



**GIUNTA REGIONALE DEL LAZIO**

.....

ESTRATTO DAL PROCESSO VERBALE DELLA SEDUTA DEI 22/03/2010

=====

ADDI' 22/03/2010 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	"	RCDANO	Giulia	"
DI CARLO	Mario	"	SCALIA	Francesco	"
DI LIECRO	Luigina	"	TIBALDI	Alessandra	"
DI STEFANO	Marco	"	VALENTINI	Daniela	"
FICHERA	Daniele	"	ZARATTI	Filizerto	"
MANCINI	Claudio	"			

ASSISTE IL SEGRETARIO: Paolo IACONIS

\*\*\*\*\* OMISSIS

ASSENTI: MARRAZZO - DALIA - MANCINI - PARRONCINI - VALENTINI

DELIBERAZIONE N. 132

Oggetto:

Comune di Pontinia (Lt). Piano Particolareggiato Zona B sottozona B1 in Variante al P.R.G. vigente sito nell'area compresa tra il fiume Sisto, Canale Botte, Via Migliara 47<sup>2</sup> e Via Migliara 48. Deliberazione consiliare n. 37 del 10.08.2009. Approvazione.



192 22 MAR. 2010 *rn*


**OGGETTO:** Comune di Pontinia (Lt).  
Piano Particolareggiato Zona B sottozona B1 in Variante al P.R.G.  
vigente sito nell'area compresa tra il fiume Sisto, Canale Botte, Via  
Migliara 47½ e Via Migliara 48.  
Deliberazione consiliare n. 37 del 10.08.2009.  
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 D.P.R. 15 gennaio 1972, n. 8;  
**VISTA** la legge regionale 5 settembre 1972, n. 8 recante "Norme per l'esercizio delle funzioni di competenza della Regione Lazio in materia di urbanistica e di assetto del territorio" e successive modificazioni;  
**VISTA** la legge regionale 12 giugno 1975, n. 72 e successive modificazioni;  
**VISTA** la legge regionale 2 luglio 1987, n. 36;  
**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 Pontinia (Lt) è dotato di Piano Regolatore Generale approvato con delibera di Giunta Regionale n. 783 del 14.03.2000;  
**VISTA** la deliberazione consiliare n. 37 del 10.08.2009, con la quale il Comune di Pontinia (Lt) ha adottato il Piano Particolareggiato della Zona B sottozona B1 sito nell'area compresa tra il fiume Sisto, Canale Botte, Via Migliara 47½ e Via Migliara 48 in Variante al vigente P.R.G.;  
**ATTESO** che a seguito della pubblicazione degli atti, avvenuta nei modi e forme di legge, sono state presentate nei termini n. 9 osservazioni, in ordine alle quali l'Amministrazione comunale ha formulato le proprie controdeduzioni con Delibera di Consiglio Comunale n. 72 del 15.12.2009;  
**CHE** direttamente a questa Regione è pervenuta una osservazione da parte della Società Immobiliare AGAS srl, osservazione, peraltro, già presentata e controdedotta dal Comune di Pontinia;  
**VISTA** la nota del 12.03.2003 con la quale il Capo del Settore Urbanistica del Comune di Pontinia (Lt) ha certificato che il terreno interessato dal Piano in argomento non risulta gravato da usi civici;



192 22 MAR. 2010 

  
VISTA la nota n. D2/135541 del 10.09.2003, con la quale il Dipartimento Territorio – Direzione Regionale Ambiente e Protezione Civile – Area 2A/08 – “Difesa del Suolo e Servizio Geologico Regionale”, ha espresso *parere favorevole, ai soli fini dell’art. 13 della Legge 2.2.1974 n. 64, sulla formulazione del Piano Attuativo zona B sottozona B1 del comune di Pontinia a condizione che siano rispettate le seguenti prescrizioni:*

