

Regione Lazio

Atti della Giunta Regionale e degli Assessori

Deliberazione 21 aprile 2022, n. 229

Comune di Nettuno (Rm). Variante Speciale al Piano Regolatore Generale per il recupero dei nuclei abusivi. Deliberazione di Consiglio Comunale n. 21 del 13.07.2012. Deliberazione di Consiglio Comunale n. 44 del 26.10.2021. Approvazione con modifiche, condizioni e prescrizioni.

OGGETTO: Comune di Nettuno (Rm).

Variante Speciale al Piano Regolatore Generale per il recupero dei nuclei abusivi.

Deliberazione di Consiglio Comunale n. 21 del 13.07.2012.

Deliberazione di Consiglio Comunale n. 44 del 26.10.2021.

Approvazione con modifiche, condizioni e prescrizioni.

LA GIUNTA REGIONALE

Su proposta dell'Assessore alle Politiche abitative, Urbanistica, Ciclo dei Rifiuti e impianti di trattamento, smaltimento e recupero;

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;

VISTA la legge regionale 2 maggio 1980, n. 28 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;

VISTO il Piano Territoriale Paesistico Regionale approvato con Delibera di Consiglio Regionale n. 5 del 21.04.2021, pubblicato sul BURL n. 56 – SO n. 2, del 10.06.2021;

PREMESSO che il Comune di Nettuno (Rm) è dotato di Piano Regolatore Generale approvato con D.G.R. n. 568 del 22.05.1973 e di successiva Variante per la Zona S1 (Agricola) approvata con D.G.R. n. 647 del 12.02.1985;

VISTA la deliberazione Consiliare n. 21 del 13.07.2012 con la quale il Comune di Nettuno ha adottato la Variante Speciale in oggetto provvedendo, inoltre, a revocare quanto precedentemente disposto, circa il recupero dei nuclei abusivi, con precedenti deliberazioni consiliari n. 61 del 28.09.2000, n. 22 e n. 23 del 28.03.2003;

PRESO ATTO che, a seguito della pubblicazione degli atti ed elaborati, avvenuta ai sensi e forme di legge, sono state presentate n. 194 osservazioni e n. 1 osservazione dall'Ufficio Urbanistica del Comune di Nettuno in merito alle quali l'Amministrazione comunale ha espresso le proprie controdeduzioni con D.C.C. n. 47 del 14.12.2012:

CHE inoltre sono pervenute direttamente all'Amministrazione regionale n. 19 osservazioni;

RILEVATO che gli atti relativi alla Variante speciale 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. 274/1 reso nella seduta del 17.11.2020, allegato alla presente deliberazione di cui costituisce parte integrante, ha ritenuto che il suddetto strumento urbanistico sia meritevole di approvazione, con le modifiche e le prescrizioni, nello stesso riportate, da introdursi d'ufficio ai sensi dell'art. 3 della legge 6 agosto 1967, n. 765;

CHE con nota n. 187453 del 01.03.2021 lo stesso C.R.p.T. ha trasmesso al Comune di Nettuno copia del suddetto voto n. 274/1 del 2020 invitandolo a formulare, in merito alle modifiche apportate, le proprie controdeduzioni ai sensi del citato articolo 3 della L. 765/67;

CHE il Comitato Regionale per il Territorio ha trasmesso al Comune di Nettuno, in allegato a PEC di cui alle note n. prot. 225160, n. 225161, n. 225163 e n. 225164 del 11.03.2021, le n. 19

osservazioni pervenute direttamente all'Amministrazione regionale, per le controdeduzioni comunali così come prescritto dal Voto n. 274/1/2020;

CONSIDERATO che con deliberazione consiliare n. 44 del 26.10.2021 il Comune di Nettuno ha controdedotto al Voto n. 274/1/2020 espresso dal C.R.p.T. provvedendo inoltre:

- ad approvare gli elaborati progettuali che costituiscono integrazione e rielaborazione di quelli di cui alla D.C.C. 21/2012 in funzione delle modifiche introdotte dal medesimo Voto;
- a controdedurre alle n. 19 osservazioni presentate direttamente all'Amministrazione regionale;

CHE il Comune di Nettuno ha trasmesso in formato digitale tramite PEC, in allegato alla nota n. 67270 del 29.10.2021 acquisita al protocollo regionale con n. 882145 in pari data, la D.C.C. n. 44 del 26.10.2021 e in allegato alla nota n. 70034 del 12.11.2021 acquisita al protocollo regionale con n. 925266 alla medesima data, gli elaborati di cui alla D.C.C. n. 44/2021 firmati digitalmente;

VISTA la nota n. prot. 8202 del 05.01.2022 con la quale l'Area Urbanistica Copianificazione Programmazione Negoziata Roma Capitale e Città Metropolitana della Direzione Regionale per le Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica ha espresso le valutazioni di competenza a seguito di verifica della sopracitata documentazione quale espressione delle controdeduzioni al Voto del C.R.p.T, riscontrandone la sostanziale rispondenza a quanto formulato dal Comitato Regionale per il Territorio e ritenendo oggetto di approvazione anche le successive rielaborazioni grafiche comunali di cui alla D.C.C. n. 44/2021, fatta salva comunque la prevalenza delle prescrizioni regionali formulate per iscritto con Voto del C.R.p.T.;

CONSIDERATO che in relazione alla intervenuta pubblicazione, sul BURL n. 56 – SO 2 del 10.06.2021 del P.T.P.R. approvato con D.C.R. n. 5 del 21.04.2021, la citata Area Urbanistica, con la medesima nota n. prot. 8202/2022, ha precisato che *“non emergono elementi tali da condizionare la verifica di conformità effettuata e sottoposta all'esame del C.R.p.T., fermo restando, secondo il principio di precauzione, la prevalenza di eventuali prescrizioni paesaggistiche sopraggiunte alla Variante Speciale in corso di approvazione, non potendosi in nessun caso ritenere fatte salve eventuali previsioni in difformità da esse”* e che pertanto, con riferimento all'art 63 – co. 1 delle NTA del PTPR approvato, tale Variante non necessita di nuova adozione dello strumento urbanistico;

VISTA la determinazione n. A06842 del 29.08.2013 con la quale Il Direttore Della Direzione Regionale “Infrastrutture, Ambiente E Politiche Abitative” ha espresso, ai sensi del D.P.R. 380/2001 art.89, della L.R. 72/1975, delle DD.G.R.2649/1999 e 655/2002, *“PARERE FAVOREVOLE per la <Variante Speciale per il recupero dei nuclei abusivi e la riqualificazione del territorio> nel Comune di Nettuno (RM), in varie località, a condizione che si seguano le seguenti prescrizioni che dovranno essere parte integrante dell'atto di approvazione dello strumento urbanistico:*

- siano rispettate tutte le indicazioni riportate negli elaborati progettuali allegati;
- sia osservato quanto riportato nell'Indagine vegetazionale a firma del Dott. For. Daniele Boccardelli;
- nelle zone di completamento edilizio integrato B2 sia data attuazione all'art.6 della Legge 4 gennaio 2013 n.10 *“Norme per lo sviluppo degli spazi verdi urbani”* per la realizzazione delle nuove edificazioni e all'art. 2 della medesima legge prevedendo la possibilità di utilizzare le aree a verde pubblico per la messa a dimora degli alberi per ogni nato;
- per tutte le superfici a verde pubblico dovrà essere prevista una progettazione del verde che tenga in considerazione gli obiettivi di sostenibilità urbana (mitigazione cambiamenti climatici, riduzione fenomeni conseguenti all'impermeabilizzazione dei suoli);
- nelle aree a verde dovranno essere piantumate specie coerenti con le caratteristiche fitoclimatiche e fitogeografiche dell'area, con i parametri ecologici stazionali, con la profondità della falda acquifera e con la destinazione del sito d'intervento, privilegiando quelle con elevata capacità di attecchimento e resistenza alle fitopatie e basse esigenze manutentive;

- *nelle aree a parcheggio pubblico, in cui si consiglia l'utilizzo di pavimentazioni drenanti, dovranno essere messe a dimora specie arboree caducifoglie di III grandezza ai fini di sfruttarne l'effetto ombreggiante;*
- *lungo i confini dei lotti residenziali si consiglia la messa a dimora siepi arboreo arbustive onde garantire l'effetto schermante e fono assorbente;*
- *per le nuove piantumazioni è vietato l'uso di specie alloctone invasive (cfr. "Inventario della flora vascolare alloctona d'Italia" in "Flora alloctona vascolare alloctona e delle Regioni di Italia" Celesti et all. 2010 – consultabile on-line sul sito: http://sweb01.dbv.uniroma1.it/cirbfep/pubblicazioni/pdf/flora_alloctona.pdf);*
- *al fine di garantire la sopravvivenza delle specie arboree ed erbacee, nelle aree a verde pubblico, dovrà essere progettato un sistema di irrigazione efficiente (micro irrigazione e sub irrigazione) e dovrà essere previsto un piano di manutenzione e gestione del verde;*
- *sia garantita una buona regimazione delle acque meteoriche in conseguenza dell'incremento delle superfici impermeabili, la cui incidenza dovrà essere ridotta al minimo;*
- *durante la fase di cantiere il terreno agrario dovrà essere prelevato e conservato in cumuli di spessore modesti, evitando di mescolarlo con quello dello scavo, al fine di preservare meglio la sua componente edafica e permettere il suo riutilizzo per la realizzazione del verde;*
- *siano rispettate le indicazioni riportate nell'elaborato "Relazione geologica" e nelle carte ad essa allegate a firma del Geol. Marco Leonardi, con particolare riferimento a quanto contenuto nel Cap. 4.2 "Zonizzazione – Carta dell'idoneità territoriale", Paragrafo 4.2.1 "Analisi delle situazioni di particolare fragilità e vulnerabilità geologica, con particolare riferimento alle aree giudicate "Aree moderatamente idonee";*
- *tutti i fossi e corsi d'acqua presenti nelle aree in esame non potranno in alcun modo essere chiusi, ridotti di sezione o tombinati, come prevede la normativa vigente riguardante le acque D.L. n. 152 del 03/04/2006 "Norme in materia ambientale" all'Art. 115, tutela delle aree di pertinenza dei corpi idrici, Comma 1 (Al fine di assicurare il mantenimento o il ripristino della vegetazione spontanea nella fascia immediatamente adiacente i corpi idrici, con funzioni di filtro per i solidi sospesi e gli inquinanti di origine diffusa, di stabilizzazione delle sponde e di conservazione della biodiversità da contemperarsi con le esigenze di funzionalità dell'alveo, entro un anno dalla data di entrata in vigore della parte terza del presente decreto le regioni disciplinano gli interventi di trasformazione e di gestione del suolo e del soprassuolo previsti nella fascia di almeno 10 metri dalla sponda di fiumi, laghi, stagni e lagune, comunque vietando la copertura dei corsi d'acqua che non sia imposta da ragioni di tutela della pubblica incolumità e la realizzazione di impianti di smaltimento dei rifiuti) e dal regio decreto 25 luglio 1904, n. 523 come anche ribadito nel Comma 2 sempre del D.L. n. 152 del 03/04/2006 (Gli interventi di cui al comma 1 sono comunque soggetti all'autorizzazione prevista, salvo quanto previsto per gli interventi a salvaguardia della pubblica incolumità);*
- *nei casi di corsi d'acqua iscritti nel Registro delle Acque Pubbliche la distanza di legge è di 150 m salvo i casi che rientrano nell'Art. 2 del D.M. 02/04/2004 n. 1444;*
- *qualsiasi intervento edificatorio, di ristrutturazione o riqualificazione sia preceduto da indagini geognostiche e geotecniche mediante esecuzione di un numero sufficiente di sondaggi meccanici intesi ad accertare e verificare le caratteristiche litologiche, giaciture e stratigrafiche dei terreni e di quelli interessati dalle fondazioni delle singole opere, corredando lo studio con analisi geotecniche derivante da prove di laboratorio effettuate su campioni prelevati in situ;*
- *nei casi di nuovi interventi edificatori, di ristrutturazione o riqualificazione con aumento di volumetria o con ricostruzione di edifici o di parte di essi, il piano di posa delle fondazioni sia posizionato su litotipi omogenei e insista su un unico litotipo e laddove è presente un terreno di riporto, di alterazione o sono presenti coperture vegetali, argillose o di altro materiale, esse devono essere completamente asportate; sia verificata, inoltre nei casi suindicati, mediante indagini dirette la presenza di eventuali falde, la loro profondità, le variazioni stagionali e sia studiata l'eventuale interazione con gli edifici o le loro fondazioni;*

