

Regione Lazio

Atti della Giunta Regionale e degli Assessori

Deliberazione 10 maggio 2022, n. 276

Comune di Formia (Lt). Variante al Piano Regolatore Generale in località Acervara in esecuzione della Sentenza n. 1353/2006 del TAR Lazio Sez. Latina. Deliberazioni del Commissario ad Acta n. 1 del 13.11.2014 di adozione della Variante e n. 1 del 21.04.2015 di controdeduzione alle osservazioni e adeguamento degli elaborati. Approvazione con modifiche, condizioni e prescrizioni.

OGGETTO: Comune di Formia (Lt).

Variante al Piano Regolatore Generale in località Acervara in esecuzione della Sentenza n. 1353/2006 del TAR Lazio Sez. Latina.

Deliberazioni del Commissario ad Acta n. 1 del 13.11.2014 di adozione della Variante e n. 1 del 21.04.2015 di controdeduzione alle osservazioni e adeguamento degli elaborati.

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;

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 Formia (Lt) è dotato di Piano Regolatore Generale approvato con D.G.R. n. 15 del 21.01.1980;

VISTA la deliberazione del Commissario ad Acta n. 1 del 13.11.2014 con la quale il Comune di Formia ha adottato la Variante in oggetto composta dai seguenti elaborati:

Tav. 01 Quadro di riferimento territoriale morfologico su Carta Tecnica Regionale (C.T.R. Elemento 415123 – Formia)

Tav. 02 Stralcio Piano Regolatore Generale (P.R.G.) con individuazione della zona di intervento e delle destinazioni d'uso di P.R.G. preesistenti

Tav. 03 Stralcio Piano Territoriale Paesistico (P.T.P.) con individuazione della zona di intervento

Tav. 04 Inquadramento nel P.T.P.R. del P.R.G. vigente – Sistemi ed ambiti del paesaggio (Tav. 41 A Foglio 415) – Beni paesaggistici (Tav. 41 B Foglio 415) – Beni naturali e culturali (Tav. 41 C Foglio 415)

Tav. 05 Stralcio Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I.) con individuazione della zona di intervento (Tav. 2.13 SUD)

Tav. 06 Zonizzazione di variante su base catastale

Tav. 07 Zoning e sistemazione

Allegato A Relazione Tecnica

Allegato B Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) integrate dalle prescrizioni Regione Lazio art. 89 D.P.R. 380/01 e area V.A.S.

Allegato C Relazione vegetazionale agropedologica e di uso del suolo ex art. 37 L.R. n. 38/1999, redatta dal Dott. Agronomo Paolo Marciano trasmessa con nota in data 22.02.2011

Allegato D Studio geologico ex art. 37 L.R. n. 38/1999 e art. 89 D.P.R. n. 380/2001, redatta dal Dott. Geologo Luca Bursi consegnata in data 20.04.2011

Allegato E Relazione archeologica redatta dal dott. Pier Carlo Innico trasmessa dal Comune di Formia con nota prot. n. 2012.0014657 del 02.04.2012 e pervenuta il 03.04.2012

PRESO ATTO che, a seguito della pubblicazione degli atti ed elaborati, avvenuta ai sensi e forme di legge, sono state presentate n. 2 osservazioni;

CHE il Commissario ad Acta con deliberazione commissariale n. 1 del 21.04.2015 ha controdedotto alle osservazioni presentate e conseguentemente adeguato i seguenti elaborati:

Allegato A Relazione Tecnica – come modificata da accoglimento delle osservazioni

Allegato B Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) integrate dalle prescrizioni Regione Lazio art. 89 D.P.R. 380/01 e area V.A.S. – come modificate da accoglimento delle osservazioni

Tav 06 Zonizzazione di variante su base catastale – come modificata da accoglimento delle osservazioni

Tav 07 Zoning e sistemazione – come modificata da accoglimento delle osservazioni

CONSIDERATO che la Variante in oggetto è stata inizialmente sottoposta all'esame del Comitato Regionale per il Territorio che ha espresso il parere di competenza, ai sensi dell'articolo 16 della legge regionale 22.12.1999 n. 38, con Voto n. 245/2 reso nella seduta del 17.11.2016, ritenendo che *“la Variante al P.R.G. loc. Acervara, in esecuzione della Sentenza n. 1353/06 TAR Lazio sezione di Latina, adottata dal Commissario ad Acta per il Comune di Formia con deliberazione n. 1 del 13.11.2014 sia meritevole di approvazione, con le modifiche (nello stesso riportate) introdotte d'ufficio ai sensi dell'art. 3 della legge 765/67”*;

CHE lo stesso C.R.p.T. ha trasmesso copia del suddetto voto n. 245/2 del 2016 al Comune di Formia con nota n. 458214 del 25.07.2018 e al Commissario ad Acta con nota n. 468810 del 30.07.2018 invitandoli a formulare, in merito alle modifiche apportate, le controdeduzioni ai sensi del citato articolo 3 della L. 765/67;

CHE il Commissario ad Acta per il Comune di Formia ha trasmesso in formato digitale tramite PEC, acquisita al protocollo regionale con n. 684764 del 02.11.2018, la deliberazione commissariale n. 1 del 18.10.2018 con la quale sono state formulate le controdeduzioni al Voto n. 245/2/2016 espresso dal C.R.p.T. richiedendo la conferma delle previsioni contenute nella Variante proposta con Deliberazione commissariale n. 1/2015;

CHE il Commissario ad Acta con nota datata 19.07.2021 acquisita al protocollo regionale con n. 624882 in pari data, ha presentato istanza di riesame del Voto n. 245/2/2016 espresso dal C.R.p.T. in considerazione dell'intervenuta approvazione del PTPR con DCR n. 5 del 21.04.2021 e la sua pubblicazione su BURL n. 56 del 10.06.2021;

CHE, con nota n. prot. 883483 del 29.10.2021, l'Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata: Province di Frosinone, Latina, Rieti e Viterbo della Direzione Regionale per le Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica ha sottoposto all'esame del Comitato Regionale per il Territorio la relazione di competenza in merito alla sopra citata D.C.A. n. 1/2018 e l'istanza commissariale di revisione del Voto 245/2/2016, di cui alla sopra citata nota datata 19.07.2021;

VISTO il Voto n. 280 del 09.11.2021, allegato alla presente deliberazione di cui costituisce parte integrante, con il quale il Comitato Regionale per il Territorio ha ritenuto di poter rivalutare il precedente Parere espresso con Voto 245/2/2016, in considerazione della mutata disciplina paesaggistica dell'Area oggetto di Variante a seguito dell'intervenuta approvazione del P.T.P.R. con DCR n. 5/2021, ritenendo la proposta di Variante, presentata dal Commissario ad Acta con i contenuti di cui alla DCA n. 1/2015, meritevole di approvazione con le modifiche apportate d'ufficio ai sensi dell'art. 3 della Legge 765/67 e con le prescrizioni nel Voto stesso riportate;

VISTA la determinazione n. A06645 del 13.08.2013 con la quale Il Direttore Della Direzione Regionale “Infrastrutture, Ambiente e Politiche Abitative” ha espresso “PARERE FAVOREVOLE ai soli fini dell'art. 89 del D.P.R. 380/2001 e D.G.R.L. 2649/1999, sulla formulazione della previsione urbanistica in oggetto (Variante PRG in esecuzione Sentenza TAR LT 1353/06 per un lotto di terreno in CT al F. 13 For n. 2098, 1699, 2099 in loc. “Acervara”) a condizione che siano

rispettate le seguenti prescrizioni da inserire nell'Atto di Approvazione e nelle Norme Tecniche di Attuazione:

per gli aspetti geologici:

1. *Siano osservate le indicazioni e prescrizioni contenute nella Relazione geologica dell'aprile 2011 a firma del geol. Luca Burzi;*
2. *In considerazione della tipologia di terreni classificati in categoria S2, come scaturito dall'analisi di Microzonazione sismica di II livello, ogni edificazione nell'area della variante andrà sottoposta in fase esecutiva a Microzonazione sismica di livello III e/o a risposta sismica locale;*
3. *In tutta l'area ogni eventuale futura edificazione dovrà prevedere un piano di calpestio sopraelevato rispetto alla quota del corso d'acqua "Canale delle Conche" e/o idonee misure di protezione da eventuali fenomeni di esondazione o di ruscellamento impulsivo;*
4. *Sia eseguita, nei settori dove sono previste edificazioni e manufatti in genere, una più puntuale indagine geognostica con sondaggi meccanici a carotaggio continuo e prelievo di campioni per la caratterizzazione geotecnica del migliore strato fondazionale; in ogni caso è vietato l'utilizzo di terreni di riporto o con scadenti caratteristiche geomeccaniche come piano di posa delle fondazioni;*
5. *Ogni scarpata, naturale ed artificiale dovrà essere rivestita con opere provvisorie e/o definitive in fase di cantiere e con opere di protezione definitive e verificate in fase di esercizio;*
6. *Il materiale di risulta proveniente da scavi e sbancamenti sia smaltito secondo la normativa vigente;*
7. *Siano adottate tutte le precauzioni necessarie ad evitare potenziali fenomeni d'inquinamento delle falde e sia creata un'idonea rete di smaltimento delle acque meteoriche al fine di evitare fenomeni di impaludamento e di erosione accelerata;*
8. *I movimenti di terra dovranno essere limitati allo stretto necessario, eseguiti in modo tecnicamente idoneo e razionale nella stagione più favorevole, adottando tutti gli accorgimenti utili ad evitare danni alla stabilità dei terreni ed al regime delle acque;*
9. *Il Comune, prima dell'adozione o approvazione, dovrà verificare se l'intervento proposto ricada all'interno di un'Area Naturale Protetta, di una Z.P.S. o di un S.I.C. In caso affermativo il Proponente dovrà attivarsi per richiedere i necessari pareri previsti dalla normativa vigente;*
10. *Il Proponente dovrà verificare se l'intervento rientra tra quelli soggetti a Verifica o Valutazione di Impatto Ambientale, ai sensi della Direttiva 85/377/CEE e ss. mm. e ii e del D.Lgs. 4/2008;*
11. *Qualora eventuali perforazioni aggiuntive si spingano oltre i 30 metri dal piano di campagna, il Committente (in solido con l'impresa esecutrice dei lavori) è obbligato all'osservanza della legge n. 464/1984 e quindi, utilizzando esclusivamente l'apposita modulistica reperibile dal sito internet www.isprambiente.it, a trasmettere all'I.S.P.R.A. – Servizio Geologico d'Italia – Dipartimento Difesa del Suolo – Geologia Applicata ed Idrogeologia – Via Vitaliano Brancati, 48 – 00144 Roma, comunicazioni di inizio (Mod. 1), eventuali sospensioni (Mod. 2), riprese (Mod. 3) e fine indagine (Mod. 4 e 4 bis). L'inosservanza della sopracitata legge 464/1984 è sanzionabile con ammenda ai sensi dell'art. 3 della citata legge;*
12. *Gli interventi, in considerazione della sismicità della zona, dovranno essere eseguiti in conformità alla normativa vigente in tema di costruzioni in zone sismiche.*