1. *Siano rispettate in modo assoluto tutte le indicazioni e le prescrizioni riportate nello studio geologico allegato all’istanza;*
2. *In fase esecutiva, si proceda all’esecuzione di sondaggi geognostici a carotaggio continuo con prelievo di campioni indisturbati da analizzare in laboratorio geotecnico o, ove ciò non fosse possibile, all’esecuzione di prove in situ. Tali indagini geognostiche, prove di laboratorio e in situ dovranno essere solo finalizzate, oltre alla conferma delle caratteristiche lito-stratigrafiche dei parametri geomeccanici dei terreni ipotizzate nell’indagine preliminare e del livello idrico, al corretto dimensionamento della profondità d’impianto delle fondazioni;*
3. *Le indagini di cui al precedente punto, dovranno essere finalizzate alla verifica, per ogni nuova costruzione, delle caratteristiche lito-stratigrafiche, dei parametri geomeccanici dei terreni e alla definizione esatta del livello piezometrico e delle sue variazioni stagionali in modo da poter individuare la profondità alla quale fondare e il tipo di fondazione più idoneo. I risultati delle indagini e delle prove geotecniche dovranno essere utilizzati, inoltre, per il dimensionamento delle necessarie opere di sostegno, provvisorie e definitive, e dei piani interrati che non dovranno essere realizzati al di sotto del livello della falda;*
4. *Il piano di posa delle fondazioni delle singole opere d’arte, onde evitare fenomeni di cedimenti differenziali, dovrà essere scelto ad una quota tale che, necessariamente e in ogni punto della fondazione, il trasferimento dei carichi avvenga su di un terreno omogeneo da un punto di vista geomeccanico;*
5. *Il materiale di risulta proveniente da scavi e sbancamenti sia impiegato stabilmente in posto o ceduto a terzi nel rispetto delle leggi vigenti o, in caso contrario, sia smaltito in apposite discariche autorizzate;*
6. *Siano adottate opere di sostegno provvisionali, all’atto dello scavo, per profondità superiori ai metri 1,5 dal p.c. e a fronte degli scavi, siano realizzate adeguate opere di contenimento;*
7. *il materiale di risulta proveniente da scavi e sbancamenti sia impiegato o ceduto a terzi nel rispetto delle leggi vigenti o, in caso contrario, sia smaltito in apposite discariche autorizzate;*
8. *Siano adottate tutte le precauzioni necessarie ad evitare potenziali fenomeni d’inquinamento delle falde, in relazione agli scarichi presenti nel territorio, mediante indagini geologiche preventive, per valutare le caratteristiche di vulnerabilità delle falde;*
9. *Nell’eventuale arredo verde a dotazione dell’insediamento, si utilizzino specie compatibili dal punto di vista fitoclimatico ed edafico ed inoltre si valuti*



192 22 MAR. 2010 *R*

*l'opportunità di ricostruzioni di siepi e nuclei arbustivi per realizzare corridoi ecologici in continuità con la vegetazione naturale e circostante;*

*10. La progettazione e la realizzazione di qualsiasi opera dovranno essere eseguite nel più assoluto rispetto delle norme tecniche vigenti in materia di costruzioni in zone sismiche;*

**CONSIDERATO** che gli atti relativi al Piano Particolareggiato in questione, presentati al Dipartimento Regionale Territorio, sono stati sottoposti, ai sensi dell'art. 4 della L.R. n. 36/87, all'esame dell'Area 2B.05 della Direzione Regionale Territorio e Urbanistica; **VISTA** la relazione n. 273451/09 del 05.03.2010 allegata alla presente delibera quale parte integrante (Allegato A), con la quale la predetta Area ha espresso il parere che il Piano Particolareggiato della Zona B sottozona B1 sito nell'area compresa tra il fiume Sisto, Canale Botte, Via Migliara 47½ e Via Migliara 48 in Variante al vigente P.R.G sia meritevole di approvazione per i motivi e con le prescrizioni nella stessa riportate; **RITENUTO** di condividere e fare propria la predetta relazione tecnica che forma parte integrante della presente delibera alla quale si allega sotto la lettera A; **RITENUTO**, altresì, che il presente provvedimento non è soggetto a concertazione con le parti sociali;

**All'Unanimità**

### **DELIBERA**

Di approvare il Piano Particolareggiato della Zona B sottozona B1 sito nell'area compresa tra il fiume Sisto, Canale Botte, Via Migliara 47½ e Via Migliara 48 in Variante al vigente P.R.G adottato dal Comune di Pontinia (Lt) con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 37 del 10.08.2009, secondo i motivi e con le prescrizioni contenuti nel parere dell'Area 2B.05 della Direzione Regionale Territorio ed Urbanistica reso con relazione n. 273451/09 del 05.03.2010, che costituisce parte integrante della presente deliberazione quale Allegato A, ed in conformità con le prescrizioni di cui al parere in premessa riportato.

