barbara in Via Monviso, nel cuore del centro abitato in adiacenza alla caserma di Polizia ed alla zona residenziale.

L'area è classificata urbanisticamente come Zona L sottozona L2 - impianti pubblici, in cui sono consentiti gli interventi in conformità all'art.24 delle N.T.A. del P.R.G. vigente che



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica
Comitato Regionale per il Territorio

Stampa circolare con testo illeggibile e firma manoscritta.

prevede "... Questa zona comprende le aree occupate da impianti ed attrezzature di pubblica utilità, quali la zona ferroviaria (linee, scali, parchi, etc.), le zone militari (scuole, caserme, etc.) ed altre eventuali. Per esse valgono le disposizioni vigenti relative alla utilizzazione e all'esercizio dei vari tipi d'impianti. ..."

La classificazione attuale deriva dall'originario P.R.G. del 1973, ed è stata confermata e successivamente nella variante generale del 1985.

Il contesto contermina è classificato urbanisticamente come Zona E1 - case con giardino, introdotta con la variante generale al P.R.G. approvata con D.G.R. n.647/85. La Zona E1 riguarda parti già edificate del territorio comunale ed il contesto, nel suo insieme, risulta consolidato ed urbanizzato.

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 la approvazione del P.R.G., come stabilito 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, Sigg. Pierdomenico, Pernaelli e Caviglia, formalizzando la diffida in data 05/05/2005, 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.498/2006, ha ribadito l'obbligo del Comune di provvedere alla formazione di una nuova disciplina urbanistica per l'area in oggetto, provvedendo ad attivare le relative procedure di variante entro il termine di 90 giorni.

Per l'inutile decorso dei termini, con ulteriore sentenza n.1016/2006, il T.A.R. ha stabilito l'intervento in via sostitutiva della Regione Lazio con la nomina di un Commissario ad acta.

Con Decreto del Presidente della Giunta regionale n.T0589 del 11/09/2006 è stato nominato Commissario ad acta un Dirigente regionale per l'esecuzione della citata sentenza del TAR.

Il commissario ad acta ha verificato l'ulteriore decorso dei termini proposti al Comune per l'adempimento degli atti, proposto con nota n.46256 del 16/03/2007, ed ha ritenuto, infine, opportuno incaricare un tecnico abilitato per la redazione di apposita proposta di variante al P.R.G., e con propria delibera n.4 del 30/07/2008, ha adottato una variante urbanistica di modifica zonizzativa del terreno in oggetto da Zona L sottozona L2 - impianti pubblici, a Zona E sottozona E1 - case con giardino, con la disciplina edilizia di cui alle N.T.A. del vigente P.R.G. ma con la prerogativa dell'intervento diretto.

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 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 dalla eventuale rinnovata esigenza di soddisfacimento dello standard. ivi previsto.

Contestualmente, si prende atto che l'interesse pubblico di soddisfare il previsto standard risulta attenuato, stante la sua pluriennale mancata attuazione ed il contestuale consolidato stato di urbanizzazione comprensoriale.

Tale situazione è stata riscontrata previa ricognizione, effettuata dal progettista, atta a verificare se la previsione iniziale di standard 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. riportavano una dotazione procapite di 110 mq, tra servizi pubblici e verde pubblico, per una previsione di 70.000 abitanti.

Per contro, si evidenzia la sussistenza dell'interesse privato ad una utilizzazione a fini edificatori del lotto.

Si prende atto che la destinazione ad impianti pubblici, che vincolava l'area in esame all'esproprio, era finalizzata all'ampliamento della adiacente scuola di Polizia dello Stato e che tale opera è stata completata lasciando residuali le aree oggetto di riclassificazione in variante.

L'area risulta porzione non costruita nell'ambito più generale di un contesto urbano, già quasi interamente edificato e definitivamente urbanizzato, con evidente vocazione prevalentemente residenziale e come tale destinato nel vigente P.R.G..

