

- ❶ **DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 29 novembre 2004, n. 1129.**  
 Comune di Latina (LT). Variante al P.R.G. per la valorizzazione dell'area archeologica «Satricum» e terreni limitrofi in località Borgo Le Ferricre adottata con D.C.C. n. 194 del 6 ottobre 1997. Approvazione ..... Pag. 18
- ❷ **DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 29 novembre 2004, n. 1130.**  
 Deliberazione della Giunta Regionale 18 giugno 2004, n. 529. Comune di Roma. Piano Particolareggiato in variante al P.R.G. Zona «O» n. 65 «Portuense Spallette». Rettifica ..... » 25
- ❸ **DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 29 novembre 2004, n. 1132.**  
 Comune di Cassino (FR). Variante al P.R.G. Via Madonna di Loreto adottata con Delibera del Sub Commissario Prefetizio n. 8/6 del 1° febbraio 2001. Approvazione ..... » 27
- ❹ **DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 3 dicembre 2004, n. 1169.**  
 Comune di Latina (LT). Variante al P.R.G. Norma Zona Agricola Centro Sportivo Country Club Tecariba. Delibera di C.C. n. 18 del 28 gennaio 2002. Restituzione ..... » 35

GIUNTA REGIONALE DEL LAZIO

oooooooooooooooooooo

ESTRATTO DAL PROCESSO VERBALE DELLA SEDUTA DEL 29 NOV. 2004

ADDI' 29 NOV. 2004 NELLA SEDE DELLA REGIONE LAZIO, IN VIA CRISTOFORO  
COLOMBO, 212 ROMA, SI E' RIUNITA LA GIUNTA REGIONALE COSI' COSTITUITA:

STORACE	Francesco	Presidente	IANNARILLI	Antonello	Assessore
SIMEONI	Giorgio	Vice Presidente	PRESTAGIOVANNI	Bruno	"
AUGELLO	Andrea	Assessore	ROBILOTTA	Donato	"
CIARAMELLETTI	Luigi	"	SAPONARO	Francesco	"
CIOCCHETTI	Luciano	"	SARACENI	Vincenzo Maria	"
FORMISANO	Anna Teresa	"	VERZASCHI	Marco	"
GARGANO	Giulio	"			

ASSISTE IL SEGRETARIO Tommaso NARDINI  
.....OMISSIS

ASSENTI: CIARAMELLETTI FORMISANO GARGANO IANNARILLI SARACENI

DELIBERAZIONE N. - 1129-

OGGETTO:

Comune di Latina (LT) - Variante al PRG per la valorizzazione dell'area archeologica "Satricum" e terreni limitrofi in località Borgo Le Ferriere adottata con D.C.C. n.194 del 6.10.1997 Approvazione.





1129 29 NOV. 2004

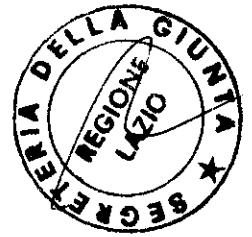
9

Oggetto: Comune di Latina (LT)

Variante al P.R.G. per la valorizzazione dell'area archeologica "Satricum" e terreni limitrofi in località Borgo Le Ferriere adottata con D.C.C. n.194 del 6.10.1997.

Approvazione.

La Giunta Regionale



Su proposta del Direttore del Dipartimento Territorio

Vista la legge urbanistica 17.08.1942, n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni;

Visto il D.P.R. 15.01.1972, n. 8;

Vista la legge regionale 5 settembre 1972, n. 8 recante "Norme per l'esercizio delle funzioni di competenza della Regione Lazio in materia di urbanistica e di assetto del territorio";

Vista la legge regionale 12.06.1975, n.72;

Visto l'art. 16 della legge regionale 31.12.1999, n.38 recante "Norme sul governo del Territorio";

Visto il Regolamento di organizzazione degli Uffici e dei Servizi della Giunta regionale del 6 settembre 2002, n.1;

#### PREMESSO:

Che il Comune di Latina (LT) è dotato di un Piano Regolatore Generale, approvato con D.M. LL.PP. n.6476 del 13.01.1972;

Vista la deliberazione consiliare n.194 del 6.10.1997 con la quale il Comune di Latina (LT) ha adottato la Variante al P.R.G per la valorizzazione dell'area di Satricum";