Per gli aspetti vegetazionali

13. *Siano considerata l'analisi vegetazionale redatta dal Dott. Agr. Paolo Merciano riportata nell'indagine vegetazionale;*
14. *Nella realizzazione delle opere a verde sia privato che pubblico 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;

15. *Nelle aree a verde dovranno essere piantumate specie coerenti con le caratteristiche fitoclimatiche e fitogeografiche dell’area, con i parametri ecologici stazionali e con la destinazione del sito d’intervento, privilegiando quelle con elevata capacità di attecchimento e resistenza alle fitopatie e basse esigenze manutentive;*
16. *Per la pavimentazione delle aree a parcheggio dovranno essere utilizzati materiali drenanti (vd Norme Tecniche di Attuazione) e dovranno essere messe a dimora specie arboree caducifoglie di III grandezza per sfruttarne l’effetto ombreggiante;*
17. *L’intera superficie non impermeabilizzata sia ricoperta da verde prativo, attraverso la ricostituzione spontanea di quella preesistente oppure la semina di piante erbacee utilizzando il fiorume raccolto nelle zone contigue al sito dell’intervento;*
18. *Al fine di garantire la sopravvivenza delle specie arboree ed erbacee 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;*
19. *Sia garantita una buona regimazione delle acque meteoriche in conseguenza dell’incremento delle superfici impermeabili, la cui incidenza dovrà essere ridotta al minimo;*
20. *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.*

VISTA la determinazione n. G08544 del 12.06.2014 con la quale il Direttore della Direzione Infrastrutture, Ambiente e Politiche Abitative ha espresso, ai sensi dell’art.12 del D.lgs 152/2006, provvedimento di esclusione dalla Valutazione Ambientale Strategica (VAS) secondo le risultanze di cui alla relazione istruttoria effettuata dall’Area Valutazione Impatto Ambientale di seguito riportate:

1. *Il Piano dovrà essere preliminarmente sottoposto alla procedura ai sensi del D. Lgvo 42/2004 art. 146 al fine di garantire la tutela e la conservazione degli aspetti paesistici e del sistema percettivo. In tale ambito potranno essere compiutamente espressi i pareri della Soprintendenza per i Beni Archeologici del Lazio e per i Beni Architettonici e Paesaggistici per le Province di Roma, Frosinone, Latina, Rieti e Viterbo.*
2. *Il Comune dovrà certificare l’inesistenza di gravami derivanti dalla presenza di usi civici ai sensi della LR 1/86.*
3. *Gli scarichi idrici dovranno essere collettati presso la pubblica fognatura ed efficacemente trattati presso il depuratore che dovrà avere una potenzialità residua sufficiente all’incremento dei reflui da trattare tenendo conto anche degli aumenti di carico insediativo previsti dagli altri piani attuativi;*
4. *Si dovrà valutare preliminarmente la quantità di risorsa idrica necessaria e la possibilità dell’acquedotto di servire le nuove utenze previste;*
5. *Ogni opera idraulica, eventualmente prevista nel progetto, sia autorizzata dall’Autorità idraulica competente;*
6. *La realizzazione dell’intervento dovrà tenere conto delle norme regionali relative all’inquinamento luminoso (L.R. n. 23/2000 e Regolamento Regionale n. 8/2005) e acustico, delle disposizioni dettate nelle Norme di Attuazione del Piano per il Risanamento della Qualità dell’Aria Regionale (DCR n. 66 del 10/12/2009) e del Piano di Tutela delle Acque Regionali (DCR n. 42 del 27/09/2007), individuando le misure di mitigazione al fine di ridurre gli impatti;*
7. *La viabilità locale dovrà essere adeguata al fine di accogliere i nuovi flussi di traffico e di facilitare l’immissione di detti flussi nelle arterie viarie principali;*
8. *Per la sistemazione di eventuali aree verdi siano messe in atto misure per mantenere connessioni ecologiche a scala locale (siepi, filari alberati) senza utilizzare essenze vegetali*

appartenenti a specie alloctone notoriamente invasive quali robinia o ailanto utilizzando, invece, specie vegetali autoctone;

9. *Tutti gli spazi pubblici e/o privati di uso pubblico dovranno rispondere ai requisiti previsti per l'accessibilità a persone con ridotte o impedito capacità motorie e sensoriali, secondo la vigente normativa statale e regionale;*
10. *I parcheggi dovranno prevedere una pavimentazione permeabile con una percentuale non inferiore al 50% rispetto alle aree con quella destinazione funzionale;*
11. *Le attività previste dovranno essere servite dal sistema di raccolta "porta a porta";*
12. *Le opere di urbanizzazione primaria dovranno essere realizzate propedeuticamente alla edificazione;*
13. *Nella fase di cantiere dovranno essere rispettate le disposizioni del Piano per il Risanamento della Qualità dell'Aria inerenti la riduzione delle emissioni polverose diffuse;*

VISTA la nota n. prot. 637 del 04.06.2015 con la quale il Dirigente del IV Settore Urbanistica ed Edilizia del Comune di Formia ha certificato che *"il terreno distinto in catasto al F. 13For part.lle nn. 1699, 2098 e 2099, interessato dalla variante urbanistica sopra indicata, non ricade in Aree Naturali Protette né in Zone di Protezione Speciale e Siti d'Importanza comunitaria"*;

VISTA la nota n. prot. 638 del 04.06.2015 con la quale il Dirigente del IV Settore Urbanistica ed Edilizia (Sportello Unico) Edilizia Privata del Comune di Formia ha certificato che *"il terreno, in catasto al F. 13For part.lle nn. 1699, 2098 e 2099, interessato dalla variante urbanistica riportata in premessa, non è incluso nell'elenco degli usi civici"*;

VISTA la nota prot. n. 642 del 05.06.2015 con la quale il Dirigente del IV Settore Urbanistica ed Edilizia (Sportello Unico) Edilizia Privata del Comune di Formia ha certificato che *"sul terreno interessato dalla Variante sopra citata censito in Catasto al F. 13 di For part.lle nn. 1699, 2098 e 2099 non risultano vincoli archeologici ai sensi della L. 1089/39"*;

RITENUTO di condividere e fare proprio il parere del C.R.p.T. reso con Voto n. 280 del 09.11.2021 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 al Piano Regolatore Generale in località Acervara in esecuzione della Sentenza n. 1353/2006 del TAR Lazio Sez. Latina, adottata dal Comune di Formia (Lt) con Deliberazione del Commissario ad Acta n. 1 del 13.11.2014 come controdedotta e con i contenuti di cui alla Deliberazione del Commissario ad Acta n. 1 del 21.04.2015, per i motivi, con le modifiche e le prescrizioni contenuti nel parere del Comitato Regionale per il Territorio reso con Voto n. 280 del 09.11.2021 (allegato alla presente deliberazione di cui costituisce parte integrante) 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. 280 del 09.11.2021.

La Variante è composta dai seguenti elaborati, in formato cartaceo e conservati nell'archivio della Segreteria della Giunta visti dal Dirigente dell'Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata: Province di Frosinone, Latina, Rieti e Viterbo della Direzione Regionale per le Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica:

Tav. 01 *"Quadro di riferimento territoriale morfologico su Carta Tecnica Regionale (C.T.R. Elemento 415123 – Formia)" - (D.C.A. n. 1/2014);*

- Tav. 02 “*Stralcio Piano Regolatore Generale (P.R.G.) con individuazione della zona di intervento e delle destinazioni d’uso di P.R.G. preesistenti*” - (D.C.A. n. 1/2014);
- Tav. 03 “*Stralcio Piano Territoriale Paesistico (P.T.P.) con individuazione della zona di intervento*” - (D.C.A. n. 1/2014);
- Tav. 04 “*Inquadramento nel P.T.P.R. del P.R.G. vigente – Sistemi ed ambiti del paesaggio (Tav. 41 A Foglio 415) – Beni paesaggistici (Tav. 41 B Foglio 415) – Beni naturali e culturali (Tav. 41 C Foglio 415)*” - (D.C.A. n. 1/2014);
- Tav. 05 “*Stralcio Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I) con individuazione della zona di intervento (Tav. 2.13 SUD)*” - (D.C.A. n. 1/2014);
- Allegato C “*Relazione vegetazionale agropedologica e di uso del suolo ex art. 37 L.R. n. 38/1999, redatta dal Dott. Agronomo Paolo Marciano trasmessa con nota in data 22.02.2011*” - (D.C.A. n. 1/2014);
- Allegato D “*Studio geologico ex art. 37 L.R. n. 38/1999 e art. 89 D.P.R. n. 380/2001, redatta dal Dott. Geologo Luca Bursi consegnata in data 20.04.2011*” - (D.C.A. n. 1/2014);
- Allegato E “*Relazione archeologica redatta dal dott. Pier Carlo Innico trasmessa dal Comune di Formia con nota prot. n. 2012.0014657 del 02.04.2012 e pervenuta il 03.04.2012*” - (D.C.A. n. 1/2014);
- Allegato A “*Relazione Tecnica – come modificata da accoglimento delle osservazioni*” - (D.C.A. n. 1/2015);
- Allegato B “*Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) integrate dalle prescrizioni Regione Lazio art. 89 D.P.R. 380/01 e area V.A.S. e come modificate da accoglimento delle osservazioni*” - (D.C.A. n. 1/2015);
- Tav. 06 “*Zonizzazione di variante su base catastale – come modificata da accoglimento delle osservazioni*” - (D.C.A. n. 1/2015);
- Tav. 07 “*Zoning e sistemazione – come modificata da accoglimento delle osservazioni*” - (D.C.A. n. 1/2015);

Il presente provvedimento non comporta oneri a carico del bilancio.

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



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

Comitato Regionale per il Territorio

Voto n. 280 del 9 novembre 2021

Relatore:

Arch. Massimo Guida

OGGETTO: Comune di Formia (LT) - Variante al P.R.G in esecuzione della Sentenza n. 1353/06 del - TAR Lazio – Sez. Latina – Terreno in località “ Acervara”, distinto in Catasto al Foglio 13 particelle n. 1699 – 2098 – 2099.
Deliberazione del Commissario ad Acta n. 1 del 13.11.2014 di adozione della variante.
Deliberazione del Commissario ad acta n. 1 del 21.04.2015 di controdeduzione alle osservazioni e adeguamento elaborati.
Deliberazione del Commissario ad Acta n. 1 del 18.10.2018 di controdeduzioni al Voto del CRpT n. 245/2 del 17.11.2016
Approvazione regionale ai sensi dell’art.10 della Legge 1150/42.