La prevalente sottozona urbanistica contermine prevede la realizzazione di edifici ad uso residenziale su aree di superficie minima di 700 mq, in base a piani particolareggiati che devono determinare la rete viaria secondaria della zona ed eventuali dimensioni massime e minimi dei lotti, con le seguenti principali caratteristiche:

- la superficie coperta non deve superare il 25% (1/4) della superficie del lotto;
- l'indice di fabbricabilità fondiaria è, riferito alla superficie netta del lotto, 2,00 mc/mq;
- altezza massima degli edifici ml 7,50, più un piano attico, l'altezza verrà presa dalla quota del terreno a sistemazioni esterne avvenute;
- il piano attico dovrà avere una altezza massima non superiore a ml 3,50, una pendenza della copertura non superiore al 35% ed una superficie non maggiore dei 2/3 della superficie coperta;
- i distacchi delle strade no devono essere inferiori a ml 5,00;
- i distacchi degli edifici devono essere pari alla misura dell'edificio più alto con un minimo di ml 10;
- i distacchi dai confini devono essere uguali e o superiori a ml 5,00;
- le recinzioni devono essere arretrate in corrispondenza degli ingressi carrabili di una misura pari alla larghezza dell'ingresso con un minimo di ml 4,50;
- devono essere previste l'ubicazione e le modalità per la messa a dimora di alberature, nella misura minima di un albero ad alto fusto ogni 50 mc vuoto per pieno di costruzione;
- deve essere lasciata a parcheggio una superficie non inferiore a 1 mq ogni 40 mc edificabili in aggiunta a quanto previsto dall'art.18 della L.765/67 e ss.mm.ii..

La proposta di variante in esame prevede la riclassificazione a sottozona E1 con la possibilità di attuazione per intervento diretto.

La superficie fondiaria in caso di intervento diretto è pari a 3.820 mq e, in base all'indice fondiario di 2,00 mc/mq, la volumetria massima edificabile è di 7.640 mc.

Sono così insediabili 76 nuovi abitanti, con dotazione minima di calcolo pari 100 mc/ab.

Risulta, pertanto, un fabbisogno di servizi che, in zone C ed in analogia in zone che necessitano di strumentazione attuativa come la sottozona E1 in esame, il D.M. 1444/68 art.4 c.1 quantifica in 18 mq/ab, così per complessivi per 1.368 mq, di cui almeno 190 mq di parcheggi.



[Handwritten signature]



REGIONE LAZIO

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

La proposta di variante in esame valuta che i suddetti servizi trovino soddisfacimento nel menzionato sovradimensionamento degli standard di P.R.G. e nell'ambito del contesto urbano limitrofo, come attualmente urbanizzato e consolidato, analogamente ad una Zona "B" di cui al D.M. n.1444/68.

Si ritiene che, nel caso proposto di intervento diretto, l'incremento del numero di abitanti insediati, come sopra quantificati, comporti comunque la necessità di equilibrare il diritto privato dei richiedenti con le esigenze collettive, prevedendo la cessione bonaria e gratuita degli standard che deriverebbero dalla redazione di un eventuale strumento attuativo preventivo (PdL) con la possibilità di ricomprendere nella superficie fondiaria anche le aree cedute.

Inoltre, a garanzia di una loro concreta realizzazione si ritiene necessario prevedere la realizzazione delle opere, da parte dei privati, oltre alla cessione delle aree, al fine di evitare nuovamente la loro mancata realizzazione a carico del Comune.

Tenuto conto della valutazione di completa urbanizzazione del comprensorio la quantificazione deve essere commisurata agli spazi che sarebbero stati previsti nel caso di calcolo ai sensi del D.M. 1444/68 art.4 c.2 analogamente a quanto previsto in una zona B, pari a 9 mq/ab, così per complessivi 684 mq.

La destinazione mista parcheggio e verde è la più attinente ed utile alle costruzioni residenziali previste nella sottozona E1.

Il premesso di costruire dovrà, pertanto essere supportato da una preventiva convenzione tra proprietario e Comune che sancisca i suddetti termini.