- nel caso di colmamenti di depressioni preesistenti, queste dovranno essere completamente svuotate e si dovrà progettare un recupero adeguato;
- laddove sono presenti riporti di uno spessore adeguato o se venisse accertata la presenza di rifiuti di varia natura, occorrerà predisporre un piano secondo quanto previsto dal "Testo aggiornato del decreto legislativo 11 maggio 1999, n. 152, recante: "Disposizioni sulla tutela delle acque dall'inquinamento e recepimento della direttiva 91/271/CEE concernente il trattamento delle acque reflue urbane e della direttiva 91/676/CEE relativa alla protezione delle acque dall'inquinamento provocato dai nitrati provenienti da fonti agricole", a seguito delle disposizioni correttive ed integrative di cui al decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 258" pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 246 del 20 ottobre 2000 - Supplemento Ordinario n. 172 con particolare riguardo a quanto contenuto all'Art. 58 Danno ambientale, bonifica e ripristino ambientale dei siti inquinati;
- siano messi in opera adeguati sistemi di smaltimento delle acque superficiali per evitare ristagni in loco e la loro regimazione e canalizzazione verso la più vicina linea di drenaggio esistente;
- sia rispettata ogni vigente regolamentazione dal punto di vista igienico-sanitario in ordine al trattamento e smaltimento di eventuali acque reflue ed in particolare che non ci sia nessuna infiltrazione di queste nel terreno;
- qualora gli interventi oggetto di richiesta pareri o nulla osta ricadano in aree SIC o ZPS nelle prescrizioni deve essere chiaramente indicato l'obbligo di acquisire il previsto parere di Valutazione di Incidenza ai sensi del D.P.R 8 settembre 1997, n. 357;
- l'eventuale materiale da scavo non utilizzato in loco dovrà essere smaltito secondo quanto previsto dal D.Lgs. 152/06 e dalla D.G.R Lazio 816/06 e dal D.Lgs. 4/08 e dall'art 23 della L.R 26 del 28/12/2007;
- in riferimento alla nota dell'ISPRA del 22/7/2010 n° 0024904, inerente l'esecuzione di studi ed indagini nel sottosuolo nazionale, i pareri ed i nulla osta rilasciati dovranno contenere la seguente prescrizione:

"Qualora le perforazioni si spingano oltre i 30 metri dal piano di campagna, il Committente (in assoluto solido con l'impresa esecutrice dei lavori) è obbligato all'osservanza della legge n. 464/84 e quindi, utilizzando esclusivamente l'apposita modulistica reperibile dal sito internet www.isprambiente.it, a trasmettere all'ISPRA - Servizio Geologico d'Italia – Dipartimento Difesa del Suolo - Geologia Applicata ed Idrogeologia - Via Vitaliano Brancati, 48 – 00144 Roma, comunicazioni di inizio (Mod1), eventuali sospensione (Mod. 2), riprese (Mod. 3) e fine indagine (Mod 4 e 4 bis). L'inosservanza della sopracitata legge 464/84 è sanzionabile con ammenda ai sensi dell'art. 3 della citata legge.

- la progettazione e la realizzazione di qualsiasi opera dovrà essere eseguita nel più assoluto rispetto delle norme tecniche vigenti in materia di costruzioni in zona sismica, con particolare attenzione a zone dove sono possibili amplificazioni sismiche ed in particolare:

- D.M. Min. LL.PP. 11/3/88 "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" con riguardo alla verifica di stabilità in condizioni statiche e dinamiche per tutti gli interventi su pendio;
- D.G.R.L n. 2649 del 18/05/1999;
- D.M. Infrastrutture 14/01/2008 e circolare applicativa del 2 febbraio 2009;
- DGR Lazio 387/09 e DGR 835/09;

VISTA la nota n. prot. 45606 del 23.10.2013 con la quale il Direttore Regionale Agricoltura ha espresso "PARERE FAVOREVOLE per quanto di competenza e limitatamente agli aspetti inerenti i diritti civili, alla proposta di variante speciale per i nuclei abusivi del Comune di Nettuno (Roma) a condizione che:

1. venga inserito, all'interno delle NTA riguardanti la Variante Speciale per i nuclei abusivi l'articolo appresso riportato:
AREE DI DEMANIO E PRIVATE GRAVATE DA USI CIVICI.

Rientrano tra i beni di uso civico e pertanto sono soggetti alle presenti norme:

- a) le terre assegnate, in liquidazione dei diritti di uso civico e di altri diritti promiscui, in proprietà esclusiva alla generalità dei cittadini residenti nel territorio di un comune o di una Frazione anche se imputate alla titolarità di detti Enti;*
- b) le terre possedute da Comuni o Frazioni soggette all'esercizio degli usi civici e comunque oggetto di dominio collettivo delle popolazioni;*
- c) le terre possedute a qualunque titolo da Università ed Associazioni agrarie comunque denominate;*
- d) le terre pervenute agli Enti di cui alle precedenti lettere a seguito di scioglimento di promiscuità, permuta con altre terre civiche, conciliazioni regolate dalla legge 10.06.1927 n° 1766, scioglimento di associazioni agrarie, acquisto ai sensi dell'art. 22 della stessa legge n. 1766/27;*
- e) le terre pervenute agli Enti medesimi da operazioni e provvedimenti di liquidazione o estinzione di usi civici comunque avvenute;*
- f) le terre private gravate da usi civici a favore della popolazione locale per i quali non sia intervenuta la liquidazione ai sensi della citata legge 1766/27;*

Le terre di demanio collettivo appartenenti al Comune non possono essere interessate da edificazione o da utilizzazione non compatibile con la gestione collettiva delle stesse ai fini agro-silvo-pastorali. Non sono utilizzabili per il conseguimento di eventuali lotti minimi, imposti dallo strumento urbanistico per l'edificazione, anche ove si ipotizzi che la stessa sia posizionata all'esterno della parte sottoposta a vincolo essendo tali aree interessate solo dalle indicazioni contenute nella legge 1766 del 1927.

Qualora ai fini di un ordinato sviluppo urbanistico del Comune vengano interessati terreni appartenenti al demanio civico, gestiti direttamente dal Comune, con previsioni di opere pubbliche, si dovranno attivare le procedure autorizzative di cui all'art.12 della legge n°1766 del 16.6.1927.

Qualora sempre ai fini di un ordinato sviluppo edificatorio la previsione di destinazione ad uso edificatorio di natura residenziale, turistica, commerciale, artigianale o industriale riguardi terreni di demanio collettivo, non edificato, sia esso gestito direttamente dal Comune o in possesso di occupatori, essi potranno essere oggetto di Permesso di costruire, a seguito della loro alienazione che dovrà avvenire nei modi e termini di cui all'articolo 8 della citata L.R. n. 6 del 27/01/2005.

Per i terreni di demanio collettivo che risultano edificati, in possesso di occupatori, si applicano le norme di cui all'art.8 della citata L.R. n.6 del 27/01/2005.

Non possono essere comunque alienati i terreni di proprietà collettiva di uso civico ricadenti in aree sottoposte a vincoli imposti sulla base di leggi statali e regionali a tutela dei parchi e delle aree protette nazionali, regionali e provinciali, dei monumenti naturali, dei siti di importanza comunitaria e delle zone a protezione speciale.

Per i terreni invece di natura privata gravati da diritti civici, le norme contenute nel presente piano, si applicano ad avvenuta liquidazione degli usi civici in conformità delle disposizioni di cui all'art.7 della legge 1766 del 16/06/1927 ovvero art. 4 della Legge regionale n. 6 del 27/01/2005.

“Gli strumenti urbanistici attuativi delle proposte contenute nel PRG, che dovessero interessare dei fondi sui quali sono state attivate procedure di legittimazione o di liquidazione dell'uso per renderli edificabili, dovranno essere interessati dalle prescrizioni contenute nel P.T.P. di competenza”.

- 2. Vengano stralciate dal Piano le aree di demanio civico interessate da previsioni di carattere edificatorio, qualora il Settore Tecnico della Direzione Regionale Territorio e Urbanistica non ritenga le compromissioni di tali aree necessarie ai fini di un ordinato sviluppo urbanistico del Comune, con contestuale declassamento a Zona Agricola “SI”.*

VISTA la Determinazione n. G06412 del 21.05.2018 con la quale il Direttore della Direzione Regionale Territorio, Urbanistica e Mobilità ha espresso “*Parere Motivato, ai sensi dell’art. 15 del D. Lgs. n. 152/06 e ss.mm.ii., in relazione alla proposta di “Variante speciale per il recupero dei nuclei abusivi e la riqualificazione del territorio nel Comune di Nettuno” e al relativo Rapporto Ambientale, secondo le risultanze di cui alla relazione istruttoria formulata dall’Area Autorizzazioni Paesaggistiche e Valutazione Ambientale Strategica da considerarsi parte integrante della presente determinazione*” e con le prescrizioni di seguito riportate:

1. *Nel Rapporto Ambientale si dovrà fornire completa evidenza delle modalità di recepimento o meno dei contributi pervenuti da parte dei Soggetti con Competenza Ambientale durante la fase di consultazione preliminare cosiddetta di “Scoping”, integrandolo con il documento che l’Autorità Procedente ha consegnato durante la fase di valutazione.*
2. *L’Autorità Procedente dovrà procedere all’eventuale revisione degli elaborati di Piano a seguito del recepimento o meno di tutte le osservazioni presentate durante le fasi di consultazione pubblica del Piano in esame, atteso che l’unica osservazione pervenuta durante la presente procedura di VAS “attiene solo ad aspetti legati a verifiche cartografiche della Variante del Piano, senza interferire sulla significatività di eventuali impatti sulle componenti ambientali, per cui si rimanda alla successiva fase di approvazione definitiva urbanistica del Piano stesso, a seguito dell’espressione del Parere Motivato”.*

Nell’attuazione del Piano siano inoltre ottemperate le seguenti prescrizioni di carattere generale:

3. *In relazione al sistema infrastrutturale, dovrà essere garantita la sostenibilità del sistema infrastrutturale proposto, relativamente all’adeguamento della viabilità pubblica prevista dal Piano, garantendo la regolamentazione degli accessi pubblici ed il raccordo con la viabilità pubblica esterna al Piano, adottando gli opportuni accorgimenti al fine di ottenere un corretto coordinamento della viabilità di progetto con quella esistente, tenendo conto degli incrementi di flusso veicolare derivanti dall’attuazione del Piano, anche al fine di non determinare aggravii sulla qualità dell’aria.*
4. *Al fine di ridurre l’emissione di inquinanti in atmosfera e i relativi effetti sulla salute umana, come conseguenza dell’inevitabile aumento di emissioni in atmosfera e dei livelli di rumorosità nell’area dovuti al traffico veicolare indotto, anche alla luce degli ulteriori aumenti del carico insediativo previsti da altri piani e programmi limitrofi, l’Autorità Procedente dovrà stimare detto aumento del carico inquinante, prevedendo eventuali sistemi di abbattimento e ritenendo altresì opportuno potenziare il trasporto pubblico comunale, disincentivando l’utilizzo del mezzo privato e favorire la mobilità con mezzi ad emissione ridotta e quella ciclo-pedonale.*
5. *Nelle fasi di cantierizzazione dei lavori dovranno essere rispettate le disposizioni del Piano di Risanamento della Qualità dell’Aria inerenti la riduzione delle emissioni polverose diffuse, prevedendo opportune misure di mitigazione.*
6. *Al fine di assicurare la tutela della salute della popolazione dagli effetti dell’esposizione a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici si richiamano i principi e le disposizioni riportati nella Legge Quadro n. 36 del 22 febbraio 2001 ed in particolare la determinazione di distanze e fasce di rispetto dei nuovi edifici da elettrodotti ed altre sorgenti ai sensi delle normative vigenti.*
7. *Si dovrà provvedere all’utilizzo di energie rinnovabili per un’adeguata illuminazione degli spazi pubblici, dei parcheggi e per la segnaletica luminosa. Al fine di limitare gli impatti relativi alla componente aria e fattori climatici legati agli impianti di riscaldamento/raffrescamento, la realizzazione di edifici dovrà avvenire nel rispetto delle prestazioni energetiche globali corrispondenti in base alla normativa vigente, incentivando l’uso di energie rinnovabili e prestando particolare attenzione alla scelta dei materiali di costruzione ed arredi (cfr. i D. M. 26/6/2015; D. Lgs. 192/2005; D. Lgs. 102/2014; L.R. n. 6/2008; ecc.).*
8. *In relazione alla necessità di contenere l’inquinamento da rumore, all’interno degli ambienti si richiama il rispetto del DPCM 05/12/1997 per la determinazione e la verifica dei requisiti acustici passivi degli edifici e la previsione di adeguate schermature ad eventuali sorgenti sonore laddove necessarie.*

9. *Nelle aree destinate a verde pubblico, e/o verde di arredo, le quali svolgono un'importante funzione ambientale oltre che ricreativa, siano previste opere e soluzioni che tendano a garantire le condizioni morfologiche e vegetazionali delle aree medesime, privilegiando specie arbustive ed arboree acclimatate per l'area, e prevedendo opere di rimboschimento qualora espianate. I criteri di progettazione di questi spazi verdi, oltre che le modalità di gestione, dovranno essere stabiliti nelle successive fasi procedurali di approvazione del Piano, tramite apposita convenzione o Piano Manutentivo. Nelle aree destinate a verde, si richiama altresì la Legge 10/2013 "Norme per lo sviluppo degli spazi verdi urbani".*

10. *L'incremento di rifiuti urbani prodotti dovrà essere gestito nel rispetto degli obiettivi stabiliti dalla normativa di settore, garantendo attraverso gli atti di convenzione la realizzazione di tutte le misure di tipo edilizio e di urbanizzazione concorrenti al raggiungimento di tali obiettivi.*

11. *Siano adottati opportuni accorgimenti in grado di ridurre la concentrazione di gas endogeni e radon, garantendo il rispetto dei relativi livelli di riferimento stabiliti dall'Unione Europea.*

Si invita l'Autorità Procedente a comunicare a tutti i Soggetti con Competenza Ambientale consultati in fase di VAS l'avvenuta pubblicazione dei report di monitoraggio e le modalità per l'accesso e la consultazione dei documenti.

Laddove il recepimento di quanto indicato ai punti precedenti comporti delle modifiche al quadro di riferimento su cui il Piano ha posto le proprie determinazioni, il Rapporto Ambientale, modificato ed integrato, dovrà fornire evidenza delle eventuali ulteriori valutazioni effettuate e/o delle eventuali modifiche apportate al Piano.

L'Autorità Procedente dovrà provvedere a recepire formalmente il presente Parere motivato vincolante ai fini dell'approvazione ai sensi dell'art. 15 del Decreto.";

VISTA la deliberazione del Commissario straordinario con i poteri del Consiglio comunale n. 13 del 23.07.2018 con la quale il comune di Nettuno ha deliberato "di prendere atto:

- 1) *Della Determinazione della Direzione Territorio, Urbanistica e Mobilità n. G06412 del 21.05.2018 pubblicata sul supplemento n. 1 al B.U.R.L. n. 43 del 29.05.2018 ai sensi dell'art. 15 del D.Lgs 152/2006 e s.m.i. che ha per oggetto il Parere motivato relativo alla "Variante Speciale per il recupero dei nuclei abusivi e per la riqualificazione del territorio" ritenuta compatibile con gli obiettivi di tutela dell'ambiente e del patrimonio culturale.*
- 2) *Della Dichiarazione di sintesi di cui all'art. 17 comma 1 lettera b) del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i. nella quale sono riportati gli esiti dell'intero iter procedurale relativo alla V.A.S.*
- 3) *Del documento consegnato il 18.04.2018 da riportare nel Rapporto ambientale definitivo a completezza di quanto richiesto dall'Autorità competente con il documento di scoping.*
- 4) *Di dare atto di quanto stabilito nella determinazione regionale di cui al punto 1), esattamente a pag. 11 della stessa, secondo cui l'unica osservazione pervenuta nell'ambito del procedimento VAS "ottiene solo ad aspetti legati a verifiche cartografiche della Variante del Piano senza interferire sulla significatività di eventuali impatti sulle componenti ambientali per cui si rimanda alla successiva fase di approvazione definitiva urbanistica del piano stesso a seguito dell'espressione del parere motivato", così come stabilito nella determinazione regionale di cui al punto 1)";*

VISTA la nota n. prot. 39996 del 25.06.2021 con la quale la ASL Roma 6, Dipartimento di Prevenzione, Servizio Igiene e Sanità Pubblica, Distretti 4-6 ha trasmesso al Comune di Nettuno il parere SISP ASL RM6, ai sensi dell'art. 20-f Legge 23 dicembre 1978, n. 833, evidenziando gli aspetti significativi e di specifica competenza già individuati nel percorso di VAS e di seguito riportati:

- *"Dalla documentazione presentata non risultano puntuali indicazioni relative all'adeguatezza delle reti idriche fognarie. Il parere favorevole per la presente variante è pertanto strettamente subordinato alla realizzazione degli interventi per la posa in opera delle necessarie opere fognarie e all'effettiva capacità residua e possibilità di collegamento delle stesse con gli impianti di depurazione unitamente alla realizzazione della condotta idrica comunale.*

La verifica della compatibilità delle previsioni di sviluppo del territorio relative alla variante dovranno preliminarmente essere valutate previa acquisizione del parere del gestore idrico integrato sulla possibilità di far fronte all'aumento del fabbisogno idrico potabile indotto dalla previsione di perimetrazione dei nuclei abusivi con 27.062 abitanti complessivi, di cui 8.587 nuovi, unitamente alle valutazioni relative alla capacità del sistema di collettamento e depurazione comunale esistente di far fronte all'aumento del carico inquinante indotto.

La realizzazione delle nuove condotte sia fognaria che idrica dovrà comunque avvenire nel rispetto delle distanze e allocazione secondo le norme tecniche di riferimento e le prescrizioni che all'uopo saranno impartite dall'Ufficio Comunale competente.

Nelle more del completamento ed effettiva messa in esercizio della rete acquedottistica e della pubblica fognatura dovranno essere assicurate misure, accorgimenti e verifiche per il corretto smaltimento dei liquami delle abitazioni esistenti, per impedire l'eventuale compromissione delle matrici ambientali. Inoltre, al fine di garantire una maggior tutela della salute pubblica, per l'utenza degli insediamenti abitativi esistenti ove l'approvvigionamento idrico è allo stato attuale garantito da pozzi privati, dovrà essere assicurata la dovuta informazione sui rischi sanitari connessi all'utilizzo di acque che potrebbero presentare valori parametrici superiori a quanto previsto dal Dlg. 31/01 (fluoruri, arsenico, ecc.)

- *Si segnala quale particolare criticità della variante la localizzazione dei nuclei n. 6, 10 e 12 al confine e/o distanza minima dalla "ZONA N1 – Zona Industriale per impianti grandi e medi e "ZONA N2 – Zona artigianale" come riportato nella Tav. 3 – Inquadramento Territoriale su P.R.G. (nelle quali le NTA consentono l'installazione di stabilimenti ed impianti industriali ed artigianali, nonché depositi e magazzini), anche considerata la previsione negli stessi di zone di completamento residenziale, ulteriori lotti edificabili, servizi scolastici, attrezzature collettive, spazi pubblici attrezzati. Si evidenzia in particolare per tali nuclei la previsione di aree per l'istruzione, attrezzature di interesse comune e verde pubblico (comprese aree gioco per l'infanzia) al confine con le Zone N, da intendersi con ogni probabilità anche con presenza di siti sensibili. Le Norme Tecniche di Attuazione prevedono, per quanto non espressamente disciplinato, la validità delle prescrizioni contenute nel Regolamento d'Igiene che all'art. 38 riporta "E' vietato costruire abitazioni o stabilimenti a distanza minore di metri trecento da luoghi notoriamente malsani" non ulteriormente specificati e pertanto potenzialmente riconducibili alle industrie insalubri così come definite dal R.D. 27/07/1934 n. 1265 "Testo Unico delle Leggi Sanitarie" e successivo D.M. 05/09/1994.*

Si ritiene quindi opportuna la rivalutazione della localizzazione di queste strutture e delle ulteriori espansioni edilizie previste dalla variante, segnalando che proprio al fine di prevenire l'insorgenza di problematiche igienico-sanitarie è sempre opportuno in generale prevedere negli strumenti di pianificazione comunale l'esistenza di adeguate fasce di rispetto tra le aree residenziali e le aree più prettamente produttive/industriali come quelle attualmente presenti, anche al fine di prevenire criticità/difficoltà che si presenterebbero in occasione di insediamenti di nuove attività o di ampliamento di quelle esistenti nell'ambito di procedure autorizzative e/o di valutazione d'impatto, garantendo inoltre la salvaguardia della popolazione da fenomeni di inquinamento e molestie.

*In particolare, in merito alle **destinazioni non residenziali** ed attrezzature di interesse comune in genere di nuova edificazione, ovvero attrezzature religiose, culturali, sociali, assistenziali, amministrative, per pubblici servizi ed in particolare sanitarie e scuole come definite all'art. 8 delle NTA, dovranno essere valutate le destinazioni d'uso per le specifiche attività e le relative distanze dalle civili abitazioni e dalle zone N del PRG, prevedendo inoltre obbligatorio l'uso di materiali e tecniche di costruzione, nel rispetto del DPCM 05/12/1997 per la determinazione e verifica dei requisiti acustici passivi degli edifici, al fine*

di prevedere adeguate schermature alle eventuali sorgenti sonore interne ed esterne. Per le civili abitazioni presenti/di futura realizzazione e per tutte le aree che prevedono l'installazione di siti sensibili presenti nei nuclei oggetto della presente variante, quindi, deve essere verificata l'assenza nel raggio di 300 mt dai confini di allevamenti zootecnici, impianti di trattamento rifiuti e/o altre industrie insalubri così come definite dal D.M. 05/09/1994 al fine di salvaguardare la salute pubblica da eventuali inconvenienti determinati dalle stesse, quali l'emissione di rumori, vapori, gas o altre esalazioni moleste ai sensi dell'art. 216 del TULLSS.