Preso atto che a seguito della pubblicazione degli atti, avvenuta nelle forme di legge, è stata presentata n. 1 osservazione nei termini in merito alla quale l'amministrazione Comunale ha formulato le proprie controdeduzioni con deliberazione consiliare n.120 del 26.11.1998;

Rilevato che gli atti relativi alla Variante in questione, sono stati sottoposti all'esame del Comitato Regionale per il Territorio per l'emanazione del parere di competenza ai sensi dell'articolo 16 della legge regionale 31.12.1999, n. 38 e che tale Organo consultivo della Regione, con voto n. 454/1 reso nella seduta del 24.5.2001, allegato alla presente delibera di cui costituisce parte integrante quale **Allegato A**, ha ritenuto che il suddetto strumento urbanistico sia meritevole di approvazione con le *condizioni e le prescrizioni* da introdursi d'ufficio ai sensi dell'art. 3 della legge 6 agosto 1967, n. 765;

Vista la nota n. 16360 del 31.7.2001 con la quale il Dipartimento Urbanistica e Casa ha trasmesso all'Amministrazione comunale di Latina (LT) le modifiche ed integrazioni proposte dal Comitato Regionale per il Territorio invitandola a formulare al riguardo le proprie controdeduzioni ai sensi del citato articolo 3 della citata legge 765/67;

Vista la delibera consiliare n. 123 del 18.7.2003 con la quale il Comune di Latina (LT) ha accettato integralmente le modifiche d'ufficio richieste con il suddetto parere del C.R.T. e riservandosi con provvedimenti successivi che l'intervento della Variante in oggetto sarà realizzato con un Piano attuativo con le procedure di cui alla L.R. n.36 del 1987 art.1;

1129 29 NOV. 2004

**Vista** la nota n.123051/D3/06 dell'8.11.2004 con la quale il Direttore del Dipartimento Economico ed Occupazionale – Direzione Regionale Agricoltura – ha attestato l'insussistenza del gravame degli usi civici sui terreni oggetto della variante in loc. "Borgo Le Ferriere";

**Vista** la nota n.18631 del 15.11.1997 con la quale la Sovrintendenza Archeologica per il Lazio esprime parere favorevole in merito alla valorizzazione dell'area Satricum;

**Vista** la successiva nota n.19117 del 26.10.1998 con la quale la Sovrintendenza medesima ribadisce il parere favorevole già espresso con la citata nota n.18631/1997 prescrivendo (...) che un archeologo sarà presente durante le fasi di scavo e di ogni movimento di terra durante le fasi di sbancamento. Ulteriori sondaggi archeologici di approfondimento dovranno essere effettuati nell'area accanto alla strada Cisterna-Nettuno e confine della proprietà (...);

**Ritenuto** di condividere e fare proprio il parere del Comitato Regionale per il Territorio n. 454/1 del 24.5.2001 che costituisce parte integrante della presente deliberazione quale **Allegato A**;

**Esperita** la procedura di concertazione con le parti sociali;

### DELIBERA

1. Di approvare la variante al P.R.G. per la valorizzazione dell'area di "Satricum" in Borgo Le Ferriere adottata dal Comune di Latina (LT) con delibera del Consiglio Comunale n.123 del 18.7.2003 secondo le *prescrizioni* e le *condizioni* contenute nel parere del Comitato Regionale per il Territorio reso con il voto n.454/1 del 24.5.2001 che costituisce parte integrante della presente deliberazione quale **Allegato A** ed in conformità alle prescrizioni dei pareri in premessa riportati;
2. Le osservazioni sono decise in conformità a quanto riportato nell'**Allegato A**;
3. Il progetto è vistato dal dirigente dell'Area Urbanistica e Beni Ambientali 2B.6 nei seguenti elaborati allegati alla delibera consiliare n.194 del 6.10.1997:

Allegato A

Elab.1 – progetto relazione tecnica;

Elab.2 – progetto strumentazione urbanistica e vincoli;

Elab.3 - progetto zonizzazione e tipologia di intervento su mappa catastale

Elab.4 – progetto proposta di convenzione e schema atto di cessione

Il presente provvedimento sarà pubblicato sul Bollettino ufficiale della Regione Lazio