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

Il Piano è vistato dal Dirigente dell'Area 2B.05 della Direzione Regionale Territorio e Urbanistica nei seguenti elaborati:

- TAV. 1 Stralcio di P.R.G.
- TAV. 2 Stralcio delle N.T.A. di P.R.G.
- TAV. 3 Adeguamento al voto di approvazione della Regione Lazio
- TAV. 4 Consistenza edilizia e destinazioni d'uso
- TAV. 5 Zonizzazione
- TAV. 6 Lottizzazione e comparti unitari d'intervento
- TAV. 7 Planivolumetrico
- TAV. 8 Verifica degli standard



192 22 MAR. 2010 m

- TAV. 9 Sezioni delle sedi stradali
- TAV. 10 Rete servizi
- TAV. 11 Relazione generale illustrativa
- TAV. 12 Relazione finanziaria
- TAV. 13 Norme tecniche di attuazione.

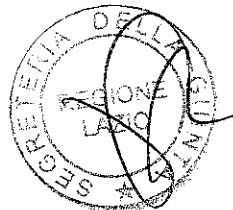
La presente deliberazione sarà pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio.

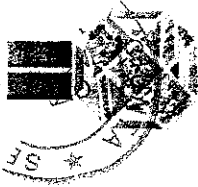


Allegato A

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

ROMA 29 MAR. 2010





REGIONE  
LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

05 Area Urbanistica e Beni Paesaggistici Province di Roma, FR - LT

ALLEGATO A

05 MAR. 2010

Prot. n. 273451/09

Area 2B.05 Urbanistica e Beni Paesaggistici  
(Prov. di Roma, FR-LT)  
Il Dirigente  
Arch. Dementio

Oggetto: Comune di **Pontinia** (Lt)

Piano Particolareggiato Zona B sottozona B1 in Variante al PRG vigente sito nell'area compresa tra il fiume Sisto, Canale Botte, migliara 47 ½ e migliara 48 adottato con D.C.C. n.37 del 10/08/2009.

Legge Regionale n.36/87, art.4



### PARERE DELL'AREA TECNICA PER LA PIANIFICAZIONE COMUNALE

Vista la nota n.22474 del 21/12/2009 assunta il 22/12/2009 al protocollo di questa Direzione n. 273451 del 28/12/2009 ed integrata da nota ns. prot.19387 del 26/01/2010 con la quale il Comune di Pontinia ha trasmesso gli atti e gli elaborati grafici relativi all'oggetto per l'esame ai sensi della L.R. n.36/87.

Visto che, ai sensi del 1° comma dell'art.4 della L.R. n.36/87 le determinazioni della Giunta Regionale in merito sono assunte in deroga a quanto stabilito dall'art.2 4° comma, numeri 2, 3, 4 della L.R. n.43/77, previo parere del Settore Tecnico per la Pianificazione Comunale dell'Assessorato regionale competente in materia di urbanistica ed assetto del territorio.

La documentazione inviata dal comune per gli adempimenti di competenza è costituita dai seguenti atti ed elaborati:

1. Copia D.C.C. n.37 del 10/07/2009 di adozione del del Piano Particolareggiato
2. Copia D.C.C. n.72 del 15/12/2009 di presa d'atto della presentazione delle osservazioni al piano e controdeduzioni;
3. Copia avviso di deposito;
4. Certificato di avvenuto deposito;
5. Certificato di avvenuta pubblicazione;
6. Registro del protocollo delle osservazioni;
7. Osservazione n.1 – Costruzioni EMMEBI srl.;
8. Osservazione n.2 – Soc. Imm.re AGAS srl;
9. Osservazione n.3 – Bottoni Carlo;
10. Osservazione n.4 – La rete dei cittadini sottoscritta da Cima Paolo ed altri;
11. Osservazione n.5 – Cinque Maurizio;



REGIONE  
LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

*Direzione Regionale Territorio e Urbanistica*

05 Area Urbanistica e Beni Paesaggistici Province di Roma, FR - LT

12. Osservazione n.6 – Emiliozzi Romeo;
13. Osservazione n.7 – Bottoni Guglielmo ed altri;
14. Osservazione n.8 – Anitori Giuseppe;
15. Osservazione n.9 – Padovano Sorrentino Vincenzo;