- *Dovranno essere garantite per i nuclei oggetto di nuova perimetrazione le ulteriori opere di **urbanizzazione primaria e secondaria** non già specificate, rispettando oltre gli standard di cui al D.M. 1444/68 i requisiti di allocazione, strutturali e di accessibilità previsti dalla normativa nazionale e regionale in vigore.*
- *Per le nuove **zone di espansione residenziale** dovranno essere rispettati tutti i requisiti igienico sanitari esterni in tema di orientamento, esposizione, soleggiamento, isolamento dall'umidità, accessibilità, etc. e quelli interni previsti dal DM 05/07/1975, in termini di altezze dei locali, superfici, illuminazione ed aerazione naturale, abbattimento delle barriere architettoniche, etc.*
- *L'attuazione della variante in oggetto dovrà preliminarmente prevedere la verifica della coerenza e/o l'eventuale rimodulazione delle destinazioni per le nuove aree residenziali così come previste nella Deliberazione del Consiglio Comunale di Nettuno n. 70 del 22/12/2009 avente come oggetto "Classificazione in **zone acustiche** del territorio comunale", valutando in particolare la definizione di opportune fasce cuscinetto in presenza di siti sensibili.*
- *In considerazione dell'incremento di circa 8.587 abitanti risultanti dalla perimetrazione dei nuclei, dovranno essere affrontate le criticità che deriveranno da tale incremento sulla **qualità dell'aria** e in particolare sulle emissioni in atmosfera che saranno indotte dall'aumento del traffico veicolare e degli impianti di riscaldamento e rinfrescamento degli edifici, promuovendo il trasporto pubblico comunale, per ridurre l'utilizzo del mezzo privato, favorendo l'utilizzo dei veicoli ecologici ad emissione ridotta, e incentivando l'uso delle migliori tecnologie di efficienza e risparmio energetico per gli edifici nel rispetto della normativa vigente.*
- *La **viabilità** esistente e di futura previsione dovrà essere adeguata al carico urbanistico e al correlato incremento del traffico veicolare con la giusta dotazione di arredi urbani (marciapiedi, rampe, alberature, segnaletica) che rendano i percorsi pedonali protetti, ben identificabili e fruibili anche da persone con ridotta o impedita capacità motoria e sensoriale, senza dimenticare ove possibile la realizzazione di piste ciclabili al fine di promuovere una mobilità lenta rispettosa dell'ambiente e che presenta importanti risvolti di interesse sanitario per la prevenzione di alcune importanti patologie.*
- *Vista la previsione di aree per il **verde pubblico** attrezzato nelle zone di completamento, si richiama l'importanza di pensare il verde urbano quale elemento decisivo per il miglioramento della qualità della vita, da intendersi non come spazi discreti ed interclusi ai lotti edificati ma come vero e proprio sistema complesso, formato da un insieme di superfici e di strutture vegetali eterogenee, da pianificare in continuità con l'esistente, in grado quindi di configurarsi come un bene di interesse collettivo e come una risorsa multifunzionale per la città e per i suoi abitanti. Se adeguatamente pianificato, progettato e gestito, il verde può svolgere molte funzioni e produrre importanti benefici per gli aspetti igienico-sanitari quali effetti positivi sul clima locale, sulla qualità dell'aria, sui livelli di rumore, ecc. Se consideriamo gli aspetti socio-economici, è innegabile inoltre che una città "verde", oltre ad apparire esteticamente più apprezzabile e appetibile a livello turistico, è in grado di incontrare i fabbisogni di ricreazione, relazione sociale, crescita culturale e di salute dei propri abitanti. Le funzioni sociali, culturali ed estetiche delle aree verdi sono riconosciute come elementi cruciali degli spazi aperti cittadini per le possibilità che offrono*

di ricreazione, socializzazione e svago all'aria aperta e ciò vale tanto più se si considera che per ampie fasce di popolazione essi rappresentano la più immediata se non unica possibilità di contatto con la natura.

- Al fine di assicurare la tutela della salute della popolazione dagli effetti dell'esposizione a lungo termine a **campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici**, si richiamano i principi e le disposizioni della Legge Quadro n. 36 del 22 febbraio 2001 e del D.P.C.M. 08/07/2003 per la determinazione di distanze e fasce di rispetto dei nuovi edifici dagli elettrodotti ed altre sorgenti e per il rispetto dell'obiettivo di qualità di cui all'art. 4 del medesimo Decreto. Gli elettrodotti dovranno quindi essere preventivamente individuati, verificando eventualmente la definizione e la compatibilità con le fasce di rispetto, escludendo che all'interno di queste siano o saranno presenti luoghi sensibili come aree gioco per l'infanzia previste nelle aree a verde pubblico di cui all'art. 9 delle NTA, ambienti abitativi, ambienti scolastici e luoghi adibiti a permanenze non inferiori a quattro ore giornaliere, e siano adottati gli interventi necessari in caso di superamento dei limiti previsti.
- Al fine di garantire alla collettività un adeguato livello di protezione sanitaria dall'inquinamento da **radon**, risulta di estrema efficacia l'adozione negli strumenti urbanistici comunali di accorgimenti costruttivi e misure finalizzate alla prevenzione dei rischi per la popolazione connessi all'eventuale esposizione alle emissioni di tale gas; a tal riguardo, si segnala l'entrata in vigore dal 27 agosto, del Decreto Legislativo n. 101 del 31 luglio 2020, norma di recepimento della direttiva 59/2013/Euratom dal titolo "Attuazione della direttiva 2013/59/Euratom, che stabilisce norme fondamentali di sicurezza relative alla protezione contro i pericoli derivanti dall'esposizione alle radiazioni ionizzanti, e che abroga le direttive 89/618/Euratom, 90/641/Euratom, 96/29/Euratom, 97/43/Euratom e 2003/122/Euratom e riordino della normativa di settore in attuazione dell'articolo 20, comma 1, lettera a), della legge 4 ottobre 2019, n. 117. Tale Decreto introduce i nuovi livelli di riferimento di 300 Bq/m³ per le abitazioni esistenti e di 200 Bq/m³ per le abitazioni costruite dopo il 31/12/2024, presumibilmente applicabili alle nuove edificazioni previste dalla variante.
- In considerazione delle condizioni di rischio accertate per il comune di Anzio, è opportuno valutare con opportune campagne di rilevazione la presenza di zone particolarmente indiziate di emissioni di gas endogeni (in particolare CO₂ ed H₂S) prevedendo eventualmente l'applicazione di criteri di salvaguardia prima della costruzione di nuovi edifici, soprattutto se prevista la realizzazione di piani interrati e/o seminterrati.
- Per il prevedibile incremento di **rifiuti urbani** prodotti, dovrà essere implementato il sistema di raccolta differenziata "porta a porta" già attivo nel comune di Nettuno, individuando zone specifiche e opportunamente distanti dall'abitato per le aree di raccolta/deposito dei rifiuti, garantendo la giusta corrispondenza del servizio alle esigenze derivanti dall'incremento di utenza.

Il presente parere è espresso limitatamente ai fini igienico sanitari con l'esclusione di quanto previsto dalla normativa in materia edilizia ed urbanistica e viene subordinato al rispetto delle vigenti normative di settore e di tutela ambientale, nonché alla rigorosa realizzazione delle opere secondo quanto descritto nella documentazione agli atti. Resta l'obbligo di rispettare tutte le disposizioni igienico sanitarie e di sicurezza contenute nella normativa vigente, anche per quanto non esplicitato nel presente parere.";

RITENUTO di condividere e fare proprio il parere del C.R.p.T. reso con Voto n. 274/1 del 17.11.2020 che costituisce parte integrante della presente deliberazione;

DELIBERA

Per le motivazioni espresse in premessa, che formano parte integrante e sostanziale della presente deliberazione, di approvare la Variante Speciale al Piano Regolatore Generale per il recupero dei nuclei abusivi - adottata dal Comune di Nettuno (Rm) con Deliberazione consiliare n. 21 del 13.07.2012 - secondo i motivi, le modifiche e le prescrizioni contenuti nel parere del Comitato Regionale per il Territorio reso con voto n. 274/1 del 17.11.2020 (allegato alla presente deliberazione di cui costituisce parte integrante) controdedotto con le integrazioni e le rielaborazioni approvate con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 44 del 26.10.2021, nonché con le prescrizioni e le condizioni di cui ai pareri in premessa riportati e ai pareri delle altre amministrazioni competenti per materia acquisiti nel corso del procedimento.

Le osservazioni sono decise in conformità a quanto riportato nel voto n. 274/1 del 17.11.2020 e nella nota dell'Area Urbanistica Copianificazione Programmazione Negoziata Roma Capitale e Città Metropolitana della Direzione Regionale per le Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica n. prot. 8202 del 05.01.2022.

La Variante è composta:

- dai seguenti elaborati, di cui alla D.C.C. n. 21/2012, in formato cartaceo e conservati nell'archivio della Segreteria della Giunta visti dal Dirigente dell'Area Urbanistica Copianificazione Programmazione Negoziata Roma Capitale e Città Metropolitana della Direzione Regionale per le Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica:
 - Tav. R1 Relazione illustrativa
 - Tav. R2 Norme Tecniche di Attuazione
 - Tav. 1 Inquadramento territoriale
 - Tav. 2 Inquadramento territoriale e perimetrazione nuclei abusivi su C.T.R.
 - Tav. 3 Inquadramento territoriale su P.R.G.
 - Tav. 4 Tracciato Direttore
 - Tav. 5 Perimetrazione dei nuclei abusivi con l'inserimento delle zone di completamento integrato B2
 - Tav. 6.1 Nucleo 1 - Individuazione del nucleo abusivo su aerofotogrammetrico e su planimetria catastale e consistenza edilizia
 - Tav. 6.2 Nucleo 2 - Individuazione del nucleo abusivo su aerofotogrammetrico e su planimetria catastale e consistenza edilizia
 - Tav. 6. 3-5 Nucleo 3 e 5 - Individuazione del nucleo abusivo su aerofotogrammetrico e su planimetria catastale e consistenza edilizia
 - Tav. 6.4 Nucleo 4 - Individuazione del nucleo abusivo su aerofotogrammetrico e su planimetria catastale e consistenza edilizia
 - Tav. 6.6. Nucleo 6 - Individuazione del nucleo abusivo su aerofotogrammetrico e su planimetria catastale e consistenza edilizia
 - Tav. 6.7 Nucleo 7 - Individuazione del nucleo abusivo su aerofotogrammetrico e su planimetria catastale e consistenza edilizia
 - Tav. 6.8 Nucleo 8 - Individuazione del nucleo abusivo su aerofotogrammetrico e su planimetria catastale e consistenza edilizia
 - Tav. 6.9 Nucleo 9 - Individuazione del nucleo abusivo su aerofotogrammetrico e su planimetria catastale e consistenza edilizia
 - Tav. 6.10 Nucleo 10 - Individuazione del nucleo abusivo su aerofotogrammetrico e su planimetria catastale e consistenza edilizia