IL COMITATO REGIONALE PER IL TERRITORIO

VISTI

La deliberazione del Commissario ad acta n.1 del 18/10/2018 ad oggetto: Comune di Formia – Variante al PRG in esecuzione sentenza TAR Lazio – Sezione di Latina n.1353/06, adottata dal Commissario ad Acta con deliberazione n.1/2014 e n.1/2015 – Approvazione Relazione e Controdeduzioni al Parere del Comitato Regionale per il Territorio espresso con voto n.245/2 del 17/11/2016”, con cui il Commissario ad acta, nominato, con designazione del 19.02.2013 dal Presidente dell’Ordine degli Ingegneri di Latina, per l’esecuzione della Sentenza TAR n. 1353/06, ha formulato le controdeduzioni al voto n.245/2 del CRpT reso nella seduta del 17/11/2016;

La nota del 19/7/2021, registrata al protocollo regionale con n. 624882 del 19/7/2021, con cui in esito all’approvazione definitiva del PTPR con DCR n. 5 del 21.04.2021 ed alla sua pubblicazione su BURL n. 56 del 10.06.2021 supplemento n. 2, il Commissario ad acta Ing. Salvatore Pannunzio ha presentato istanza di riesame del voto reso dal Comitato n. 245/2 del 17/11/2016 “sulla base delle osservazioni ma soprattutto tenuto conto delle sole norme ora applicabili”;

PREMESSO CHE

Con sentenza del TAR Lazio – Sezione di Latina – n. 1353/06, il Tribunale amministrativo ha accolto in parte il ricorso avanzato dalla proprietà e per effetto della stessa ha ordinato al Comune di Formia di provvedere alla riclassificazione della destinazione urbanistica del terreno indicato al Catasto terreni del Comune di Formia al foglio n.13, particelle 1699, 2098, 2099, di mq 5.892, privo di destinazione urbanistica a seguito della decadenza del vincolo espropriativo apposto dal PRG comunale vigente (approvato con DGR n.15 del 21/01/1980), che classificava tale area come zona F – Sottozona F3 “*Parco pubblico di interesse paesaggistico e archeologico*”.

A seguito di inadempienza all’esecuzione della sentenza da parte del Comune di Formia è stata disposta la nomina di Commissario ad acta, come previsto nella medesima sentenza.



Con deliberazione del Commissario ad Acta Ing. Salvatore Pannunzio n.1 del 13.11.2014 è stata adottata la Variante, al PRG, denominata “*Variante al PRG in esecuzione della Sentenza TAR Lazio Sez. Latina, per un terreno in località Acervara in Catasto al foglio 13 particelle n. 1699-2098-2099*” per la classificazione di destinazione urbanistica del terreno in esame, ai sensi dell’art.10 della Legge Urbanistica n.1150/42 e con deliberazione del Commissario ad acta n. 1/2015- sono state controdedotte le osservazioni pervenute a seguito di pubblicazione ai sensi dell’art. 9 della L. 1150/1942.

Tali deliberazioni, sono state trasmesse alla Regione per l’approvazione unitamente agli atti tecnici e amministrativi ad esse collegati, di seguito elencati:

Deliberazione del Commissario ad acta n.1 del 13/11/2014

Gli atti ed elaborati allegati a tale deliberazione sono:

- A. Relazione tecnica;
- B. Norme tecniche di attuazione (con integrazioni e prescrizioni Regione Lazio art.89 del D.P.R.380/2001 e V.A.S.);
- C. Relazione vegetazionale agro pedologica e di uso del suolo ex art.37 L.R.n.38/1999 (redatta dal dott. Agronomo Paolo Marciano trasmessa con nota in data 22/02/2011);
- D. Studio geologico ex art.37 L.R.n.38/1999 e art.89 D.P.R.n.380/2001 (redatta dal dott. Geologo Luca Bursi consegnata in data 20/04/2011);
- E. Relazione archeologica (redatta dal dott. Pier Carlo Innico trasmessa dal Comune di Formia con nota prot.n.2012.0014657 del 02/04/2012 e pervenuta il 03/04/2012);

elaborati grafici:

- Tav.1 - Quadro di riferimento territoriale morfologico (su C.T.R. 415123 - Formia) - scala 1:5.000;
- Tav.2 – Stralcio Piano Regolatore Generale con individuazione della zona d’intervento e delle destinazioni d’uso di P.R.G. preesistenti - scala 1:5.000;
- Tav.3 – Stralcio Piano Territoriale Paesistico con individuazione della zona d’intervento – scala 1:10.000;
- Tav.4 – Inquadramento nel P.T.P.R. - scala 1:25.000: Sistemi ed ambienti del paesaggio (Tav. 41 A Foglio n.415), Beni Paesaggistici (Tav.41 B Foglio n.415), Beni naturali e culturali (Tav. 41 C Foglio n.415);
- Tav.5 – Stralcio Piano di Assetto Idrogeologico con individuazione della zona d’intervento (Tav.2.13 SUD) - scala 1:25.000;
- Tav.6 – Zonizzazione di Variante su base catastale;
- Tav.7 – Zoning e sistemazione - scala 1:500;

A seguito della pubblicazione della proposta di Variante sono pervenute nei termini entro il 28/02/2015 n. 2 osservazioni, sulle quali il Commissario ad Acta del Comune di Formia ha espresso il proprio parere con la **deliberazione di controdeduzione n. 1 del 21/04/2015**. A tale deliberazione sono allegati i seguenti elaborati:

- A. Relazione tecnica (come modificata da osservazioni approvate);
- B. Norme tecniche di attuazione (con integrazioni e prescrizioni Regione Lazio art. 89 del D.P.R. 380/2001 e V.A.S. e come modificate da osservazioni approvate);

elaborati grafici:

- Tav.6 – Zonizzazione di Variante su base catastale (come modificata da osservazioni approvate);
- Tav.7 – Zoning e sistemazione - scala 1:500 (come modificata da osservazioni approvate);

- Allegato Speciale (ad integrazione della documentazione presentata con l'adozione di cui alla deliberazione n.1/2014) costituito da:

- Relazione preliminare;
- Procedura V.A.S.;
- Note di sintesi e controdeduzioni osservazioni;

La Variante in argomento è stata quindi sottoposta all'esame del Comitato Regionale per il Territorio che, con **voto n.245/2 reso nella seduta del 17 novembre 2016**, si è espresso **con parere favorevole all'accoglimento, ma con modifiche introdotte d'ufficio ai sensi dell'art. 3 della L.765/67**.

Dette modifiche sono state ritenute dal Comitato necessarie per rendere la variante conforme paesaggisticamente con le leggi e gli strumenti di pianificazione sovraordinata vigenti in salvaguardia obbligatoria alla data del voto.

ISTRUTTORIA TECNICA

L'area interessata dalla variante in argomento è ubicata nel Comune di Formia in località Acervara, è individuata al Catasto comunale al foglio n.13 particelle n. 1699, n. 2098, e n. 2099, occupando una superficie complessiva pari a 5.892 mq. Sull'area insistono 2 fabbricati uno di mq 76 insistente sulla p.lla 1699, ed un altro – che è stato oggetto di condono- di mq 80 insistente sulla particella n. 2099, per complessivi mq 156 e mc 499,20.

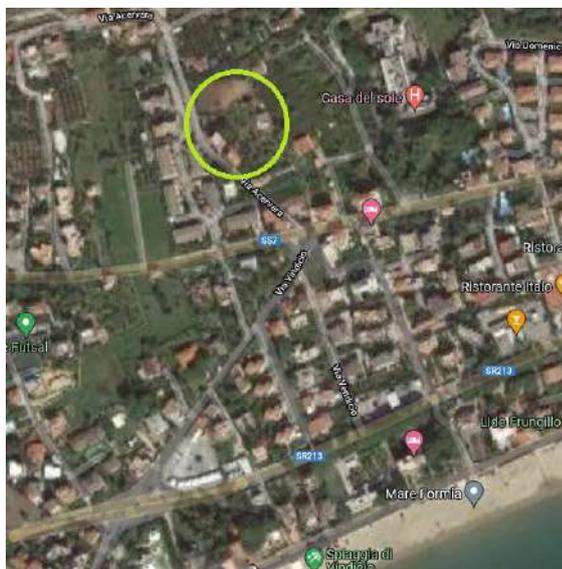


Figura 1- Inquadramento dell'area oggetto urbanistica (stralcio da Google maps)

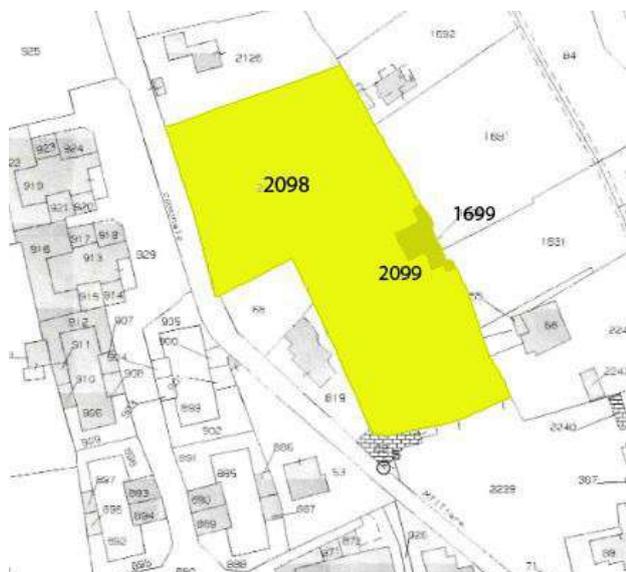


Figura 2 - Stralcio Catastale area di progetto di variante

L'ambito di intervento, ricadente nelle adiacenze della strada statale n.7 Appia, si trova nelle vicinanze di un contesto già urbanizzato, con edificazione di tipo intensivo, con edifici di 3-4 piani.

Il Comune di Formia è dotato di PRG, approvato con DGR n.15 del 21/01/1980, che classificava l'area

interessata dalla Variante come zona F – Sottozona F3 con destinazione a “*Parco pubblico e parco pubblico di interesse paesaggistico e archeologico*”, disciplinata dall’art. 36, lettera c) delle NTA di PRG, sottoposta a vincolo espropriativo di PRG, e come tale, soggetta al termine quinquennale di decadenza ai sensi del DPR 327/2001.

La Variante **adottata con deliberazione del Commissario ad acta n. 1/2014**, in premessa richiamata, prevedeva una nuova zonizzazione dell’area, di mq 5.892, nelle seguenti tre nuove sottozone:

- parte (pari a mq 2.000) a **PVp** “*parcheggio e verde pubblico attrezzato*”, previsto in cessione gratuita al Comune tramite convenzione, a tutela del soddisfacimento dell’interesse pubblico.
- parte (pari a mq 1.900) a sottozona **F4ter** “*Verde privato con intervento diretto*” con specifica norma in cui è prevista la modalità di intervento diretto (trattasi di area soggetta a vincolo archeologico), con indice di fabbricabilità fondiaria di 0,06 mc/mq, in cui sono previsti quindi 114 mc, per la realizzazione di attrezzature sportive su verde privato;
- parte (pari a mq 1.992) a sottozona **F2ter** “*Attrezzature private di interesse collettivo*” con specifica norma in cui è prevista la modalità di intervento diretto, con indice di fabbricabilità fondiaria pari a 0,60 mc/mq cui corrisponde l’edificazione di mc 1.195,20 (comprensiva dei volumi residenziali legittimi esistenti).