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), e si trova ad una distanza dalla costa comunque superiore al limite di 300 m..

Il suddetto regime vincolistico non è stato modificato, relativamente all'area in esame, dalla recente adozione del nuovo P.T.P.R., avvenuta con D.G.R. n.556/07 e n.1025/07, che include l'ambito in zona non vincolata, all'interno di una più vasta zona di aree urbanizzate del PTPR, e lo classifica, con efficacia esclusivamente propositiva e non prescrittiva, come paesaggio agrario di continuità nel quale sono comunque consentite varianti in base all'art.63 delle N.T.A..

Per tutto quanto sopra, stante l'assenza di vincoli, tenuto conto del parere geomorfologico favorevole con prescrizioni espresso dalla Direzione regionale Ambiente e cooperazione tra i popoli, area difesa del suolo.

Preso atto 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 "E1 - case con giardino", con la disciplina ivi prevista ma con la possibilità di intervento diretto.

Preso atto che i suddetti contenuti sono stati analizzati e discussi dal Comitato nella seduta n.161 del 07/05/2009, che ha disposto il rinvio dell'argomento in trattazione per procedere ad un supplemento istruttorio che prenda in considerazione quanto emerso dal dibattito con



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio

particolare riferimento alla ulteriore cessione bonaria e gratuita ad uso pubblico del 20% della S.U.L. realizzata ed alla riduzione dell'indice previsto.

Pertanto, considerate le osservazioni emerse nella seduta del C.R.p.T. del giorno 07/05/2009, al fine di garantire un più omogeneo comportamento in relazione a precedenti analoghi casi già esaminati, si ritiene di ottenere una maggiore equità tra le esigenze collettive e la lecita sussistenza dell'interesse privato ad una utilizzazione a fini edificatori del lotto, prevedendo una maggiore quantificazione delle superfici cedute dal privato.

Ritenuto, inoltre, che la densità fondiaria debba limitarsi alla omologa superficie al fine di mantenere un dimensionamento volumetrico più corrispondente alla tipologia "case con giardino" che, seppur ritenuto eccessivo, è coerente al contesto urbanistico nel quale il terreno si trova.

In ragione e per quanto sopra premesso e considerato, il "Comitato Regionale per il Territorio" è del

PARERE

la variante al P.R.G., adottata dal Comune di Nettuno con Delibera commissariale n.4 del 30/07/2008, a seguito delle sentenza del TAR Lazio Sez.II bis n.498/06, relativa al lotto privato, distinto in catasto al foglio 27 alle particelle nn.138 e 139, ubicato in località Santa Barbara in Via Monviso, che prevede la sua riclassificazione urbanistica da Zona L sottozona L2 - impianti pubblici a Zona E sottozona E1 - case con giardino come disciplinato dalle N.T.A. del vigente P.R.G. ma con la possibilità di intervento diretto, sia meritevole di approvazione con le prescrizioni da introdursi come modifica d'ufficio ai sensi dell'art.3 della L. n.765/67:

- è consentito l'intervento diretto ma il permesso di costruire deve prevedere la realizzazione e la cessione di superfici pubbliche, a destinazione mista parcheggio e verde attrezzato, quantificate secondo il rapporto di 9 mq ogni abitante insediabile, in base ad una dotazione procapite di 100 mc realizzati;
- deve, inoltre, prevedere la cessione bonaria e gratuita di una quota parte delle superfici edilizie realizzate al finito, quantificate nel 20% della superficie utile lorda, che il comune potrà destinare a servizi pubblici compatibili con la prevalente destinazione residenziale;
- deve, infine, essere rispettato il limite di densità fondiaria previsto nella sottozona E1 applicando l'indice di fabbricabilità fondiaria alla superficie netta del lotto, ricavabile dalla superficie territoriale al netto delle superfici pubbliche cedute al comune (verde attrezzato e parcheggi).

Il vice Segretario del C.R.p.T.
(arch. Gianni GIANFRANCESCO)



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