A:\Allegato A.doc

IL PRESIDENTE: F.to Francesco STORACE  
IL SEGRETARIO: F.to Tommaso Nardini

30 NOV. 2004





REGIONE LAZIO

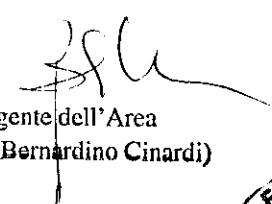
ASSESSORATO ALL'URBANISTICA E CASA  
DIPARTIMENTO URBANISTICA E CASA

ALLEG. alla DELIB. N. 1129  
DEL 29 NOV. 2004

Allegato A

VOTO n. 454/1  
Adunanza del 24 maggio 2001

Commissione relatrice: arch. Marina De Nicolais  
arch. Salvatore Codispoti

  
Dirigente dell'Area  
(Arch. Bernardino Cinardi)



Oggetto: Comune di Latina  
Area archeologica "Satricum" e terreni limitrofi in località Borgo Le Ferriere.  
Variante al P.R.G. - D.C. n. 194 del 6 10 1997.

Con nota 1250 del 22 gennaio 2001 il Dipartimento Urbanistica e Casa - Area Pianificazione locale Sud - ha trasmesso al C.T.C.R. l'istruttoria tecnica della Variante al P.R.G. in oggetto proponendone l'approvazione regionale.

Con nota 298 del 02.11.1999 il Presidente del C.T.C.R. ha nominato la Commissione relatrice costituita dall'arch. Marina De Nicolais e dall'arch. Salvatore Codispoti.

Il Settore 45 con prot. 2823 del 17 3 1999 ha trasmesso al competente ufficio gli atti e gli elaborati della Variante al P.R.G. in oggetto.

#### PREMESSO

Con nota prot. 18944 del 9 3 1999 il Comune di Latina ha chiesto l'approvazione della Variante al Piano Regolatore Generale "Satricum" relativa al Borgo Le Ferriere e ad alcune aree circostanti adottata con D.C. n.194 del 6 10 1997; il Consiglio Comunale ha controdedotto all'unica osservazione con D.C. n. 120 del 26 11 1998.

Con nota n.694 del 28 10 1999 il Settore 44 ha richiesto l'integrazione degli atti per chiarire alcune perplessità emerse nella lettura delle variazioni proposte.

L'Amministrazione comunale il 9 5 2000 con prot.6696 ha trasmesso per la Variante in oggetto documentazione integrativa accompagnata dalla nota 39365 del 21 4 2000

In fase istruttoria, nella seduta del 11 1 2001, la relazione sulla Variante è stata presentata al C.T.C.R. che ha dato mandato per la stesura definitiva.

Il progetto di Variante al P.R.G. presentato in originale e n.3 copie è costituito dai seguenti elaborati tecnici:

Allegato "A"

Elab.1 - progetto relazione tecnica;

Elab.2 - progetto strumentazione urbanistica e vincoli,

Elab.3 - progetto zonizzazione e tipologia di intervento su mappa catastale

Elab.4 - progetto proposta di convenzione e schema atto di cessione



Sono allegati i seguenti atti:

Certificato Usi Civici comprensivo dei fogli 6,7,11 e 12:

Certificazione Vincoli ambientali.

Parere del Ministero per i BB CC e AA, note n.18631 del 15 11 1997 e n. 19117 del 26 10 1998 a seguito di trasmissione atti da parte del Comune con nota n. 84260 del 28 10 1997.

La documentazione integrativa è composta dai seguenti elaborati:

Elab. integr. 1 - P.R.G. vigente su planimetria catastale

Elab. integr. 2 - Zonizzazione proposta in Variante su planimetria catastale

Elab. integr. 3 - Piano "Satricum" proposta su P.R.G. vigente – Planimetria catastale

Elab. integr. 4 – Individuazione interventi Ob. 2

Elab. integr. 5 – Elaborato sondaggi archeologici

E' allegato alla nota di trasmissione lo stralcio del nuovo P.R.G. in corso di elaborazione.

La proposta di Variante precisata dal Comune negli elaborati di progetto è riferita unicamente ad area di proprietà Lulli indicata per complessivi mq 591.408, in tali elaborati non è fatto alcun riferimento a quanto riportato nella D.C.C.194/97 ed evidenziato nell'allegato "A" circa la cessione dell'area archeologica di proprietà Santarelli e il trasferimento di volumetrie agricole di sua spettanza nell'area di proprietà Lulli.