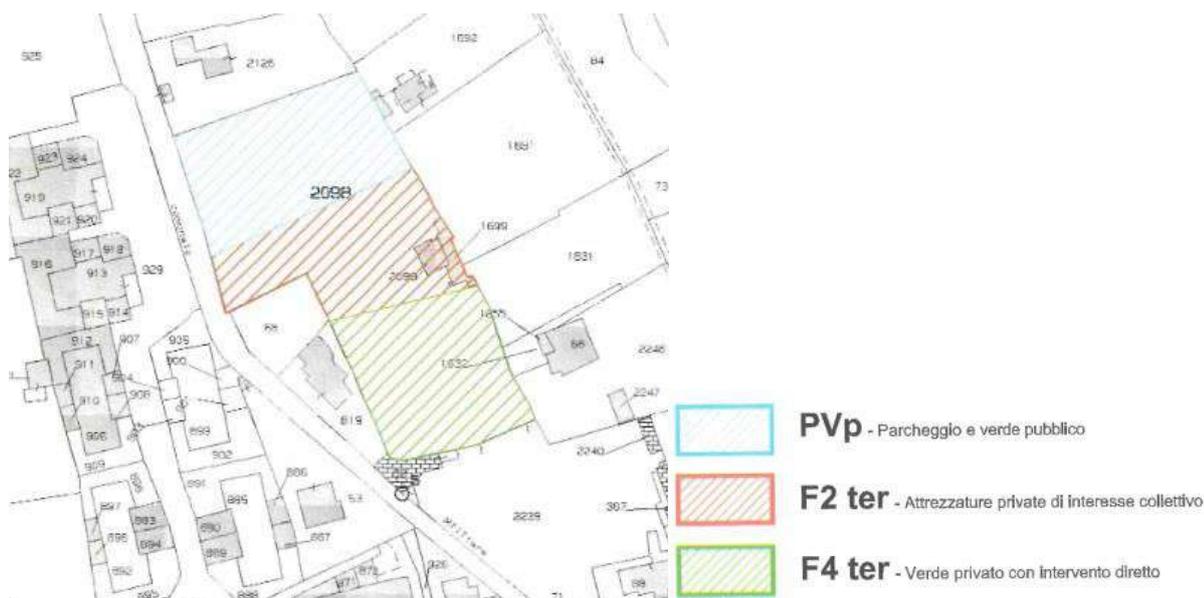


Figura 3 - Proposta di Variante adottata con DC n.1/2014

Nella proposta di Variante, così come adottata, la zona pubblica prevista in cessione gratuita tramite convenzione, da destinare a “parcheggio” e “verde pubblico attrezzato”, è stata individuata per una superficie di mq. 2.000, coincidente con parte della particella n. 2098 del Foglio n. 13, confinante con la strada e, quindi, facilmente accessibile; il Commissario ad Acta specifica che “la cessione a titolo gratuito di tale area sarà oggetto di Convenzione e sarà subordinata all’edificabilità delle rimanenti aree oggetto della presente variante urbanistica, nonché alla demolizione dei volumi esistenti.”

L’intento dichiarato dal Commissario ad acta negli atti trasmessi per l’approvazione della Variante è quello di individuare “una nuova destinazione urbanistica che contempli sia l’interesse pubblico che quello privato prevedendo, a fronte dell’effettiva salvaguardia della parte del lotto interessato dal vincolo archeologico di cui si prevede il sostanziale mantenimento tramite la destinazione a sottozona F4, una nuova destinazione della rimanente area un uso privato, seppure di interesse pubblico, analogo a quello già



previsto dal P.R.G. per le zone F2. La parte del lotto da destinare a “verde privato F4” è quella individuabile dalle tavole di P.T.P.R. soggetta a vincolo archeologico e che qui è indicata come “F4 ter”. La rimanente parte del lotto sarà parzialmente interessata dalla nuova destinazione per servizi privati di interesse pubblico, in analogia, a quelle indicate dal P.R.G. come F2 e che qui si è classificata come “F2 ter”. Tale interesse è stato individuato nell’acquisizione, a titolo gratuito, di una porzione dell’area stessa, pari al 20% della superficie complessiva”.

In esito alla pubblicazione ai sensi dell’art. 9 della L. 1150/1942 della Delibera del Commissario ad acta n. 1/2014 di adozione della variante, sono state presentate n. 2 osservazioni, pervenute entro i termini previsti:

- Osservazione n.1 formulata dall’ufficio Urbanistica del comune di Formia ha rilevato che l’area a standard prevista in cessione è servita dalla cd strada militare che si affaccia sulla ss n.7 Appia ma che non è in grado di garantire il doppio senso di marcia dei veicoli; propone pertanto di valutare la monetizzazione dell’area standard suddetta in luogo della cessione, ai sensi dell’art.8 delle NTA del PRG vigente.
- Osservazione n.2 – formulata dalla proprietà dell’area, ha chiesto che la volumetria prevista nella nuova proposta di zona F2ter da realizzarsi in attuazione diretta, di mc 1.195,20 sia considerata nella sua interezza, mantenendo salva la cubatura residenziale esistente; che la superficie di standard da cedere sia ridimensionata (ossia sia ridotta la superficie di mq 2.000, standard previsti nella proposta di Variante urbanistica adottata) con la proposta di passare da mq 2.000 a mq 400 includendo la possibilità di monetizzazione degli standard così ridimensionati.

Con delibera n.1/2015 il commissario ad acta si è espresso in merito a tali osservazioni accogliendo la prima e parzialmente la seconda osservazione. A seguito delle osservazioni, come valutate e controdedotte dal Commissario ad acta, la “**Variante Acervara**” rispetto alla sua formulazione originaria adottata, ha subito modifiche nella zonizzazione con suddivisione dell’area di complessivi 5.892 mq in quattro sottozone così distinte nella **versione controdedotta**:

- n. 1 sottozona PVp - “*parcheggio e verde pubblico attrezzato*” per una superficie di mq 1.180, ridimensionata in base alla osservazione n. 2, da cedere gratuitamente al Comune tramite convenzione a tutela del soddisfacimento dell’interesse pubblico; per tale area l’A.C. prevede la possibilità di monetizzazione ai sensi dell’art. 8 delle NTA di PRG vigente.
- n. 2 sottozona a **F4ter** “*Verde attrezzato privato*” con specifica norma in cui è prevista l’attuazione diretta, il primo lotto F4ter/ L1 di mq 1.970 (area soggetta a vincolo archeologico) posto a sud; il secondo lotto F4ter/L2 di mq 750, non vincolato posto a nord, entrambe con indice di fabbricabilità fondiaria di 0,06 mc/mq, per i quali si prevedono complessivi mc 163,20 di cubature per attrezzature sportive su verde privato;
- n. 1 sottozona **F2ter** “*Attrezzature private d’interesse collettivo*” con specifica norma in cui è previsto l’intervento diretto, di superficie pari a mq 1.992, con indice fondiario paria 0.6 mc/mq, in cui si prevedono complessivi mc 1.195,20 (comprensivi degli eventuali volumi residenziali legittimi esistenti).

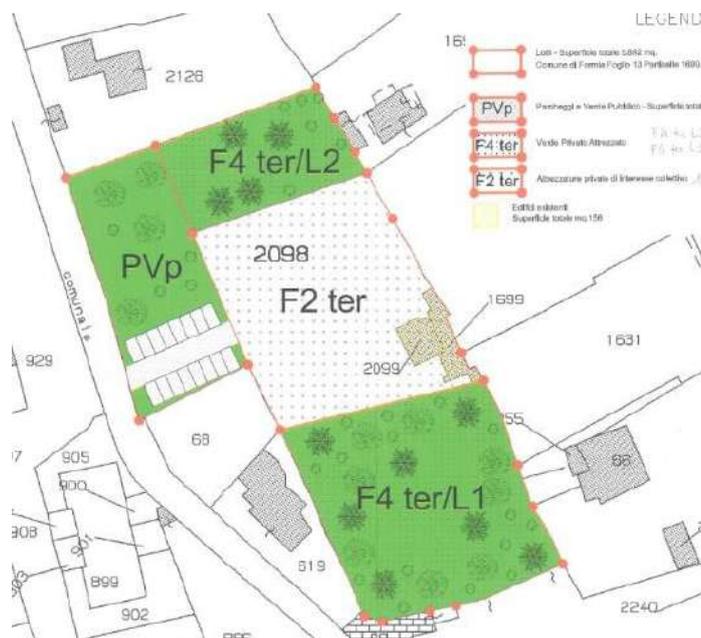


Figura 4 - Variante Acervara versione controdedotta DC 1/2015

In merito alle osservazioni l'Area tecnica regionale si è espressa :

- accogliendo parzialmente l'osservazione n. 2 in conformità con quanto proposto dal commissario ad acta nella deliberazione n.1/2015 di controdeduzione alle osservazioni pervenute e pertanto ha ritenuto di accogliere la richiesta di mantenimento dei volumi esistenti legittimi e l'eventuale ridimensionamento degli standard pubblici in applicazione del DM 1444/68, da valutare successivamente, attraverso il piano attuativo, e respinto la richiesta di intervento diretto e della monetizzazione degli standard pubblici da cedere in applicazione del DM 1444/1968;
- respingendo l'osservazione n.1, accolta invece dal Commissario ad acta nella deliberazione commissariale n.1/2015, ritenendo necessario che nella Variante urbanistica fosse necessario provvedere alla cessione delle aree a standard pubblici tramite convenzione, inclusi gli standard pubblici derivanti dalla presenza dei due immobili esistenti.

Aspetti paesaggistici

Sotto l'aspetto paesaggistico il territorio comunale di Formia, alla data del Voto (novembre 2016), risultava sottoposto alla disciplina paesaggistica del **Piano Territoriale Paesistico** n. 14 "Cassino Gaeta Ponza" approvato con LR 24/1998 e DGR n. 4474 del 30.07.1999 – *Approvazione del testo coordinato delle Norme Tecniche di attuazione del PTP n. 14*, che classificava l'area oggetto di Variante, ai fini della tutela, con lettera "Ir - tessuti urbani storici o consolidati in tratti costieri di alto valore paesistico", disciplinata dall'art. 37 delle Norme Tecniche di attuazione dello stesso PTP n.14. Inoltre, risultava individuata all'interno della "A- tutela di beni naturali di valore strategico nell'ambito del comprensorio" (Tav. E/3.4 Piano dei Beni Diffusi).

Il citato art. 37 specificava alcune "norme di indirizzo da recepire nella fase di adeguamento dei PRG". In particolare per l'area d'intervento in esame prevedeva, fra gli altri il "mantenimento dei Volumi esistenti e la riduzione ove possibile delle altezze e degli ingombri che ostacolano i rapporti visuali mare- costa, pianura, litoranea-monti", inoltre prevedeva che gli interventi fossero autorizzati tramite approvazione di strumenti attuativi corredati da SIP e che "fino alla approvazione di detti piani non sono consentite ulteriori edificazioni"



e, ancora, che “qualora le prescrizioni indicate nella normativa del PTP fossero in contrasto con le previsioni degli strumenti urbanistici vigenti varrà la disciplina più restrittiva”.

Il territorio comunale di Formia alla data del Voto era altresì sottoposto alla disciplina paesaggistica del **PTPR adottato** dalla Giunta Regionale con Delibere n.556 del 25.07.2007 e n. 1025 del 21/12/2007 vigente in salvaguardia a far data dalla sua pubblicazione sul BURL n. n. 6 del 14.02.2007, s.o. n. 14, essendo stabilito all’art. 7, c. 4 delle Norme: “per la parte del territorio interessata dai beni paesaggistici, immobili ed aree, indicati nell’art. 134, lett. a) e b) del Codice, fino all’approvazione del PTPR resta ferma l’applicazione delle norme dei PTP vigenti; in caso di contrasto tra le disposizioni del PTPR adottato e dei PTP vigenti prevale le disposizione più restrittiva”.