- Tav. 6.11 Nucleo 11 - Individuazione del nucleo abusivo su aerofotogrammetrico e su planimetria catastale e consistenza edilizia
 - Tav. 6.12 Nucleo 12 - Individuazione del nucleo abusivo su aerofotogrammetrico e su planimetria catastale e consistenza edilizia
 - Tav. 6.13 Nucleo 13 - Individuazione del nucleo abusivo su aerofotogrammetrico e su planimetria catastale e consistenza edilizia
 - Tav. 7.1 Nucleo 1 - Zonizzazione su aerofotogrammetria e su catastale
 - Tav. 7.2 Nucleo 2 - Zonizzazione su aerofotogrammetria e su catastale
 - Tav. 7.3-5 Nucleo 3 e 5 - Zonizzazione su aerofotogrammetria e su catastale
 - Tav. 7.4 Nucleo 4 - Zonizzazione su aerofotogrammetria e su catastale
 - Tav. 7.6 Nucleo 6 - Zonizzazione su aerofotogrammetria e su catastale
 - Tav. 7.7 Nucleo 7 - Zonizzazione su aerofotogrammetria e su catastale
 - Tav. 7.8 Nucleo 8 - Zonizzazione su aerofotogrammetria e su catastale
 - Tav. 7.9 Nucleo 9 - Zonizzazione su aerofotogrammetria e su catastale
 - Tav. 7.10 Nucleo 10 - Zonizzazione su aerofotogrammetria e su catastale
 - Tav. 7.11 Nucleo 11 - Zonizzazione su aerofotogrammetria e su catastale
 - Tav. 7.12 Nucleo 12 - Zonizzazione su aerofotogrammetria e su catastale
 - Tav. 7.13 Nucleo 13 - Zonizzazione su aerofotogrammetria e su catastale
- dai seguenti elaborati in formato digitale, di cui alla D.C.C. n. 44/2021, firmati digitalmente dal Dirigente dell'Area Urbanistica Copianificazione Programmazione Negoziata Roma Capitale e Città Metropolitana della Direzione Regionale per le Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica:
 - Tav. R1 Relazione illustrativa
 - Tav. R Norme tecniche di attuazione
 - Tav. 1 Inquadramento territoriale
 - Tav. 2 Inquadramento territoriale e perimetrazione dei nuclei abusivi su C.T.R.
 - Tav. 3 Inquadramento territoriale su P.R.G.
 - Tav. 4 Tracciato direttore
 - Tav. 5 Variante speciale per il recupero dei nuclei abusivi su C.T.R.
 - Tav. 8.1 Nucleo 1 - Zonizzazione su catastale
 - Tav. 8.2 Nucleo 2 - Zonizzazione su catastale
 - Tav. 8.3-5 Nucleo 3-5 - Zonizzazione su catastale
 - Tav. 8.4 Nucleo 4 - Zonizzazione su catastale
 - Tav. 8.6 Nucleo 6 - Zonizzazione su catastale
 - Tav. 8.7 Nucleo 7 - Zonizzazione su catastale
 - Tav. 8.8 Nucleo 8 - Zonizzazione su catastale
 - Tav. 8.9 Nucleo 9 - Zonizzazione su catastale
 - Tav. 8.10 Nucleo 10 - Zonizzazione su catastale
 - Tav. 8.11 Nucleo 11 - Zonizzazione su catastale
 - Tav. 8.12 Nucleo 12 - Zonizzazione su catastale
 - Tav. 8.13 Nucleo 13 - Zonizzazione su catastale

Il presente provvedimento non comporta oneri a carico del bilancio.

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



**REGIONE
LAZIO**

DIREZIONE REGIONALE PER LE POLITICHE ABITATIVE E LA
PIANIFICAZIONE TERRITORIALE, PAESISTICA E URBANISTICA

Comitato Regionale per il Territorio

Voto n. 274/1 del 17/11/2020

Relatore:

Arch. Gianni Gianfrancesco

OGGETTO: Comune di Nettuno (RM)
Variante Speciale per il recupero dei nuclei abusivi
Deliberazione Consiliare n. 21 del 13.07.2012 –
Adozione ai sensi della l.r. 2 maggio 1980 n. 28 e s.m.i.
Approvazione ai sensi dell'art.10 della Legge 1150/42

IL COMITATO REGIONALE PER IL TERRITORIO

VISTI:

la nota n. 863 del 09.01.2013, recepita al protocollo regionale con n. 11086 del 10.01.2013, con cui il Comune di Nettuno ha inoltrato all'ora Dipartimento Istituzionale e Territorio – oggi Direzione Regionale per le Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica - gli atti relativi alla Variante in oggetto, ai fini dell'istruttoria tecnica ai sensi della L. 1150/1942;

le note dell'Ufficio di Staff tecnico-amministrativo del 18.01.2018 e n. 55591 del 13.11.2018, con le quali veniva richiesto al comune di integrare la documentazione trasmessa con i pareri obbligatori e propedeutici alla adozione della variante e, successivamente, di ottemperare in merito alla Verifica di assoggettabilità a VAS ed, eventualmente, in presenza di aree S.I.C. o Z.P.S., con il parere di Valutazione di incidenza;

la nota dell'Ufficio di Staff n. 470977 del 31.07.2018, con la quale l'Ufficio di Staff del Direttore ha trasmesso all'Area Tecnica per il seguito di competenza gli atti ed elaborati di seguito elencati relativi alla Variante in oggetto;

la nota n. 896317 del 20.10.2020, con cui l'Area Urbanistica, Copianificazione, Programmazione Negoziata Roma Capitale e Città' Metropolitana ha trasmesso a questo Comitato Regionale per il Territorio la Relazione istruttoria e la proposta di parere in merito alla Variante Urbanistica indicata in oggetto, ed il fascicolo per la prosecuzione del relativo iter;

che la Variante si compone dei seguenti atti amministrativi ed elaborati tecnici

- *Deliberazione del Consiglio Comunale n. 21 del 13.07.2012 di adozione della variante;*
- *atti di pubblicazione (avviso deposito all'Albo pretorio, manifesti, pubblicazione su BURL e sui giornali locali);*
- *protocollo osservazioni;*
- *attestazione delle osservazioni pervenute;*
- *osservazioni in originale;*
- *deliberazione del Consiglio Comunale n. 47 del 14.12.2012 di controdeduzione alle osservazioni;*



- *parere favorevole condizionato al rispetto di prescrizioni ai sensi dell'art. 89 del DPR 380/2001 della Direzione regionale Infrastrutture, Ambiente e Politiche abitative;*
- *parere favorevole con condizioni ai sensi dell'art. 7 della l.r. 59/1985 prot. n. 45606/2013 della Direzione regionale Agricoltura e Sviluppo rurale, Caccia e Pesca;*
- *parere motivato ai sensi dell'art. 15 del d.lgs. 152/2006 e s.m.i., espresso con Determinazione n. G06412 del 21.05.2018 della Direzione Territorio, Urbanistica e Mobilità, recante "Valutazione ambientale strategica (VAS). Parere motivato ai sensi dell'art.15 del d. Lgs. 152/2006 e ss. mm. ii. relativo alla "variante speciale per il recupero dei nuclei abusivi e la riqualificazione del territorio nel comune di Nettuno";*

Elenco elaborati tecnici:

- *R1 - Relazione illustrativa*
- *R2 - Norme Tecniche di Attuazione*
- *R3 - Schema di convenzione*
- *Tav. 1 - Inquadramento territoriale*
- *Tav. 2 - Inquadramento territoriale e perimetrazione nuclei abusivi su C.T.R.*
- *Tav. 3- Inquadramento su PRG*
- *Tav. 4 - Tracciato direttore*
- *Tav. 5 - Variante speciale per il recupero dei nuclei abusivi su C.T.R.*
- *Tavv. 6.1, 6.2, 6.3/5, 6.4, 6.6, 6.7, 6.8, 6.9, 6.10, 6.11, 6.12, 6.13 Individuazione del nucleo abusivo su aerofotogrammetrico e su planimetria catastale e consistenza edilizia - scala 1:2000*
- *Tavv. 7.1, 7.2, 7.3/5, 7.4, 7.6, 7.7, 7.8, 7.9, 7.10, 7.11, 7.12, 7.13 Zonizzazione su aerofotogrammetrico e su planimetria catastale e prescrizioni per l'edificazione - scala 1:2000.*

Udito il Relatore Arch. Gianni Gianfrancesco.

PREMESSO CHE

Il Comune di Nettuno è dotato di P.R.G. approvato con D.G.R. n. 568 del 22.05.1973 e modificato dalla Variante per la Zona S1 (Agricola), approvata con D.G.R. n. 647 del 12.2.1985.

Con Deliberazione Consiliare n. 21 del 13.07.2012, avente ad oggetto "*Variante Speciale per il recupero dei nuclei abusivi ai sensi della legge regionale 28/80 e contestuale revoca della Delibera di Consiglio Comunale n. 61/2000, n. 22/2003 e n. 23/2003*", l'A.C. ha revocato quanto disposto dalle precedenti Delibere Consiliari 61/2000, 22/2003 e 23/2003 e ha adottato la "*Variante speciale per il recupero dei nuclei abusivi e la riqualificazione del territorio*" ai sensi della l. 1150/42 e della l.r. 28/80 e s.m.i.

La Deliberazione Consiliare n. 21/2012 di adozione della Variante dà in particolare atto che:

- con deliberazione consiliare n. 61 del 28.09.2000 è stata adottata la perimetrazione dei nuclei abusivi, individuando n. 13 nuclei;
- con deliberazioni consiliari n. 22 e 23 del 28.03.2003 erano stati adottati i piani di recupero dei nuclei 3, 5, 6 come Variante speciale per il recupero degli insediamenti abusivi;
- con deliberazioni n. 86 e 87 del 23.12.2009 è stato disposto il ritiro dei suddetti nuclei 3 - 5 - 6 precedentemente adottati;



- l'A.C. sta procedendo alla rielaborazione di tutti i Piani di recupero dei nuclei abusivi e in particolare si è proceduto alla revisione delle perimetrazioni precedentemente adottate con deliberazione di C.C. n. 61/2000, nel rispetto delle nuove disposizioni ed aggiornamenti introdotti dalla l.r. 10/2011 alla l.r. 21/2009; e delibera di:
 - revocare le Deliberazioni di Consiglio Comunale n. 61/2000, n. 22 /2003 e n. 23/2003;
 - adottare la "Variante speciale per il recupero dei nuclei abusivi e la riqualificazione del territorio".

A seguito del deposito in libera visione al pubblico della Variante sono pervenute n. 194 osservazioni alle quali è da aggiungere l'osservazione prot. n. 1445/urb del 22.10.2012 a firma del Dirigente dell'Area Urbanistica del Comune. A tali osservazioni l'A.C. ha controdedotto con la Deliberazione Consiliare n. 47 del 14.12.2012.

Sono inoltre pervenute direttamente alla Regione le osservazioni a firma di: Citi Maurizio prot. reg.le 463097/26.10.2012; Gobbo e Cantello prot. reg.le 55916/11.02.2013, Colisti Cosimo prot. reg.le 57029/12.02.2013; Falato Angela Giuseppina e Filippo prot. reg.le 63943/15.02.2013; Del Villano Luciano prot. reg.le 77770/27.02.2013; Falessi Vera prot. reg.le 67213/4.11.2013; Salvatori Gina, Del Villano Luciano e Cappellini Rita, trasmesse dal Comune di Nettuno prot. reg.le 183011/14.05.2013; De Franceschi Laura, Elia e Elisabetta prot. reg.le 282107/22.07.2013; Citi Maurizio prot. reg.le 320400/28.08.2014; Ferranti Mario prot. reg.le 40360/21.10.2013; Falessi Roberto prot. reg.le 67197/4.11.2013; Lisi Franca prot. reg.le 44815/27.01.2014; Cerci Cristiano prot. reg.le 232169/17.04.2014; Maggiori Sabrina prot. reg.le 450893/5.08.2014; Maggiori Stefania, prot. reg.le 6056/8.01.2015, Scarinci P. Giovanni Battista prot. reg. le 122468/5.03.2015; Murino Benito prot. reg.le 168417/26.03.2015.