In assenza di specifici riferimenti progettuali la Variante presa in esame è riferita unicamente all'area di proprietà Lulli.

Le attuali previsioni zonizzative che il Comune intende trasferire sono riferite ad aree interne alla perimetrazione del Borgo "Le Ferriere" indicata nel P.R.G. del 1972.

Trattasi di previsioni residenziale, industriale e stradale, insistenti su area sottoposta a vincolo archeologico con D.M. 6/6/1924 ai sensi della L.364/1909 e D.M. 1/12/1954 ai sensi della L.1089/1939 per la presenza dell'antica città di Satricum e ricadenti in buona parte nella fascia di rispetto del Fiume Astura, acqua pubblica vincolata con R.D. del 17/2/1910. Tali vincoli trovano riferimento normativo oltre che nella legislazione specifica, nel P.T.P.R. ambito territoriale n.10 in particolare nell'art.13 per la protezione delle aree di interesse archeologico e nell'art.7 per la protezione dei corsi e delle acque pubbliche del testo coordinato delle norme tecniche.

La Variante è proposta per recuperare le consistenti limitazioni imposte dalla normativa paesistica.

Infatti l'art.7 comma 8 per le zone urbanistiche C, D ed F non permette modifica allo stato dei luoghi in compresenza di beni di cui all'art.1 della L.431/1985; è possibile invece, per le aree sottoposte esclusivamente al vincolo relativo ai corsi d'acqua, l'utilizzazione della cubatura se realizzata fuori la fascia di rispetto e solo con indice agricolo.

La Variante prevede il trasferimento della cubatura per espansione residenziale zonizzazione Q5, con un'estensione territoriale di mq 28.675 e indice territoriale 1,00 mc/mq, che insiste in buona parte sull'antica città di Satricum, su altra area a destinazione agricola posta ad una distanza di circa 500 metri in direzione sud ovest lungo la provinciale Nettuno Cisterna.



1

(1a) Sulla nuova area con una superficie di 75.284 mq andrebbero ricollocati mc 22.653 di effettiva cubatura residenziale e 6.022 come quota di servizi annessi riferiti ai 28.000 mc di zonizzazione Q5 previsti dal P.R.G. vigente.

(2b) A tale cubatura andrebbero ad aggiungersi mc 2.294 derivanti dall'asservimento di 114.723 mq di territorio agricolo compreso tra la stessa area e il parco archeologico con indice 0,02 mc/mq. per un totale di 30.969 mc.

2

Il Comune ha individuato lungo la strada provinciale, oltre ai parcheggi (2a) nella fascia di rispetto stradale, due aree a servizi (2b) adiacenti alla residenza rispettivamente di 12.428 mq per attrezzature varie di interesse pubblico e 8.000 mq per impianti sportivi che andrebbero ad aggiungersi ai 12.000 mq già utilizzati a questo scopo: sull'intera superficie di 32.428 mq sarebbero da realizzare 12.436 mc con l'asservimento di ulteriori 414.435 mq di territorio agricolo. Il riferimento normativo per tale operazione sarebbe l'art.7.1 delle N.T.A. del P.R.G. che permette in zona agricola la realizzazione di servizi con indice 0,03 mc/mq.

3

E' previsto inoltre il trasferimento di mc 5838 (sviluppabili mq 1946 con h 3 mt) di edilizia industriale per centro polifunzionale di accoglienza (area intervento specifico elaborato 2 integrativo) da zona Q5 di mq 1478 e dalla zona di rispetto stradale di mq 1522 (tot. 3000 mq).

L'Amministrazione comunale riguardo alla compatibilità della proposta variante e le generali previsioni di espansione residenziale nel territorio comunale ha spiegato che la trasformazione urbanistica proposta sarebbe coerente con la valorizzazione archeologica già in atto per interventi approvati e finanziati dall'Unione europea; la realizzazione di un nuovo piccolo borgo contribuirebbe alla riqualificazione del nucleo esistente; inoltre, la proposta trasformazione urbanistica trova conferma nel nuovo piano regolatore in itinere.

## CONSIDERATO

La lettura della Variante si presenta piuttosto complessa in quanto alcune variazioni di destinazione urbanistica sono presentate come attuazione di norme in contrasto invece con la disciplina vigente.

In particolare non appare corretto il trasferimento della cubatura agricola per accorparla alla cubatura residenziale (punto 1 b).