Nel PTPR adottato l’area di intervento in cui è proposta la variante ricade interamente in area dichiarata di notevole interesse pubblico ai sensi dell’art.136 del D.lgs. 42/2004 (vincoli dei beni paesaggistici art. 134 co1 lett. a) e c) del Codice, disciplinati dall’art. 8 delle NTA del PTPR). Nella fattispecie in esame il vincolo è apposto con DM del 17/05/1956 “Zona costiera sita nei comuni di Sperlonga, Gaeta e Formia” e con DM del 22/5/1985 “Terracina integrazione vincolo”.

Inoltre, una parte dell’area (porzione della particella n. 2098) ricade in zona sottoposta a vincolo archeologico tutelato ai sensi dell’art. 45 delle Norme del PTPR adottato: “beni puntuali e lineari diffusi testimonianza dei caratteri identitari archeologici e storici e territori contermini” nel caso in esame trattasi di bene lineare tipizzato legato alla presenza della Via Appia con fascia di rispetto di profondità pari a 100m.

La presenza del vincolo dichiarativo rende prescrittive le norme di tutela paesaggistica previste dal PTPR - Tavola A (Sistemi ed ambiti del paesaggio), che classifica l’area in questione come “Paesaggio Agrario di Continuità”, la cui tutela è normata dall’art. 26 delle NTA del PTPR adottato.

In Tale paesaggio sono consentiti interventi di nuova edificazione, pur essendo subordinata a SIP, che deve contenere elementi di valutazione di compatibilità paesistica nel rispetto delle modalità di tutela dei beni diffusi, ed inoltre deve essere garantita la qualità architettonica dei nuovi insediamenti.

Inoltre, dagli atti esibiti per l’espressione del voto del comitato, risulta che l’area d’intervento:

- Non ricade tra le aree protette e della Rete Natura 2000 (SIC e ZPS) del Lazio, ma è soltanto situata in prossimità della ZPS identificata con IT 6040043 _ *Monti Ausoni Aurunci*” ai sensi della direttiva Habitat 92/43/CE nel 2002;
- non è inclusa nell’elenco degli usi civici;
- non risultano vincoli archeologici ai sensi della L. 1089/1939;
- non ricade all’interno di aree di attenzione o sottoposta a tutela nello stralcio di Piano d’assetto Idrogeologico (PAI)

Pertanto, il Comitato Regionale per il Territorio, nel voto n. 245/2 del 17/11/2016, accogliendo le risultanze della relazione istruttoria proposta dalla Area Urbanistica ha rilevato la proposta di variante in contrasto con le norme del PTP n. 14, in particolare con quanto stabilito dall’art. 37 in quanto nella proposta di Variante è previsto un potenziale nuovo volume edificabile per la zona a servizi, nonché l’attuazione della nuova edificazione attraverso attuazione diretta (anziché un piano attuativo).

Aspetti urbanistici

Per quanto attiene all’aspetto urbanistico, il **Piano Regolatore Generale** comunale vigente approvato con DGR n. 15/1980, prevede per le zone F:” *zone a servizi di interesse pubblico e privato e zone a parco pubblico di interesse paesistico e archeologico*”, la seguente suddivisione in sottozone (art.36 NTA):

- F1 – servizi generali pubblici
- F2 – servizi generali privati di interesse pubblico;



- F3 – parco pubblico e parco pubblico di interesse paesaggistico e archeologico;
- F4 – verde attrezzato privato.

L'area di intervento in cui è proposta la Variante urbanistica in esame ricadeva nel PRG vigente in zona F - sottozona F3 "parco pubblico di interesse paesaggistico e archeologico", attualmente riconosciuta come decaduta dal TAR Latina.

Nel PRG vigente all'art. 36 lettera c) delle NTA è previsto per la sottozona F3: *"Destinazione d'uso a parco alberato con la tassativa esclusione di ogni attività edificatoria anche se a carattere pubblico; attuazione tramite piano particolareggiato di iniziativa comunale, nelle sottozone a parco di interesse archeologico il piano attuativo deve essere sottoposto all'approvazione della competente Sovrintendenza alle antichità, le costruzioni che ricadono nell'ambito delle sottozone ed esistenti alla data di adozione del PRG, legittimamente realizzate, conservano le destinazioni d'uso, per le predette costruzioni sono consentiti soltanto lavori di ordinaria e straordinaria manutenzione, senza alterazione dei volumi e delle altezze"*.

L'art. 36 lettera b) prevede per la sottozona F2 - servizi generali privati di interesse pubblico: *"Destinazioni d'uso: case di cura, istituti, edifici di istruzione, religiosi, del tempo libero e dello sport, pubblici locali ecc...; modalità attuative lottizzazione convenzionata, IFT 0,50 mc/mq, IFF 0,60 mc/mq; rapporto di copertura 1/5; altezza massima delle costruzioni ml.7,00, numero di piani fuori terra 2; distanza assoluta tra edifici ml 10,00, distacchi dai confini ml 7,00.*

L'art. 36 lettera e) prevede per la sottozona F4 – *"Verde attrezzato privato"*: *attuazione mediante Piano di lottizzazione; destinazione d'uso per impianti sportivi e per il tempo libero, giochi per bambini; IFT 0,05 mc/mq; IFF 0,06 mc/mq; altezza massima delle costruzioni ml.4,00; Indice di piantumazione - un albero di alto fusto ogni 70 mq di superficie libera; distacchi dai confini ml 5,00, distacchi dalle strade e tra i fabbricati in conformità al DM 2 aprile 1968.*

Pertanto, dall'esame dell'inquadramento paesaggistico e normativo, tra PTP vigente e PTPR adottato in salvaguardia, il Comitato ha disposto, come precedentemente indicato, l'applicazione della norma più restrittiva ossia quella del PTP vigente, ed ha ritenuto di non condividere la zonizzazione e le NTA proposte, sia nella versione adottata che in quella prevista a seguito delle controdeduzioni alle osservazioni con la delibera del Commissario ad acta n. 1/2015 prevedendo, invece, per l'intera area della variante:

- un'unica destinazione urbanistica: *F4ter – Verde privato attrezzato*, con obbligo di piano attuativo (piano di recupero sull'intera area ai sensi della Legge n.457/78) con le seguenti NTA riformulate in conformità delle NTA del vigente PRG e delle NTA del PTP n.14:

- Sottozona F4ter "verde attrezzato privato":

attuazione mediante piano di recupero sull'intera area ai sensi della Legge 457/78; destinazione d'uso per impianti sportivi e di tempo libero, giochi per bambini;

mantenimento dei volumi esistenti e riduzione, ove possibile delle altezze e degli ingombri che ostacolano i rapporti visuali mare-costa, pianura, litoranea-monti;

indice di piantumazione 1 albero d'alto fusto per 70 mq di superficie libera;

distacchi dai confini ml 5,00, distacchi dalle strade e tra i fabbricati in conformità al DM 2 aprile 1968.

E' disposto, inoltre, di fare salve le prescrizioni di competenza geologiche, vegetazionali e di VAS espresse dagli uffici preposti riportate nell'allegato B *Norme tecniche di attuazione NTA*, e gli elaborati generali e di approfondimento specialistico.

Sulla base di tali considerazioni il Comitato Regionale per il Territorio con voto n. 245/2 del 17/11/2016 si è espresso considerando la "Variante Acervara" meritevole di approvazione con le citate modifiche, espresse dall'Area Tecnica, introdotte d'ufficio ai sensi dell'art. 3 della L.765/67.



Con PEC prot. 458214 del 25/7/2018 è stata trasmessa copia del voto n.245/2 del 17/11/2016 al Comune di Formia, che a sua volta con PEC prot.468810 del 30/7/2018 lo ha trasmesso al Commissario ad Acta al fine di consentire di deliberare le proprie controdeduzioni.

Il Commissario ad acta con deliberazione n.1 /2018 del 18/10/2018 ha formulato le proprie controdeduzioni al Parere del Comitato Regionale per il Territorio voto n. 245/2 del 17.11.16, che riguardano:

- **l'applicazione dell'art.37 delle NTA del PTP n.14** in quanto il Comitato Regionale per il Territorio ha considerato la proposta di variante in contrasto con le norme del PTP n.14, in particolare con quanto stabilito dall'art. 37, poiché nell'area è previsto un potenziale nuovo volume edificabile per la zona a servizi, nonché l'attuazione della nuova edificazione attraverso lo strumento attuativo diretto (anziché un piano di recupero).
- **la necessità di strumenti attuativi**, a tale proposito viene segnalato come le norme di PTPR (art. 26 NTA) prevedano la formazione di piani attuativi (non necessariamente piani di recupero); la variante proposta, comprensiva di Relazione Paesaggistica e oggetto di procedimento VAS, nell'intendimento commissariale può prevedere la attuazione diretta, avendo comunque subordinato la edificazione a valutazione di compatibilità paesistica, inoltre trattandosi di variante "puntuale" (relativa ad un'area di 5.892 mq.), e non di intere zone urbanistiche non appare di alcuna utilità prevedere ulteriori strumenti attuativi.
- **Lo strumento della monetizzazione** previsto dall'art. 8 delle NTA del PRG vigente. Si tratta in ogni caso di scelta autonoma della Amministrazione Comunale tesa a individuare il miglior raggiungimento dell'interesse pubblico. Peraltro, si tratta di una opzione da concretizzare solo in sede di convenzione e potrà essere utilizzata anche solo parzialmente.

In particolare, il Commissario ad Acta ha avanzato nella citata deliberazione le seguenti controdeduzioni al voto del CTRpT per le quali si formulano le seguenti valutazioni:

	Controdeduzioni del Commissario ad acta	Valutazioni
1.1	<i>Va rimarcato [...] come la proposta di Variante sia di tipo puntuale, parziale e specifica al PRG e interessa un'area avente estensione limitata a mq 5.892 con sovrastante costruzione di mc 499,20 già destinata a zona F sottozona F3 [...] Tale destinazione si concretizza in vincolo espropriativo di PRG seppure la specifica norma (art. 36 lett. c) NTA del PRG) prevede il mantenimento delle costruzioni legittime esistenti alla data di adozione del PRG. [...] La proposta di variante ha quindi ricercato una nuova tipizzazione del suolo che contempli sia l'interesse pubblico che quello privato prevedendo la salvaguardia della parte del lotto effettivamente interessata dal vincolo archeologico e una destinazione di parte della rimanente area a servizi privati di interesse pubblico, nonché la cessione della ulteriore rimanente porzione a titolo gratuito al Comune. La volumetria massima prevista per i servizi privati è limitata a mc 1.195,20 e l'altezza massima è pari a ml 7.0. [...]</i>	Si ritiene non pertinente in quanto priva di una proposta da valutare per gli aspetti di competenza.