Con deliberazione n. 13 del 23.07.2018 il Commissario straordinario, con i poteri dell'Amministrazione Comunale, a chiusura del procedimento di Valutazione Ambientale Strategica, ha deliberato di prendere atto:

- *"della Determinazione della Direzione Territorio, Urbanistica e Mobilità n. G06412 del 21.05.2018 "Variante Speciale per il recupero dei nuclei abusivi e per la riqualificazione del territorio" ritenuta compatibile con gli obiettivi di tutela dell'ambiente e del patrimonio culturale;*
- *della Dichiarazione di sintesi di cui all'art. 17, co. I, lett. b) del d.lgs. 152/2006 e s.m.i. nella quale sono riportati gli esiti dell'iter procedurale relativo alla VAS;*
- *del documento consegnato il 18.04.2018 da riportare nel rapporto Ambientale definitivo a completezza di quanto richiesto dall'Autorità competente con il documento di Scoping;*
- *di dare atto "di quanto stabilito nella citata Determinazione regionale n. G06412 del 21.05.2018 in merito all'unica osservazione pervenuta nell'ambito del procedimento di VAS."*

ISTRUTTORIA TECNICA

Il vigente P.R.G. è stato approvato dalla Regione Lazio con D.G.R. n. 568 del 22.05.1973, sulla base delle proposte di Modifiche d'ufficio espresse dal Consiglio Superiore dei LL.PP. nel Voto n. 821 del 12.10.1971, allora competente all'esame dei PRG.



La citata D.G.R. n. 568/1973 indica come capacità insediativa massima di Piano 50.000 ab, ma precisa che *“detto limite è da intendersi non strettamente vincolante ma indicativo e che pertanto il predetto dimensionamento potrà - se necessario previa documentata giustificazione - considerarsi suscettibile di incremento tenuto anche conto del particolare ruolo che il Comune di Nettuno sarà chiamato ad assolvere su scala territoriale”*.

Anche a seguito della successiva Variante al PRG per la Zona SI (Agricola), approvata con DGR 647/85, la capacità insediativa di Piano è rimasta al di sotto dei 50.000 ab.

Dai dati di censimento annuali ISTAT risulta che la popolazione residente nel Comune di Nettuno, calcolata in 24.411 unità nel 1973, e 36.254 unità nel 2001, ha continuato costantemente ad aumentare, ad eccezione degli anni 2011-2012, sino a raggiungere nel 2017 i 49.852 abitanti.

CONSIDERATO CHE

Dagli atti ed elaborati di Variante si desumono i seguenti aspetti particolarmente significativi per la sua valutazione.

I criteri informativi posti a base della Variante speciale, nel rispetto delle condizioni preliminari indicate dall'art. 4 della l.r. 28/80, sono:

- contenere e/o completare il tessuto urbanizzato dei nuclei abusivi in maniera da eseguire una *“ricucitura”* della struttura urbanistica della città e salvaguardare le aree agricole ancora integre;
- completare e/o potenziare la viabilità all'interno dei nuclei abusivi in maniera da realizzare una *“maglia infrastrutturale”* che riqualifichi il tessuto edilizio e consenta una mobilità sostenibile;
- prevedere la viabilità di raccordo/connessione dei nuclei alla viabilità principale;
- prevedere la localizzazione delle aree standard in posizione strategica sia rispetto al tessuto edificato degli stessi nuclei sia rispetto alle direttrici di sviluppo urbano della città, tenendo conto delle carenze pregresse presenti nell'urbanizzato contermini;
- rendere disponibili all'A.C., attraverso il completamento edilizio e il conseguente introito degli oneri concessori, le risorse finanziarie necessarie alla realizzazione sia delle urbanizzazioni interne ai nuclei sia delle opere infrastrutturali necessarie al raccordo con le realtà urbane contermini.

Sulla base di tali principi l'A.C. ha proceduto *“a perimetrare rigorosamente i singoli nuclei includendovi i soli lotti edificati abusivamente e quelli interclusi con superficie non superiore a 1.500 mq, delimitati almeno su due lati da lotti su cui insistono fabbricati già realizzati e per i restanti lati da superfici già destinate a strade o a diversa destinazione urbanistica”*, predisponendo allo scopo la serie di Tavole n. 6, in scala 1:2000, nelle quali alla perimetrazione dei 13 nuclei effettuata su base aerofotogrammetrica viene affiancata la loro individuazione su base catastale.

La scelta dell'A.C. di adottare una Variante che:

- includesse le aree libere costituenti enclave delle perimetrazioni indicate nelle Tavole n. 6;
- includesse aree *“aggregate al perimetro di inviluppo”* da destinare a servizi, in ragione di 24 mq/ab, anche al fine di soddisfare il fabbisogno di standard dell'urbanizzato contermini;

Tali criteri hanno condotto alla configurazione dei 13 nuclei riportata nella serie di Tavole n. 7.



In questa serie di Tavole alla individuazione dei nuclei su base aerofotogrammetrica viene affiancata quella su base catastale.

Nella Tav. n. 4 "Tracciato direttore", in scala 1:10.000, documento di inquadramento generale dei 13 nuclei nel territorio, sono evidenziate la viabilità principale di penetrazione e di raccordo, la viabilità di connessione, le localizzazioni delle centralità di servizio locali, le aree con valenza ambientale di connessione.

Le aree costituenti i 13 nuclei perimetrati nel vigente strumento urbanistico sono classificate:

- zona S3 "Zona agricola vincolata": nuclei abusivi n. 1 e 2
- zona S1 "Zona agricola": nuclei abusivi n. 3, 5, 6, 12 e 13
- zona S2 "Zona rurale": nuclei abusivi n. 4, 7, 8, 9, 10 e 11.

In particolare:

- i nuclei 1, 2, 4, 7 sono inseriti in territorio non antropizzato lontano dall'agglomerato urbano consolidato;
- i nuclei 3, 5, 8, 9, 11 sono localizzati a ridosso di agglomerati urbani ed in particolare di zone sottoposte a pianificazione attuativa;
- i nuclei 6 e 12 sono localizzati in aree retrostanti la zona R - Verde Pubblico del vigente PRG, in ambito ampiamente urbanizzato;
- il nucleo n. 10, localizzato lungo la SP Nettuno-Velletri, è in parte frontistante la macchia denominata "Cerreto Regina Margherita";
- il nucleo 13, suddiviso in due ambiti, ricade su zone agricole residue, comprese tra zone già sottoposte a pianificazione attuativa.

Per ciascuno dei 13 nuclei sono individuati gli obiettivi di riqualificazione, l'estensione, la consistenza edilizia, la capacità insediativa, la dotazione a standard e la relativa viabilità: di raccordo ai principali assi di penetrazione alla città per i nuclei 2, 5, 6, 12 e 13 e di connessione per i nuclei 4, 8, 9, 10 e 11, esterni alla viabilità di raccordo. La proposta di tali soluzioni viarie costituisce peraltro recepimento di specifiche indicazioni contenute nel vigente PTPG della Città Metropolitana di Roma Capitale.

I lotti abusivamente edificati e quelli interclusi con superficie non superiore a 1.500 mq sono classificati come "Zona di completamento" (Zona B1) a destinazione esclusivamente residenziale, con un indice di edificabilità fondiaria pari a 0,30 mc/mq e con la possibilità di edificare con intervento edilizio diretto.

Le aree libere edificabili e quelle necessarie per il potenziamento e l'adeguamento della viabilità e per il reperimento degli spazi pubblici sono classificate come "Zone di completamento edilizio integrato con interventi per la realizzazione di attrezzature pubbliche" (Zona B2), e comprese in comparti da assoggettare a progettazione unitaria con un indice di edificabilità territoriale pari a 0,40 mc/mq e con l'obbligo da parte della proprietà di cedere attraverso convenzione al Comune non meno del 60% della superficie del comparto al fine di assicurare la dotazione di aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria dell'intero nucleo abusivo. La restante superficie del comparto (40%), a destinazione residenziale, potrà essere edificata per la volumetria derivante dall'applicazione dell'indice territoriale di 0,40 mc/mq sull'intero comparto ovvero dall'applicazione dell'indice fondiario sul lotto edificabile di 1,00 mc/mq. È consentito un incremento volumetrico pari al 20% della volumetria residenziale da destinare esclusivamente a servizi di supporto alla residenza ovvero ad esercizi commerciali di vicinato, uffici privati, studi professionali e locali per altre attività ricreative.



L'ulteriore scelta dell'A.C. di ovviare alla necessità di successivi strumenti di attuazione indiretta della Variante, consentendo il ricorso al permesso di costruire convenzionato, ha comportato la previsione e la definizione nella Variante dei contenuti previsti dall'art. 9 della l.r. 28/80.

Dalla Relazione illustrativa della Variante si ricavano i seguenti dati dimensionali:

ST nuclei spontanei perimetrati (Tav. 6)	3.820.289mq	
ST nuclei in Variante (Tav. 7)	5.154.020mq	+ 34,9%
Attuale consistenza edilizia	1.477.199mc	
Volume realizzabile nei lotti interclusi (BI)	157.023mc	
Volume realizzabile nelle Zone B2	530.352mc	
Volume totale	2.164.574mc	+ 46%
Abitanti teorici insediati (80mc/ab)	18.475	
Abitanti teorici insediabili (80mc/ab)	8.587	
Abitanti totali	27.062	+ 46%
Aree a standard previste	679.778mq	24mq/ab
Eventuale volumetria non residenziale realizzabile (B2)	106.070mc	

Ai fini della tutela paesaggistica, i nuclei che risultano interessati da vincoli ai sensi del d.lgs. 42/2004 sono:

- nucleo 2 e 12 marginalmente interessati dalla presenza di bosco - art. 142, co. I lett. g) d.lgs. 42/2004, ricadente su aree classificate parte a Zona di Completamento residenziale (BI) e parte a Zona di Completamento residenziale con lotti interclusi (BI);
- nuclei 4 e 6 interessati dalla fascia di rispetto del Fosso del Quinto o di Nettuno (Loricino) - art. 142, co. I lett. c) d.lgs. 42/2004, ricadente su aree classificate parte a Zona di Completamento residenziale (BI), parte a Zona di Completamento residenziale con lotti interclusi (BI) e parte a Spazi pubblici attrezzati a parco in zona B2;
- nucleo 7 interessato marginalmente da un vincolo archeologico - art. 142, co. I lett. m) d.lgs. 42/2004, ricadente su aree classificate parte a Zona di Completamento residenziale (BI) e parte a Zona di Completamento residenziale con lotti interclusi (BI).