Elaborati grafici costituiti da:

- Tav. 1 Stralcio di PRG;
  - Tav. 2 Stralcio delle N.T.A. di PRG;
  - Tav. 3 Adeguamento al voto di approvazione della Regione Lazio;
  - Tav. 4 Consistenza edilizia e destinazioni d'uso;
  - Tav. 5 Zonizzazione;
  - Tav. 6 Lottizzazione e comparti unitari di intervento;
  - Tav. 7 Planivolumetrico;
  - Tav. 8 Verifica degli standard;
  - Tav. 9 Sezioni delle sedi stradali;
  - Tav.10 Reti e servizi;
  - Tav.11 Relazione generale illustrativa;
  - Tav.12 Relazione finanziaria;
  - Tav.13 Norme Tecniche di attuazione;
- 
- Parere favorevole con prescrizioni prot.217340 del 14/01/2008 rilasciato ai sensi dell'art.13 L.64/74 e DGR.n.2649/99 dalla Direzione Regionale Ambiente e Protezione Civile;
  - Certificato del Capo Settore dell'Urbanistica del Comune di Pontinia di inesistenza di usi civici sull'area interessata dal Piano;
  - Studio di Inserimento Paesaggistico

## **PREMESSO**

Il Comune di Pontinia è dotato di PRG. approvato con D.G.R. n°783 del 14/03/2000 e con D.C.C. n.37 del 10/08/2009 ha adottato un Piano Particolareggiato in Zona B sottozona B1 in Variante al PRG vigente avverso il quale sono state presentate n. 9 osservazioni–opposizioni così come risulta dalla D.C.C. n.72 del 15/12/2009 di presa d'atto delle osservazioni e controdeduzioni.

L'ambito individuato dall'A.C. per la realizzazione del Piano si estende nell'area compresa tra il fiume Sisto, Canale Botte, miglaira 47 ½ e miglaira 48, totalmente in zona B1 e l'obbligo di attuazione della suddetta zona per mezzo di uno strumento di pianificazione attuativa è previsto dall'art.23 delle NTA del PRG di Pontinia.

Le principali modifiche introdotte con il presente Piano rispetto al vigente PRG di Pontinia sono soprattutto di carattere normativo quali la rimodulazione dell'indice di fabbricabilità fondiario a secondo dei comparti, il rapporto di copertura, il numero dei piani e la superficie minima dei lotti di seguito riportati in tabella:

<b>NORMATIVA</b>	<b>VIGENTE</b>	<b>DI PROGETTO</b>
I.F.F. Mc/mq.	3,00-2,40-1,60 secondo comparti	3,00-2,40-2,00-1,35-1,75 secondo comparti
Cubatura edificabile max	mc.472772	mc.472572
Rappoto di copertura	1/3 - 1/4 - 1/5	1/2 - 1/3 - 1/4
Lotto minimo	Per IFF. 1,60 lotto min.700 mq.	nessuno
Numero piani	4+attico - 3+attico - 2+attico -	5 - 4 - 3
Distacco strade	Inclinata a 45°	Minimo 5.00 m
Distacco fabbricati	Art.9 del DM.1444/68	Minimo 10.00 m o mantenimento delle distanze preesistenti
Distacco confini	Min. 5.00 m	Minimo 5.00 m
Destinazioni d'uso	Abitazioni e negozi e ulteriori destinazioni d'uso da indicare nei P.A.	Residenziale ed attività connesse alla residenza (vedi art.16 delle NTA)

Dalla documentazione in nostro possesso si è potuto rilevare che a seguito delle suddette variazioni ai parametri urbanistici non c'è un conseguente aumento della volumetria max prevista anzi, la volumetria passa da mc.472772 prevista nel PRG a mc.472572 del Piano Attuativo

### **CONSIDERATO**

Che dall'analisi del patrimonio edilizio esistente emerge che per un più razionale sviluppo urbanistico della zona è stato necessario apportare delle piccole varianti normative per mezzo di un Piano Particolareggiato in Variante allo strumento di Pianificazione Generale fermo restando il mantenimento della cubatura massima prevista nel PRG.