1.2	<p><i>L'art. 37 del PTP è relativo ai "tessuti storici o consolidati in tratti costieri di elevato valore paesistico" [...]. L'area in questione non ricade dal PRG (approvato precedentemente al PTP) in zona agricola, ma in zona "F" (in cui sono previsti anche servizi) contigua con zona "B" edificabile. L'area ricade dunque in zone "edificabile di PRG". Poiché la norma di cui all'art. 37 [...] è tesa alla "riqualificazione complessiva sia del tessuto che delle attività" e riconosce come occorra elevare la qualità della vita migliorando lo scenario quotidiano e la funzionalità dell'insieme urbanistico" si ritiene che l'indirizzo del "mantenimento dei volumi esistenti" vada riferito alla intera volumetria prevista dall'attuale strumento urbanistico nelle zone edificabili di PRG classificate dal PTP come "Ir- tessuti urbani storici o consolidati".</i></p> <p>[.....]</p>	<p>L'osservazione relativa all'applicazione della normativa disposta all'art. 37 del PTP si ritiene non più pertinente alla luce del mutato assetto normativo che regola la materia paesaggistica, ossia per essere non più applicabile la normativa di tutela dei PTP a seguito dell'approvazione definitiva del PTPR del Lazio avvenuta con DCR n. 5 del 21.04.2021 e della sua entrata in vigore a seguito della pubblicazione su BURL n. 56 del 10.06.2021, supplemento n. 2.</p>
1.3	<p><i>Come esplicitato nel voto del comitato la proposta di variante è compatibile con quanto prescritto dal PTPR in salvaguardia ricadendo in "paesaggio agrario di continuità" [...] per il quale l'art 26 delle NTdA consente gli interventi di nuova edificazione subordinata a SIP. Stante la diversa previsione normativa e paesaggistica il comitato regionale per il territorio ha ritenuto di dover applicare la norma più restrittiva ossia quella del PTP vigente.</i></p> <p><i>L'art 7 delle NTdA del PTPR prevede al comma 4 che, per le parti di territorio indicate nell'art. 134 lett. a) e b) fino all'approvazione del PTPR resta ferma l'applicazione delle norme del PTP vigente e in caso di contrasto fra le disposizioni del PTPR adottato e dei PTP vigenti prevale la disposizione più restrittiva. Al contempo, però, il comma 5 prevede che per le parti individuate dal PTPR ai sensi dell'art 135 lett c del Codice si applica, a decorrere dalla adozione, esclusivamente la disciplina di tutela del PTPR anche in presenza di classificazioni per zona ai fini della tutela contenute nei PTP vigenti. L'area oggetto di variante ricade (al netto della zona interessata dal vincolo geologico) in area dichiarata di notevole interesse pubblico sia con riferimento all'art.134 comma 1 lettera a) sia con riferimento all'art 134 comma 1 lett. c). [.....].</i></p>	<p>Per effetto della approvazione del PTPR e del superamento delle norme di tutela dei PTP, l'osservazione si condivide, per la parte in cui evidenzia la compatibilità della Variante proposta con la disciplina di tutela disposta dal PTPR approvato con DCR n. 5/2021. Si valuta non pertinente nella parte in cui ritiene errata l'applicazione della "norma più restrittiva" disposta all'art. 7 delle Norme del PTPR "adottato".</p>
1.4	<p><i>L'art 37 si riferisce a norme di indirizzo da recepire prescrittivamente non già nei vigenti strumenti urbanistici ma nella "fase di adeguamento del PRG". L'obbligo dell'adeguamento dei vigenti strumenti urbanistici alla pianificazione paesistica è sospeso fino alla definitiva approvazione dei PTPR. La variante proposta è, conformemente alle disposizioni della Sentenza del Tar, di "ritipizzazione del suolo della (sola) ricorrente nei termini stabiliti nella legislazione di settore, in particolare nella LR n. 4 del 28.04.06". La variante in oggetto è relativa quindi unicamente ad una limitata area già destinata a zona F, sottozona F3 e ora destinata a sottozona F2 e F4 la cui definizione è già ricompresa nel vigente PRG e con interventi attuabili, secondo il PRG, con lottizzazione convenzionata. La variante in oggetto è di tipo puntuale e fa riferimento a definizioni e prescrizioni già previste dal PRG nelle aree contigue.</i></p>	<p>Per effetto della approvazione del PTPR e del superamento delle norme di tutela dei PTP, l'osservazione si ritiene superata in quanto riferita all'applicazione dell'art. 37 del PTP.</p>



	<p><i>Pur configurandosi, formalmente, come variante di PRG (non essendovi strumenti attuativi vigenti), ma essendo una ritipizzazione di un lotto già destinato a zona F, avendo complessivamente il PTP riconosciuto come tali zone possano essere riconosciute “sufficientemente normate dagli strumenti urbanistici comunali”, sembra poter trovare applicazione l'art 27 bis comma 1 della LR 24/98 che prevede “in attesa di specifiche disposizioni del PTPR nei soli casi in cui le norme dei PTP rimandino alle previsioni degli strumenti urbanistici vigenti, sono consentite le varianti purché non attengano alla zona E.[...]”</i></p>	
1.5	<p><i>Si rammenta che con delibera di Consiglio Comunale del 15/10/2008 il Comune di Formia aveva disposto la ridefinizione di tutte le sottozone F3, aventi vincolo decaduto, sostituendo tale vincolo di tipo ablativo con vincolo ritenuto conformativo attraverso nuova destinazione a “verde privato attrezzato con denominazione “F4bis” da “normare analogamente alla sottozona F4 del vigente PRG eccezione fatta per le modalità di attuazione per le quali si stabilisce il permesso di costruire diretto”. [...] Tale deliberazione è stata ritenuta dalla Regione inadeguata ad essere valutata non costituendo, di per sé, variante urbanistica organica e tecnicamente non giustificata da idonei elaborati, tuttavia la stessa Regione richiama il disposto di cui all'art 9 del DPR 327/01 con riferimento alla reiterazione dei vincoli espropriativi.</i></p> <p><i>La questione della reiterazione del vincolo, in particolar modo nel caso di una variante puntuale quale quella in esame, è da inquadrare, anche, in rapporto all'art 39 del DPR 327/ 01 laddove, in caso di reiterazione, non solo il vincolo preordinato all'esproprio ma anche nel caso di destinazione “sostanzialmente espropriativa”, è dovuta al proprietario “un'indennità commisurata all'entità del danno prodotto”. [...]</i></p> <p><i>Con sentenza n 1233/09 il TAR ha disposto l'accoglimento della richiesta di annullamento (limitatamente all'area della ricorrente) [...] chiarendo che “la istanza risarcitoria (...) assume rilievo al momento della definizione della nuova disciplina urbanistica dell'Area (...) in relazione <u>alle utilità che dalla stessa potranno essere conseguite in conformità a detta disciplina.</u>”</i></p> <p><i>Con tale decisione, dunque, il Tar ha correlato il “danno del ritardo dell'esercizio della funzione alla utilità che alla proprietà può derivare dalla nuova destinazione urbanistica”. Ne deriva che non solo la proprietà avrebbe diritto ad un indennizzo per il tempo trascorso dal decadimento del vincolo alla definizione della variante, ma che tale indennizzo è direttamente proporzionale alla utilità della nuova destinazione assegnata dalla variante.</i></p>	<p>Si ritiene non pertinente in quanto priva di una proposta da valutare per gli aspetti di competenza.</p>

1.6	<p><i>[...] che sia possibile procedere a percorsi di coordinamento e concertazione fra le diverse norme ai fini del raggiungimento di obiettivi che ottemperino all'interesse generale (pubblico e privato) è provato da quanto operato in passato dalla Regione per casi aventi le medesime caratteristiche di quello qui in esame.</i></p> <p><i>La DGR n. 259 del 07.08.13 è relativa a: Comune di Formia (LT). Variante al TAR Lazio [...] n. 435/07 del 11.06.2007, [...]</i></p> <p><i>Come si evince dall'allegato "A" alla Delibera, il Comitato Regionale per il Territorio, nel voto n. 179/3 del 26.01.2012 rileva [...] che l'intervento ricade nella "classificazione delle aree ai fini della tutela in zona l/r -tessuti urbani storici o consolidati in tratti costieri di alto valore paesistico" ed è disciplinata dagli art 32 e 37 del testo coordinato delle norme tecniche di attuazione del PTP approvato con DGR n. 4485 del 3.07.99 [...] e nel PTPR nel "paesaggio degli insediamenti urbani".</i></p> <p><i>Il Comitato quindi, nel voto richiamato, non ha inteso riconoscere valenza alla "norma più restrittiva" ma, <u>unicamente</u>, alle indicazioni del PTPR (che escludevano l'area dal vincolo paesaggistico).</i></p> <p><i>Inoltre, il Comitato, nella parte delle Considerazioni esplicita come da un punto di vista urbanistico si rileva "che la proposta di cessione gratuita al Comune" di un'area da destinare a Verde pubblico e parcheggi e la proposta di destinazione urbanistica a zona F2/bis – servizi generali di interesse collettivo, sono volte a concretizzare e al contempo riequilibrare la netta carenza di standards urbanistici e di zona a servizi, oltre a garantire sia gli interessi pubblici e quelli privati.</i></p>	<p>L'osservazione si ritiene non pertinente alla luce della intervenuta approvazione del PTPR con DCR 5/2021</p>
2	<p><i>Per quanto riguarda la necessità di strumenti attuativi va tenuto conto che la norma di PTPR (art. 26) prevedono la formazione di piani attuativi (non di necessità piani di recupero); la variante proposta può ben prevedere la attuazione diretta avendo comunque subordinato la edificazione a valutazione di compatibilità paesistica. trattandosi di variante" puntuale" (relativa ad un'area di 5.892 mq) non di intere zone urbanistiche non appare di alcuna utilità prevedere ulteriori strumenti attuativi.</i></p> <p><i>La variante proposta è specifica e dettagliata indicando con precisione anche le aree a standard e la loro trasformazione (di fatto un PPE in variante al PRG).</i></p> <p><i>Inoltre la edificazione è subordinata a convenzione alla quale deve essere allegato il progetto complessivo dell'intera a area e, in fase di esame del rilascio del permesso a costruire dovrà essere verificato la compatibilità degli interventi alla luce delle vigenti norme di carattere edilizio e sanitario, dotazione di parcheggi e superamento barriere architettoniche.</i></p>	<p>In merito alle modalità attuative, stante la previsione nella proposta trasmessa per l'approvazione del ricorso alla convenzione "alla quale deve essere allegato il progetto complessivo dell'intera area" come affermato nell'osservazione, dato atto che la variante proposta presenta pertanto un livello di definizione intermedio tra la variante zonizzativa ed il piano attuativo, e stante la normativa di PRG che per le sottozone F2 e F4 impone l'attuazione a mezzo di piano di lottizzazione convenzionata, si ritiene di accogliere l'osservazione e di ritenere che per l'attuazione attraverso la convenzione, così come previsto nella proposta trasmessa ai fini della approvazione, possa farsi ricorso al <u>permesso di costruire convenzionato di cui all'art. 28bis del DPR 380/2001</u> e art. 1ter della LR 36/1987.</p>



3	<p><i>Lo strumento della monetizzazione è previsto dall'art. 8 delle NTdA del PRG vigente. Si tratta in ogni caso di scelta autonoma della Amministrazione comunale tesa a individuare il miglior raggiungimento dell'interesse pubblico. Peraltro, si tratta di una opzione da concretizzare solo in sede di convenzione e potrà essere utilizzata anche solo parzialmente. Prevedere tale possibilità in luogo della cessione obbligatoria appare quasi un atto dovuto.</i></p>	<p>Si ritiene che il ricorso alla monetizzazione in luogo della cessione di aree, debba essere opportunamente verificato e determinato dal Comune in sede di rilascio del Permesso di Costruire Convenzionato.</p>
---	---	--

CONSIDERATO CHE

Il territorio comunale di Formia è sottoposto oggi alla disciplina paesaggistica del P.T.P.R. approvato con Deliberazione di Consiglio regionale n. 5 del 21/4/2021 e pubblicato sul BURL n. 56 del 10/6/2021, supplemento n.2.