RILEVATO, per quanto attiene ai vincoli derivanti dalla presenza di beni paesaggistici, che:

- le aree interessate dalla presenza di bosco, classificate a Paesaggio Naturale sono disciplinate dall'art. 39 delle NTA del PTPR, che in particolare e tra l'altro esclude le aree boscate dalla superficie utile sia al fine del calcolo della cubatura ammissibile sia al fine della determinazione del lotto minimo;
- le aree ricadenti nelle fasce di rispetto dei corsi d'acqua pubblici individuate come "Paesaggio degli insediamenti urbani" sono disciplinate dall'art. 36, co. 7 delle NTA del PTPR (approvato) che, fatto salvo l'obbligo di richiesta dell'autorizzazione paesaggistica, esclude in esse l'applicazione dei disposti dei commi 4 e 6 dello stesso articolo;
- le aree ricadenti nelle fasce di rispetto dei corsi d'acqua pubblici non individuate come "Paesaggio degli insediamenti urbani" sono disciplinate dall'art. 36, co. 12 delle NTA del PTPR che in particolare consente che gli strumenti urbanistici o le loro varianti possano prevedere nell'ambito delle fasce di



rispetto infrastrutture o servizi ed interventi utili alla riqualificazione dei tessuti circostanti alle condizioni specificate nello stesso comma 12;

- le aree interessate dal vincolo archeologico, classificate a Paesaggio degli Insediamenti Urbani sono disciplinate dall'art. 42 delle NTA del PTPR.

RITENUTO CHE

I criteri informativi posti a base della Variante, con particolare riferimento all'esigenza di sopperire alla pregressa carenza di aree a servizi, giustificano l'inclusione nei "rigorosi" perimetri dei nuclei individuati nella serie di Tavole n. 6, non solo delle aree interne ancora inedificate, definite "di risulta" nella Relazione illustrativa della Variante, ma anche delle aree adiacenti a tali perimetri, necessarie per la realizzazione dei servizi o delle cubature residenziali generate dall'applicazione degli indici di edificabilità sui lotti inedificati.

La Variante, conforme ai disposti della l.r. 28/80 e compatibile con le norme di tutela del PTPR, appare dunque correttamente impostata quanto ai principi e ai criteri informativi; necessita unicamente delle seguenti modifiche alla zonizzazione ed alle NTA, al fine sia di assicurarne la conformità con alcune specifiche norme di settore vigenti, sia di ovviare a successivi dubbi interpretativi in fase di attuazione:

Zonizzazione

- escludere dalla perimetrazione dei nuclei 2 e 12 le aree di "Completamento residenziale con lotti interclusi (B1)" individuate a bosco e classificate a Paesaggio Naturale nel PTPR, conservando per esse le destinazioni previste nel vigente strumento urbanistico;
- localizzare puntualmente sugli elaborati di Variante su base catastale i terreni di proprietà collettiva specificatamente indicati nel parere prot. n. 45606/2013, rilasciato ai sensi dell'art. 7 della l.r. 59/1995 dalla Direzione Agricoltura, ai fini di consentire a questa struttura le valutazioni di competenza proposte dal citato parere; alla luce della sopravvenuta normativa in materia di usi civici (legge 168/2017), si raccomanda altresì l'attualizzazione del suddetto parere;
- mettere in coerenza le perimetrazioni dei nuclei riportate sulle tavole su base aerofotogrammetrica e su base catastale evitando che dalla correzione delle discrasie grafiche discenda l'inclusione nei nuclei di aree/lotti liberi da edificazione, al fine di evitare ulteriore consumo di suolo ed espansione dell'edificato;
- rendere coerente la graficizzazione della viabilità e dei lotti edificati/inedificati diversamente riportata nelle tavole su base aerofotogrammetrica e su base catastale; risultano ad esempio diversamente indicati: la viabilità interna nella parte sud del nucleo 2, alcuni lotti lungo la Strada comunale di Campo nel nucleo 4, lungo Via dello Scopone nel nucleo 7, ecc.;
- individuare o correlare univocamente (così come previsto nel nucleo 9 per il comparto F composto dai subcomparti F1, F2 e F3 e nel nucleo 3 per il comparto 5 composto dai subcomparti 5 e 5bis) le aree costituenti parti di uno stesso comparto, anche se in discontinuità per la presenza di viabilità, ecc.; risultano infatti, ad esempio, non puntualmente individuate o assegnate a specifico comparto: nel nucleo 4 l'area a servizi part. 235; nel nucleo 3-5 le aree individuate con i n. 4, 7, 13, 17, 18; nel nucleo 9 le aree di comparto limitrofe al comparto A;
- escludere dagli elaborati costitutivi della Variante speciale l'elaborato R3 - Schema di convenzione, di esclusiva competenza comunale e non necessitante di approvazione da parte della Regione;



Norme Tecniche di attuazione:

- alla pag. 8 cancellare il titolo *“art. 5 - Definizione degli interventi edilizi”* erroneamente riportato nel testo;
- alla pagina 8, primo comma cancellare le parole *“nel presente Piano degli Insediamenti Produttivi”*, in quanto evidente refuso di trascrizione;
- all’art. 6 cancellare il comma 7 preordinato a consentire nei nuclei in esame gli ampliamenti previsti dalla l.r. 21/2009 non più vigente;
- all’art. 6, co. 10 e all’art. 7, co. 8 sostituire le parole *“qualunque sia la struttura costruttiva”* con *“realizzati con strutture leggere e amovibili”* trattandosi di opere di arredo escluse dalla computabilità a fini volumetrici (cfr. sentenza CdS n. 5409 del 29 settembre 2011);
- all’art. 7 riformulare il primo periodo del punto 3 nel seguente modo: *“L’eventuale suddivisione in subcomparti è subordinata alla previa approvazione da parte dell’A.C. di uno schema di massima unitario dell’intero comparto, contenente la localizzazione e quantificazione delle superfici delle aree pubbliche e private nonché le indicazioni planivolumetriche delle costruzioni da realizzare. La successiva edificazione avverrà mediante rilascio di permesso di costruire previa stipula di apposita convenzione”*;
- all’art. 7, modificare il Comma 3 e 4 delle NTA relativamente alle Zone B2 come di seguito:
 - Co. 3. L’attuazione degli interventi, ferme restando le individuazioni perimetrali del piano attuativo, avviene tramite il permesso di costruire convenzionato di cui all’articolo 28 bis del DPR 380/2001 e dell’art. 1ter della LR 36/1987, per ogni intero comparto Zona B2 identificato con apposita numerazione negli elaborati grafici di zonizzazione della presente Variante Speciale, previa sottoscrizione, da parte degli aventi titolo, di apposita convenzione con il Comune che garantisca:
 - la cessione gratuita al Comune delle aree con destinazione pubblica corrispondenti ad almeno il 60% della superficie catastale del comparto identificato con apposita numerazione;
 - la ripartizione in ambito compartimentale degli oneri di urbanizzazione.
 - Co. 4. Il testo della convenzione, approvato dalla Giunta comunale ai sensi dell’articolo 1-ter della l.r. 36/1987 e s.m.i., per ciascun comparto edificatorio disciplina, in conformità dei parametri di cui al successivo comma 5, l’attuazione delle relative previsioni urbanistiche tramite il rilascio dei titoli abilitativi edilizi, sia in forma unitaria sia articolata per singoli interventi, in particolare, anche previa modifica dell’impianto urbanistico dei singoli Comparti, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
 - a. le aree per l’urbanizzazione primaria e secondaria da cedere al Comune costituiscano un compendio areale unico all’interno del Comparto edificatorio, siano localizzate di norma sul fronte strada ed in ogni caso in maniera tale da garantire l’autonoma accessibilità dalla viabilità pubblica principale perimetrale del comparto, e siano cedute dai proprietari ed acquisite dal Comune prima del rilascio dei titoli abilitativi edilizi previsti per l’edificazione privata;
 - b. la realizzazione e/o adeguamento delle opere di urbanizzazione primaria rimanga a carico dei soggetti attuatori;”



- all'art. 7, co. 7: aggiungere "nel rispetto dell'indice di utilizzazione territoriale massimo di 0,20 mq/mq, come prescritto dall'art. 6, co. 6 della l.r. 28/80;
- all'art. 12, co. 14 sostituire le parole "*a seguito elencate*" con "*indicate per la specifica zona nelle presenti Norme*";
- all'art. 12 aggiungere i seguenti commi:
 - Co. 18. Tutti gli interventi dovranno comunque risultare compatibili con le norme di tutela previste dal vigente PTPR e rispettare le disposizioni del Codice della Strada (D.lgs. 285/92) e del relativo Regolamento di attuazione.
 - Co. 19. Le definizioni uniformi e le disposizioni sovraordinate in materia edilizia contenute nel Regolamento Edilizio Tipo approvato dalla Conferenza Unificata ai sensi dell'art. 4, co. 1-sexies del DPR 6 giugno 2001, n. 380 e recepito dalla Regione Lazio con DGR n. 243 del 19 maggio 2017, trovano diretta applicazione prevalendo sulle disposizioni comunali con esse incompatibili. Il recepimento delle definizioni uniformi non deve comportare la modifica delle vigenti previsioni dimensionali di Piano", così come previsto dall'art. 2 dell'Intesa sottoscritta tra il Governo, le Regioni e i Comuni concernente l'adozione del Regolamento Edilizio Tipo. Si richiama in particolare l'attenzione dell'Amministrazione comunale alle specificazioni e chiarimenti forniti dalla Regione nell'allegato C alla citata DGR 243/2017.
- aggiungere con il n. 14 l'articolo "Aree di demanio e private gravate da usi civici" secondo la formulazione proposta dalla Direzione Regionale Agricoltura e Sviluppo rurale, Caccia e Pesca nel parere prot. n. 45606 del 23.10.2013, rilasciato ai sensi dell'art. 7 della l.r. 59/1995.

Osservazioni

Relativamente alle osservazioni pervenute e controdedotte dall'A.C. con la Deliberazione Consiliare n. 47 del 14.12.2012 si ritiene che esse possano essere decise nel seguente modo:

- accogliere parzialmente in parziale conformità con la controdeduzione comunale l'osservazione prot. 1145/urb del 22.10.2012 a firma del Dirigente dell'Area Urbanistica del Comune articolata in 8 punti, nel senso di:
 - punti 1 e 2: accogliere le osservazioni contenute in tali punti, preordinate a chiarire il carattere non vincolante della localizzazione e conformazione delle aree a servizi indicate nei comparti, ferma restando la loro quantificazione nella misura prevista dalle norme della Variante in esame e a condizione che l'eventuale suddivisione in subcomparti non ne pregiudichi l'accessibilità, la fruibilità e l'idoneità alla realizzazione dei servizi previsti;
 - punto 3: dare atto che non dà luogo a provvedere la segnalazione contenuta al punto 3 in quanto relativa a materia oggetto di modifiche d'ufficio;
 - punto 4: accogliere la proposta di escludere dagli ambiti di comparto i lotti già edificati classificandoli a Zone di completamento residenziale B1;
 - punti 5 e 6: condividere l'adeguamento in sede di controdeduzione degli elaborati di Variante avviando alla omessa graficizzazione del tratto viario e dello svincolo previsti dal vigente PRG e interessanti i nuclei 6, 10, 12 e 13;
 - punti 7 e 8: non accogliere le richieste di modifica dei perimetri ai nuclei 7 e 11 in quanto generiche e non supportate da motivazioni chiare e circostanziate.