Infatti è stato verificato che, per un miglior completamento del patrimonio edilizio esistente è necessario ampliare il numero delle sottozone di intervento e attribuendo contemporaneamente ad ognuna di esse gli adeguati parametri



urbanistici e l' indice fondiario derivante dall'edificato preso in considerazione. Pertanto, è stato necessario aumentare le sottozone da quattro a cinque.

Le prime quattro sottozone riguardano aree di ristrutturazione – conservazione - completamento e l'attuazione avverrà mediante permesso a costruire diretto, mentre la quinta sottozona disciplina la nuova edificazione e l'attuazione avverrà mediante progetto unitario convenzionato.

L'intervento edilizio dovrà essere progettato e realizzato con caratteri di unitarietà al fine di reperire e garantire gli adeguati standard urbanistici.

La dotazione degli standard risulta adeguatamente superare i minimi di legge in quanto all'interno del perimetro del medesimo piano risultano esserci oltre 123.000 mq. variamente destinati a servizi, parcheggi, verde pubblico.

A seguito della pubblicazione del Piano Particolareggiato, sono state presentate n. 9 osservazioni più una pervenuta direttamente a questa Direzione ed assunta con il prot.255498 del 4.12.2009, (ma che risulta essere la medesima precedentemente inviata al comune a nome della Soc. Imm.re AGAS srl) che, in fase di controdeduzioni sono state tutte respinte dall'A.C. e per le quali si condividono le decisioni assunte dall'amministrazione stessa.

Per quanto riguarda l'aspetto vincolistico, si rileva che il comprensorio è parzialmente vincolato sensi dell'art.142 lett."c" del D.Lgs. n.42/04 per la presenza del Fiume Sisto, nonché l'esistenza di beni tipizzati quale il Canale della Botte con relativa fascia di rispetto e gli insediamenti storici e territori contermini.

La porzione di piano che ricade all'interno delle suddette fasce di rispetto ed individuata nel PTPR come "paesaggio degli insediamenti urbani" non risulta essere vincolata per effetto di quanto previsto dal comma 3 dell'art.46 per la fascia di rispetto del Canale della Botte e dal comma 5 dell'art.43 per fascia di rispetto degli insediamenti storici, mentre per la realizzazione degli interventi nella fascia di rispetto del fiume Sisto e nelle fasce di rispetto dei suddetti beni tipizzati, ma non classificati dal PTPR come "paesaggio degli insediamenti urbani" si dovrà richiedere l'autorizzazione paesistica ai sensi dell'art.146 e 159 del D.Lgs. n.42/04.

## **RITENUTO**

Con il presente parere vengono richiamate e fatte proprie le prescrizioni, condizioni e raccomandazioni contenute nel parere prot.217340 del 14/01/2008 rilasciato ai sensi dell'art.13 L.64/74 e DGR.n.2649/99 dalla Direzione Regionale Ambiente e Protezione Civile;

Si prende atto altresì che il comprensorio interessato dal Piano non risulta gravato da usi civici così come attestato nel certificato a firma del Capo Settore

11

DIPARTIMENTO TERRITORIO

*Direzione Regionale Territorio e Urbanistica*

05 Area Urbanistica e Beni Paesaggistici Province di Roma, FR - LT

dell'Urbanistica del Comune di Pontinia redatta sulla base della certificazione generale rilasciata sul PRG vigente

In relazione a quanto precede, preso atto che il Piano Particolareggiato della Sottozona B1 è stato redatto in maniera corretta, ammissibile dal punto di vista urbanistico ed ambientale e meglio rispondente alle reali necessità della collettività si è dell'avviso che non sussistono motivi ostativi all'approvazione

Tutto ciò premesso e considerato l'Area Urbanistica e Beni paesaggistici Province di Roma, Latina e Frosinone è del

**PARERE**

Che il Piano Particolareggiato Zona B sottozona B1 in Variante al PRG vigente sito nell'area compresa tra il fiume Sisto, Canale Botte, migliara 47 ½ e migliara 48 adottato con D.C.C. n.37 del 10/08/2009 sia meritevole di approvazione per le motivazioni e con le prescrizioni espresse nei precedenti considerato.

IL DIRIGENTE DELL'AREA  
(Arch. Demetrio Carini)



IL DIRETTORE REGIONALE  
(Arch. Daniele JACOVONE)