Il PTPR è un unico piano esteso all'intero territorio della Regione Lazio che, dopo l'approvazione, sostituisce a tutti gli effetti, sia nella parte normativa che nella parte cartografica, i Piani Territoriali Paesistici, ai sensi delle NTA del PTPR art.7 "Misure di salvaguardia del PTPR e dei piani paesistici vigenti e adottati".

Pertanto, per quanto attiene la materia paesaggistica l'area oggetto della "Variante Acervara" risulta, oggi, soggetta alle sole disposizioni del PTPR approvato, il quale prevede:

Tav. B "Beni Paesaggistici": l'area interessata dalla Variante proposta risulta vincolata per l'intera estensione da bene paesaggistico di cui all'ex art. 134, comma 1 lett. a), e art. 136 lett. c) e d) del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio D.Lgs. n. 42/2004: beni paesaggistici sottoposti a vincolo tramite dichiarazione di notevole interesse pubblico (DM del 17/05/1956 "Zona costiera sita nei comuni di Sperlonga, Gaeta e Formia" e DM del 22/5/1985 "Terracina integrazione vincolo") la cui tutela è normata dall'art. 8 delle NTA del PTPR, che al comma 8 recita: *"Ai beni paesaggistici sottoposti a vincolo tramite dichiarazione di notevole interesse pubblico si applica la disciplina di tutela e di uso degli ambiti di paesaggio di cui al Capo II delle presenti norme, redatta ai sensi dell'articolo 143, comma 1, lettere b), h) ed i), del Codice che costituisce la specifica disciplina intesa ad assicurare la conservazione dei valori espressi dagli aspetti e caratteri peculiari del territorio considerato, ai sensi degli articoli 140, 141 e 141 bis del Codice."*

La presenza del vincolo dichiarativo rende prescrittive le norme di tutela paesaggistica previste dal **P.T.P.R.**

- **Tavola A (Sistemi ed ambiti del paesaggio)**, che classifica l'area in questione come "Paesaggio agrario di continuità", la cui tutela è normata dall'art. 27 delle NTA del PTPR, il cui obiettivo specifico di tutela è volto alla riqualificazione e recupero di paesaggi degradati da varie attività umane anche mediante ricoltivazione e riconduzione a metodi di coltura tradizionali o a metodi innovativi e di sperimentazione nonché alla riqualificazione e al recupero dei tessuti urbani di cui costituiscono margine con funzione di miglioramento del rapporto città campagna.

In tale contesto, per le destinazioni d'uso previste nella variante (turistico sportivo e culturale; terziario, è consentita la nuova edificazione, la relazione paesaggistica dovrà contenere elementi di valutazione di compatibilità paesistica, nel rispetto delle modalità di tutela dei beni diffusi. Deve comunque essere garantita la qualità architettonica dei nuovi inserimenti; è inoltre consentito il recupero e l'ampliamento (inferiore al 20%) degli edifici esistenti con adeguamento dei materiali, colori e finiture tali da garantire la qualità architettonica.

Inoltre parte dell'area (porzione della particella 2098) ricade in zona sottoposta a vincolo paesaggistico di

legge, ai sensi dell'articolo 134 c.1 lettera c), del Codice dei beni culturali e del paesaggio, connesso alla presenza di beni lineari testimonianza di caratteri archeologici e storici e relativa fascia di rispetto, ” nel caso in esame trattasi di bene lineare tipizzato legato alla presenza della Via Appia con fascia di rispetto di profondità pari a 100m, tale bene è sottoposto a vincolo ricognitivo di legge, e prevede una tutela normata, nelle NTA del PTPR approvato, all'art. 46 *“Beni puntuali e lineari testimonianza dei caratteri archeologici e storici e fascia di rispetto”*.



Figura 5 – PTPR Tav.B



Figura 6 – PTPR Tav.A

RITENUTO

Per quanto sopra esposto, possibile una nuova formulazione del parere rispetto a quella che ha portato alla espressione del voto n. 245/2, espresso dal Comitato nella seduta del 17/11/2016, che consideri una revisione della “Variante Acervara” e delle relative prescrizioni che hanno accompagnato il parere favorevole già emesso in merito con il citato voto.

In tal senso, venute meno le condizioni limitative all’edificabilità delle aree poste dal PTP **si ritiene di poter rivalutare la proposta di variante come formulata dal Commissario ad Acta con delibera n. 1/2015.**

In merito alle modalità attuative, stante anche la proposta avanzata dal Commissario ad Acta, che prevede il ricorso alla Convenzione per la cessione gratuita delle aree da destinare a parcheggio e verde attrezzato *“subordinata all’edificabilità delle rimanenti aree”*, e stante la normativa di PRG che per le sottozone F2, F3 e F4 impone l’attuazione a mezzo di “piano di lottizzazione” convenzionata, si ritiene che il permesso di costruire convenzionato di cui all’art.28bis del DPR 380/2001 e art. 1ter della LR 36/1987, possa essere lo strumento, di fatto intermedio tra il titolo diretto ed il piano attuativo, che meglio possa garantire, con una modalità semplificata, la tempistica e modalità di cessione delle aree pubbliche e della realizzazione degli interventi privati, il dimensionamento e l’individuazione delle aree per servizi di cui al DM 1444/68, la verifica del rispetto delle prescrizioni cui deve conformarsi il progetto attuativo nel rispetto di quanto previsto dalle NTA del PTPR art.27.

Si evidenzia che ai sensi del comma 4 dell’art. 28bis del DPR 380/01 la convenzione, se riferita alla totalità delle aree oggetto della variante, può prevedere modalità di attuazione per stralci funzionali, anche con termini di validità modulati in relazione agli stralci funzionali previsti dalla convenzione, come disposto al comma 5 del medesimo art. 28bis.



In merito all'eventuale monetizzazione degli standard urbanistici, più volte richiamata nella delibera commissariale e nella nota commissariale del 19/7/2021, si evidenzia come tale eventuale modalità di soddisfacimento del rispetto degli standard sia di esclusiva competenza comunale.

Per quanto sopra evidenziato, e in considerazione del mutato assetto normativo che regola la tutela paesaggistica **si ritiene che la "Variante Acervara"**, riguardante l'area censita al foglio n. 13 del Catasto terreni comunale, particelle n. 1699 – 2098 – 2099 di superficie complessiva pari a mq 5.892, già zona F – Sottozona F3 "Parco pubblico di interesse paesaggistico e archeologico", soggetta a vincolo espropriativo, attualmente riconosciuta come decaduta dal TAR Latina con sentenza n. 1353/06, **formulata dal Commissario ad Acta con i contenuti di cui alla Deliberazione n. 1/2015, sia meritevole di approvazione secondo le specifiche Norme tecniche di Attuazione alle quali vengono apportate le seguenti modifiche d'ufficio evidenziate nel seguente schema:**

NTA adottate con Delibera Commissario ad Acta n.1/2015	NTA come modificate d'ufficio
<p><i>Suddivisione del lotto e relativa disciplina:</i></p> <p>Ai sensi del DM 1444/68 l'area del Comune di Formia, in Catasto Terreni al Foglio 13 n. 2699, n. 2099 e n. 2098, di complessivi mq 5899, è suddivisa nelle seguenti zone come definite all'articolo 36 delle NTdA del vigente PRG integrate dalle seguenti NTA in variante.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Zona F sottozona F4 ter - art. 36 lett. C2) delle NTdA di variante "verde attrezzato privato con intervento diretto (lotto 1 e lotto 2); - zona F sottozona F 2ter - art 36 lett. B2) delle NTdA di variante "servizi generali privati di interesse collettivo con intervento diretto"; - zona parcheggio e verde pubblico attrezzato (PVp). Per tale zona nelle presenti NTA si prevedranno alcune specifiche disposizioni di carattere non prescrittivo. 	<p><i>Suddivisione del lotto e relativa disciplina:</i></p> <p>Ai sensi del DM 1444/68 l'area del Comune di Formia, in Catasto Terreni al Foglio 13 n. 2699, n. 2099 e n. 2098, di complessivi mq 5899, è suddivisa nelle seguenti zone come definite all'articolo 36 delle NTdA del vigente PRG integrate dalle seguenti NTA in variante.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Zona F sottozona F4 ter - art. 36 lett. C2) delle NTdA di variante "verde attrezzato privato con intervento tramite Permesso di Costruire Convenzionato ex art. 28bis del DPR 380/2001 e art. 1ter della LR 36/1987 (lotto 1 e lotto 2); - zona F sottozona F 2ter - art 36 lett. B2) delle NTdA di variante "servizi generali privati di interesse collettivo con intervento tramite Permesso di Costruire Convenzionato ex art. 28bis del DPR 380/2001 e art. 1ter della LR 36/1987"; - zona parcheggio e verde pubblico attrezzato (PVp) Per tale zona nelle presenti NTA si prevedranno alcune specifiche disposizioni di carattere non prescrittivo.
<p><i>Art. 36 lett. C2) - Zona F sottozona F4 ter - verde attrezzato privato con intervento diretto</i></p> <p>Zona con destinazione a verde privato attrezzato, che non necessita di un piano attuativo per cui il permesso a costruire è diretto.</p> <p><i>destinazione d'uso:</i> impianti sportivi e per il tempo libero giochi per bambini.</p> <p>È consentita la realizzazione di piscine interrato.</p> <p>Le costruzioni all'interno di quest'area devono rispettare i seguenti parametri:</p> <ul style="list-style-type: none"> - indice di fabbricabilità = 0.06 mc/mq - altezza massima delle costruzioni = ml. 4,00 - distacchi dai confini del lotto e dalle strade = ml 7,00 	<p><i>Art. 36 lett. C2) - Zona F sottozona F4 ter - verde attrezzato privato con intervento tramite Permesso di Costruire Convenzionato ex art. 28bis del DPR 380/2001 e art. 1ter della LR 36/1987</i></p> <p>Zona con destinazione a verde privato attrezzato, da attuare previo Permesso di Costruire Convenzionato ex art. 28bis del DPR 380/2001 e art. 1ter della LR 36/1987.</p> <p><i>destinazione d'uso:</i> impianti sportivi e per il tempo libero giochi per bambini.</p> <p>È consentita la realizzazione di piscine interrato.</p> <p>Le costruzioni all'interno di quest'area devono rispettare i seguenti parametri:</p> <ul style="list-style-type: none"> - indice di fabbricabilità = 0.06 mc/mq - altezza massima delle costruzioni = ml. 4,00 - distacchi dai confini del lotto e dalle strade = ml 7,00