A seguito dell'accoglimento dei punti 1, 2 e 4 di tale osservazione non danno luogo a provvedere le osservazioni a firma di: Fava Alessandro 6), Gallifuoco Romano 10), Gentile Ruggero e Angela 12), Ranucci Adriana ed altri 28), Allegrucci Alessio 31), Allegrucci Emanuel 32), Pambianchi Laura per Caretti Paola 36), Masio Silvana 37), Bernardinetti Enrica 41), Di Lauro Anna 53), Bocchini Corrado ed altri 55), Ferrazzano Fabrizio 62), Macciocchi Maria Teresa 71), Pirro Luciano 73), Iannilli Walter 83), De Parolis ed altri 85), Cannellino Giovanna Maria 90), Malagesi Angelo ed altri 102), De Lusso Sebastiano 110), Paolini Paola 146), Cicco Maria Pia 168), Malagesi e Ferranti 174), Mercuri Francesco 179), Perna Francesco 187), De Santis Ubaldo e Armido 190);

- accogliere, in conformità con le controdeduzioni comunali, le osservazioni a firma di: Piana Livio 1), Piana Livio 9), Parisi Giancarlo 54), Ottaviani Fiorella 61), Clazzer Laura 81), Schepis Vanessa 84), Guerrini Stefania 147), Finistrella Laila 148), Aiello Azzurra 163);
- accogliere parzialmente, in conformità con le controdeduzioni comunali, le osservazioni a firma di: Azienda Agricola Pietro Agricola 2), nel senso di escludere le particelle n. 62 e 63 dalla perimetrazione del nucleo; Calicchia Virginio 76); Galieti Giuliana e Ivana 153) nel senso di consentire la realizzazione di subcomparti alle condizioni specificate nella controdeduzione all'osservazione prot. 1445/urb del 22.10.2012; De Francesco Silvio ed altri 178);
- accogliere parzialmente, in difformità dalle controdeduzioni comunali, le osservazioni a firma di: Meleleo Pietro 44) nel senso di escludere dal comparto A la parte di area interessata dal posizionamento del serbatoio gpl, imposto dai Vigili del Fuoco; Anic Marica 154) nel senso di escludere dal comparto C le particelle n. 1516 e 1517;
- respingere, in conformità alle controdeduzioni comunali, fatti salvi gli aspetti oggetto delle modifiche d'ufficio regionali, le osservazioni a firma di: Canzonieri Bartolo 5), Princi Caterina 13), Gentili Giuseppina 14), Siragusa Giuseppe ed altri 15), De Vena Giuseppe 16), D'Antuono Vincenzo 21), Ruggeri Anna 22), Tedesco Fortunato 38), Bartolini Alberto 39), Nardini Alessio 42), Maralli Luciano 56), Belforti Maria e Rita 58), De Franceschi Laura ed altri 63), Saltini Sergio 64), Falessi Vera 65), Falessi Roberto 66), Belleudi Carlo ed altri 67), Bellucci Giuliano 68), Camerlingo Raffaele 69), Filippini Monia 74), De Angelis Marcella 75), Ciccioritti Rita, Marisa ed altri 77), Mazzia e Valentini 78), Barbone Gianluca 79), Giuliani Silvio 88), Manera e Giordani 89), Quadara Gennaro 94), De Carolis Pasqualino 96), De Carolis Francesca 97), Capponi Laura 100), Vettori Valerio per Associazione Città organica 101), Pietrosanti Piero 106), Sanetti Simona 107), Mei Ruggero 108), Pacifici Mirella 109), Giacomini Wilma 112), Facchin Tarcisio 113), Moroni Fabiola 114), Moroni Stefano 115), Massimi Giada 118), Citi Maurizio 121), Minardi Stella 125), Gallace Maria Vincenza 128), Perronace Maria Vittoria 129), Perronace Maria Vittoria 130), Magliano Pierluigi 137), Ferrigno Ida 139), Franciosi Brigida 140), D'Antoni Franca 141), Cibati Benito 142), Moccia Anna Maria 144), Macciocchi Biagio 151), Mancini Agostino 152), Alfieri Paoletta 156), Albanese Maria ed altri 159), Riccardi Simona 161), Moscuza Adelaide 162), Rizzo Emilia 167), Ronci Patrizia 169), Sacco Anna Rita 170), Sacco Luciano 171), Martufi Franco 172), Coreandoli Silvia 173), Moracci Grazia 175), Moracci Giovanni 176), Carnieri Alviero 177), Naso Maria Antonietta 181), Prestifilippo F. Massimiliano 183), Graziani Maurizio 184), Graziani Maurizio 185), Pecchia Franco 186), Piraino Fabrizio 188), Mariola Enzo 189), Spirito Benedetto 191), Nardicchi Giuseppe 193); in quanto non preordinate a fornire apporto collaborativo alla formazione del Piano, tese a ottenere l'espansione dei nuclei a aree confinanti o contermini, critiche rispetto ai criteri informativi della Variante speciale, relative ad aspetti privatistici e/o finalizzate ad ottenere per le nuove costruzioni l'esonero dal pagamento degli oneri di urbanizzazione;



- respingere in difformità dalle controdeduzioni comunali, fatti salvi gli aspetti oggetto delle modifiche d'ufficio regionali, le osservazioni a firma di: Riggi Aldo 3), D'Ambrosio Antonio 4), Limonta Anna Maria 7), Trippa Pio 8), Giusti Catia ed altri 11), Corrente Angelo 17), Menichelli Paolo 18), Zaino Maria 19), Caltabiano Sabrina e Marco 23), Tesseri Marcello 24), Del Monte Maria 25), Rubeo Luigi 26), Rocchetti Rita 27), Spirito Francesca 29), Nazaria Andrea 30), Bellobono Stefania 33), Bellobono Stefania 34), Folco Armando 35), Perazzolo Antonio 40), Rebuffat Marcello 43), Rocchetti Renata 45), Tedesco Carmelo ed altri 46), Costa Nello ed altri 47), Felici Adriano ed altri 48), Coluzzi Tiziana e Luana 49), Tedesco Carmelo ed altri 50), Fattori Marco ed altri 51), Masullo Antonio e Andrea 52), Scalogna Daniela 57), Porcari Roberto 59), Alessi Isodoro, Massimo ed altri 60), Torelli Massimo per Soc. Co.Ser. 70), Camelli Alberto 72), Conversi Rodolfo 80), De Franceschi Bruna 82), Amati per Miozzi ed altri 86), Amati per Passarella Antenore 87), Stampilia Ettore 91), Rabuffo Antonella ed altri 92), Maione Abramo 93), Ventroni Luigia 95), De Luca Laura 98), Barboni Cinzia 99), Donati Maira 103), Rognoni Paola 104), Rocchetti Sergio 105), Maira Erminio Alessandro 111), Sanetti Rodolfo 116), Mariola Enzo 117), Massimi Francesco 119), Massimi Serenella 120), Ferraro e Cibati 122), Flamini Maria 123), Flamini Maria 124), Renda Rosario 126), Onori Giulio 127), Flamini Ennio ed altri 131), Di Persia Vitale 132), Bernardi Alessandro 133), Purgher Carbone Dania 134), Renda Antonio 135), Zaino Maria 136), Cavalli Cristiana 138), Cera Secondina 143), Cera Filomena 145), Moretti Giuseppe e Marco 149), Tomei Leda 150), Ciarla Flavio ed altri 155), Pigiucci Luciano 157), Tomei Antonella 158), Fiori Pierina 160), Ottolini Pier Paolo 166), Meleleo Alessandro 180), Zangrilli Giuseppina 182), Iannotti Dora per Soc. Finset 192), Della Millia Elisabetta 194);

in quanto non preordinate a fornire apporto collaborativo alla formazione del Piano, tese a ottenere l'espansione dei nuclei a aree confinanti o contermini, critiche rispetto ai criteri informativi della Variante speciale, relative ad aspetti privatistici e/o finalizzate ad ottenere per le nuove costruzioni l'esonero dal pagamento degli oneri di urbanizzazione;

- non danno invece luogo a provvedere le osservazioni a firma di: D'Antuono Gerardo 20) e Riggi Maurizio ed altri 165), in quanto finalizzate ad ottenere l'inclusione nella perimetrazione dei nuclei di aree già comprese nelle perimetrazioni; Belleudi e De Petris 164) in quanto relative ad aspetti oggetto di proposte di modifica.

RITENUTO ALTRESI' OPPORTUNO

1) sottolineare che:

- la conservazione della destinazione agricola, prevista negli strumenti urbanistici per aree periurbane, non è tanto preordinata a consolidarne una utilizzazione agricola, talvolta già dismessa, quanto a costituirle quali zone di contenimento dell'edificazione e ad evitare ulteriore consumo di suolo;
- l'approvazione di una nuova disciplina urbanistico/edilizia non ha comunque efficacia sanante di opere edilizie già realizzate in assenza di titoli;
- le eventuali sanatorie di tipo edilizio intervenute o in corso di definizione non costituiscono diritto alla modifica della destinazione urbanistica dell'area interessata dall'intervento abusivo;

2) suggerire, in merito alla presenza delle tavole di zonizzazione di Variante sia su base aerofotogrammetrica sia su base catastale, in considerazione della diversità che tali elaborati presentano (adattamenti e precisazioni di perimetrazioni e di tracciati stradali), di provvedere, in sede di controdeduzione alle proposte di modifiche d'ufficio regionali, ad adeguare a tali modifiche e a portare in approvazione del Consiglio Comunale, per ciascun nucleo, un'unica tavola di zonizzazione che, trattandosi nel caso in esame di Variante che, ai sensi dell'art. 9 della l.r. 28/80,



non prevede la formazione di successivi piani attuativi, si ritiene potrebbe essere opportunamente redatta solo su base catastale, al fine di facilitarne l'attuazione ed evitare successivi dubbi interpretativi e/o contenziosi.

CONCLUSIONI

Tutto ciò premesso e considerato il **COMITATO REGIONALE PER IL TERRITORIO** esprime il seguente

PARERE

che la Variante Speciale per il recupero dei nuclei abusivi ai sensi della legge regionale 28/80, adottata dal Comune di Nettuno (RM) con la Deliberazione Consiliare n. 21 del 13.07.2012, ai sensi della l. 1150/42 e della l.r. 28/80,

SIA MERITEVOLE DI APPROVAZIONE

ai sensi dell'art.10 della Legge 1150/1942 con le modifiche di cui ai precedenti punti da introdursi d'ufficio ai sensi dell'art. 3 della l. 6 agosto 1967, n. 765, e con le seguenti prescrizioni:

- che debba essere escluso dall'approvazione regionale l'elaborato R3 - Schema di convenzione per le motivazioni espresse nei precedenti punti;
- che le osservazioni pervenute e controdedotte dall'A.C. possano essere decise come sopra indicato;
- che prima dell'approvazione delle controdeduzioni alle proposte di modifica regionali da parte del Consiglio Comunale, si dovrà provvedere a ottenere il parere dell'ASL ai sensi dell'art. 20, lett. f) della l. 833/1978;
- che in sede di controdeduzione alle proposte di modifiche regionali l'A.C. dovrà altresì provvedere a controdedurre alle osservazioni pervenute direttamente alla Regione, che si trasmettono in allegato al presente Voto;
- che si debbano escludere dalla perimetrazione dei nuclei le aree di completamento residenziale (B1) individuate nella fascia di rispetto delle acque pubbliche che non ricadano nelle condizioni disposte all'art. 36 comma 7 del PTPR vigente, conservando per esse le destinazioni previste nel vigente strumento urbanistico;
- che si debba ricondurre la capacità insediativa all'interno del fabbisogno di PRG ai sensi dell'art. 6 L.R. 28/80;
- che si debba verificare la puntuale ottemperanza alla VAS.

Il Segretario del C.R.p.T.
F.to digitalmente
(Maria Paola Farina)

Il Presidente del C.R.p.T.
F.to digitalmente
(Manuela Manetti)