<ul style="list-style-type: none"> - distacco minimo tra pareti finestrate = ml 10,00 - indice di piantumazione = un albero d'alto fusto (o da frutta o ulivo) per 40 mq di superficie libera (se non già esistenti) - indice di permeabilità = 90% <p>Nel caso di contestuale autorizzazione edilizia riguardante anche il lotto F2ter o di contestuale asservimento del lotto a destinazione F2ter, fermo restando i rispettivi indici di ogni lotto - le costruzioni potranno essere realizzate a confine con detti lotti.</p> <p>Ogni intervento è subordinato alle disposizioni particolari di cui all'art. 45 delle Norme tecniche del PTPR.</p> <p>ogni intervento è subordinato alla cessione a titolo gratuito al comune o alla monetizzazione dell'intera superficie del lotto Pvp pari a mq 1.180.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - distacco minimo tra pareti finestrate = ml 10,00 - indice di piantumazione = un albero d'alto fusto (o da frutta o ulivo) per 40 mq di superficie libera (se non già esistenti) - indice di permeabilità = 90% <p>Nel caso di contestuale autorizzazione edilizia riguardante anche il lotto F2ter o di contestuale asservimento del lotto a destinazione F2ter, fermo restando i rispettivi indici di ogni lotto - le costruzioni potranno essere realizzate a confine con detti lotti.</p> <p>Ogni intervento è subordinato alla cessione a titolo gratuito al comune o alla monetizzazione dell'intera superficie del lotto Pvp pari a mq 1.180.</p>
<p><i>Art. 36 lett. B2) - Zona F sottozona F2 ter Servizi generali privati di interesse collettivo con intervento diretto.</i></p> <p>Zona con destinazione a servizi generali privati di interesse collettivo, che non necessita di un piano attuativo per cui il permesso a costruire è diretto</p> <p><i>Destinazione d'uso:</i> case di cura, istituti e/o edifici per l'istruzione, religiosi, ricreativi del tempo libero e dello sport, pubblici locali e locali di spettacolo, edifici ricettivi, edifici per le esigenze dell'utenza turistica.</p> <p>Sono consentiti locali interrati con uso esclusivo a deposito, garage, impianti tecnologici.</p> <p>Il piano calpestio del piano terra potrà essere posto alla quota +1.20 rispetto al piano campagna; la parte fuori terra dei locali seminterrati non sarà calcolata nella cubatura edificabile.</p> <p>Le costruzioni all'interno di quest'area devono rispettare i seguenti parametri:</p> <ul style="list-style-type: none"> - indice di fabbricabilità Fondiaria = 0.60 mc/mq - rapporto Max di copertura = 1/5 - Num. Max piani fuori terra = 2 - distacchi minimi dai confini del lotto e dalle strade = ml 7.00 - distacchi minimi pareti finestrate = ml 10.00 - altezza massima fuori terra = ml 7.00 - indice di piantumazione = un albero da alto fusto (o da frutta o ulivo) ogni 40 mq di superficie libera - indice di permeabilità = 12,5% sup. totale <p>Nel caso di contestuale autorizzazione edilizia riguardante anche i lotti F4ter o di contestuale asservimento dei lotti a destinazione F4 ter - fermo restando i rispettivi indici di ogni lotto - le costruzioni potranno essere realizzate a confine con detti lotti.</p>	<p><i>Art. 36 lett. B2) - Zona F sottozona F2 ter Servizi generali privati di interesse collettivo con intervento tramite Permesso di Costruire Convenzionato ex art. 28bis del DPR 380/2001 e art. 1ter della LR 36/1987.</i></p> <p>Zona con destinazione a servizi generali privati di interesse collettivo, che necessita di Permesso di Costruire Convenzionato ex art. 28bis del DPR 380/2001 e art. 1ter della LR 36/1987.</p> <p><i>Destinazione d'uso:</i> case di cura, istituti e/o edifici per l'istruzione, religiosi, ricreativi del tempo libero e dello sport, pubblici locali e locali di spettacolo, edifici ricettivi, edifici per le esigenze dell'utenza turistica.</p> <p>Sono consentiti locali interrati con uso esclusivo a deposito, garage, impianti tecnologici.</p> <p>Il piano calpestio del piano terra potrà essere posto alla quota +1.20 rispetto al piano campagna; la parte fuori terra dei locali seminterrati non sarà calcolata nella cubatura edificabile.</p> <p>Le costruzioni all'interno di quest'area devono rispettare i seguenti parametri:</p> <ul style="list-style-type: none"> - -indice di fabbricabilità Fondiaria = 0.60 mc/mq - rapporto Max di copertura = 1/5 - Num. Max piani fuori terra = 2 - distacchi minimi dai confini del lotto e dalle strade = ml 7.00 - distacchi minimi pareti finestrate = ml 10.00 - altezza massima fuori terra = ml 7.00 - indice di piantumazione = un albero da alto fusto (o da frutta o ulivo) ogni 40 mq di superficie libera - indice di permeabilità = 12,5% sup. Totale <p>Nel caso di contestuale autorizzazione edilizia riguardante anche i lotti F4ter o di contestuale asservimento dei lotti a destinazione F4 ter - fermo restando i rispettivi indici di ogni lotto - le costruzioni potranno essere realizzate a confine con detti lotti.</p>



<p>Nell'ambito dell'edificabilità avente i limiti anzidetti, fermo restando la cubatura massima realizzabile data dall'indice di 0,60 mc/mq, potranno trovare allocazione, o con interventi di ristrutturazione edilizia o di nuova costruzione, con le destinazioni precedenti, i volumi esistenti nel lotto, legittimamente realizzati o legittimati prima dell'adozione della presente variante. Ogni intervento è subordinato alla cessione a titolo gratuito al comune o alla monetizzazione dell'intera superficie del lotto PVp pari a mq. 1.180</p>	<p>Nell'ambito dell'edificabilità avente i limiti anzidetti, fermo restando la cubatura massima realizzabile data dall'indice di 0,60 mc/mq, potranno trovare allocazione, o con interventi di ristrutturazione edilizia o di nuova costruzione, con le destinazioni precedenti, i volumi esistenti nel lotto, legittimamente realizzati o legittimati prima dell'adozione della presente variante. Ogni intervento è subordinato alla cessione a titolo gratuito al comune o alla monetizzazione dell'intera superficie del lotto PVp pari a mq. 1.180</p>
<p><i>Lotto PVp - zona con destinazione a parcheggio e verde pubblico attrezzato - norme generali</i></p> <p>Il lotto sarà gravato da servitù di passaggio a favore del lotto F2 ter, tale servitù sarà localizzata nella zona destinata a parcheggio. La realizzazione del parcheggio e del verde pubblico potrà essere realizzata da privati tramite convenzione, a fronte della gestione della sosta onerosa nel parcheggio e della gestione dello spazio per verde pubblico sul quale potranno essere installati manufatti di tipo precario per i giochi e tempo libero e chioschi di tipo precario per la somministrazione di cibi e bevande. Il lotto dovrà essere ceduto gratuitamente al comune contestualmente alla autorizzazione ad edificare nei lotti F4 ter e F2 ter. In luogo della cessione il comune potrà avvalersi dell'istituto della monetizzazione come previsto dall'art. 8 delle NTdA del PRG. In tal caso l'area sarà utilizzabile solo come verde o parcheggio privato.</p>	<p><i>Lotto PVp - zona con destinazione a parcheggio e verde pubblico attrezzato - norme generali</i></p> <p>Il lotto sarà gravato da servitù di passaggio a favore del lotto F2 ter, tale servitù sarà localizzata nella zona destinata a parcheggio. La realizzazione del parcheggio e del verde pubblico potrà essere realizzata da privati tramite convenzione, a fronte della gestione della sosta onerosa nel parcheggio e della gestione dello spazio per verde pubblico sul quale potranno essere installati manufatti di tipo precario per i giochi e tempo libero e chioschi di tipo precario per la somministrazione di cibi e bevande. Il lotto dovrà essere ceduto gratuitamente al comune contestualmente alla autorizzazione ad edificare nei lotti F4 ter e F2 ter. In luogo della cessione il comune potrà avvalersi dell'istituto della monetizzazione come previsto dall'art. 8 delle NTdA del PRG. In tal caso l'area sarà utilizzabile solo come verde o parcheggio privato.</p>
<p><i>Prescrizioni ex art 89 DPR 380/01</i> [...]..si rimanda all'Allegato B</p>	<p><i>Prescrizioni ex art 89 DPR 380/01</i> [...] si rimanda all'Allegato B</p>
<p><i>Prescrizioni area VAS</i> [...] si rimanda all'Allegato B</p>	<p><i>Prescrizioni area VAS</i> [...] si rimanda all'Allegato B</p>

CONCLUSIONI

Tutto ciò premesso e considerato

Visto l'art.10 della L.1150/42;



Visto l'art. 63 comma 1 delle NTA del PTPR

IL COMITATO REGIONALE PER IL TERRITORIO

esprime il seguente

PARERE

Che la "Variante Acervara" al vigente PRG, per la trasformazione dell'ambito individuato al foglio n. 13 del Catasto terreni comunale, particelle n. 1699 – 2098 – 2099 di superficie complessiva pari a mq 5892, già zona F – Sottozona F3 "Parco pubblico di interesse paesaggistico e archeologico", soggetta a vincolo espropriativo, e attualmente riconosciuta come decaduta dal TAR Latina con sentenza n. 1353/06, formulata dal Commissario ad Acta secondo i contenuti di cui alla Deliberazione n. 1/2015

SIA MERITEVOLE DI APPROVAZIONE

con le modifiche apportate dall'ufficio alle NTA, ai sensi dell'art. 3 della Legge 765/67, e le seguenti prescrizioni:

La zonizzazione urbanistica dell'area, secondo la suddivisione proposta, **sia attuata tramite il ricorso ad un unico Permesso di costruire convenzionato**, di cui all'articolo 28 bis del DPR 380/2001 così come modificato dall'articolo 1 ter della LR 36/1987;

Per le aree destinate nella proposta agli standard urbanistici (Verde e Parcheggi pubblici) e viabilità **deve essere escluso il ricorso alla monetizzazione**, ancorché indicata come possibilità nelle NTA del vigente PRG.

Restano salve le prescrizioni di competenza geologiche, vegetazionali e di VAS espresse dagli uffici preposti riportate nell'allegato B Norme tecniche di attuazione NTA della variante proposta, ed inoltre fatti salvi gli elaborati generali e di approfondimento specialistico.

Gli elaborati della zonizzazione e delle NTA della "Variante Acervara" al PRG vigente dovranno essere rielaborati dal Comune di Formia in base alle succitate modifiche d'ufficio e trasmesse all'amministrazione regionale.

Rimane di competenza comunale la verifica sulla legittimità delle eventuali opere presenti sull'ambito di variante; la presente approvazione non costituisce "sanatoria" per le eventuali costruzioni carenti dei titoli abilitativi previsti dalla vigente normativa urbanistica ed edilizia.

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)