Lo stesso trasferimento di cubatura è previsto per la realizzazione dei servizi (punto 2b) e sarebbe attuato con l'applicazione di una specifica norma di P.R.G. sui cui limiti di applicazione si è già espresso il C.T.C.R.

Inoltre sono utilizzate in alcuni casi delle denominazioni di zona improprie per la disciplina urbanistica: l'indicazione di "vigneto, bosco e piantumazione" sono usate per indicare la zona agricola e "impianti sportivi" per indicare il verde pubblico.



Tali imprecisioni possono ricondursi alla esposizione contestuale della Variante e della Convenzione tra proprietario e Amministrazione comunale predisposta per la valorizzazione dell'area.

Nell'istruttoria si è cercato di riportare il progetto nei termini della Variante urbanistica, sono stati introdotti chiarimenti e sono state apportate modifiche nei limiti previsti dalla legge.

Riguardo ai servizi si precisa che l'effettiva destinazione dell'area già occupata da impianti sportivi e indicata "impianti sportivi esistenti" nell'elaborato 3 di progetto è quella di "verde pubblico", come correttamente indicato negli elaborati integrativi.

L'art.9 delle N.T.A. del P.R.G. contiene la possibilità di realizzazione sulle aree a verde, di impianti sportivi pubblici con cubatura limitata allo stretto necessario, pertanto la destinazione di tale area non può essere utilizzata per sviluppare generiche cubature a servizi; analogamente andrebbe definita separatamente la cubatura sviluppabile dalla nuova area dove andranno posizionati i nuovi impianti sportivi e la cui destinazione urbanistica è quella di "verde pubblico".

Detti servizi data la connotazione di borgo agricolo a cui è commisurata l'entità dell'insediamento residenziale e dopo la precisazione dell'area di pertinenza, appaiono sovradimensionati, si propone la riduzione da circa 1,00 mc/mq (punto 2a: 12.436 mc su 12.428) a 0,50 mc/mq.

La salvaguardia del territorio agricolo che il Comune intende preservare intorno all'area archeologica non è attuabile con l'apposizione di un vincolo urbanistico legato alle destinazioni d'uso, più correttamente può attuarsi con l'introduzione di una diversa classificazione agricola e indice molto ridotto.

E' esclusa dall'Assessorato la procedura di trasferimento della cubatura agricola e risulta ininfluenza la differenza di superficie riscontrata nella documentazione tra superficie asservita e quella disponibile.

Riguardo al centro polifunzionale (punto 3) non è accettabile il principio che prevede il trasferimento di cubatura, in questo caso industriale, per altra destinazione; inoltre, la realizzazione di una tale consistente volumetria a ridosso della città antica risulterebbe in contraddizione con i fini di valorizzazione dell'area archeologica.

Si concorda comunque con la previsione di un piccolo centro di accoglienza per il quale è sufficiente una cubatura max di 600 mc i cui usi saranno vincolati ai servizi strettamente necessari alla fruizione del bene.

L'intervento sarà realizzato con un Piano attuativo riferito all'intero comprensorio in cui sarà studiata la viabilità e dimostrato l'accesso a servizio della zona residenziale e la cessione al Comune delle aree a parcheggio e delle altre aree contenute nella Convenzione

Nel nuovo nucleo residenziale, effettuati gli eventuali saggi richiesti dalla soprintendenza, le volumetrie saranno il più possibile accorpate e posizionate nella parte più bassa dell'area in direzione della strada per compromettere quantità minore di territorio e per assumere la connotazione tradizionale del Borgo agricolo, sarà posta





particolare cura nella realizzazione del verde connettivo con piantumazioni attuate in accordo con la Soprintendenza archeologica e sarà studiata una diretta accessibilità pedonale e ciclabile al vecchio nucleo.

Si precisano i termini della Variante con riferimento alle aree interessate.

L'attuale area a destinazione industriale, la destinazione Q5 e la previsione stradale insistenti sull'area di vincolo archeologico assumono destinazione agricola.

Le rimanenti parti di previsione stradale e residenziale, meglio individuabili nell'allegato integrativo 3, assumono diverse destinazioni: la previsione stradale diventa zona agricola (aree 9,15,26), parcheggio (aree 12,17), area a servizi per il centro di accoglienza (area 14), area inedificabile per allestimenti temporanei (area19); dalla previsione Q5 è attuata la previsione agricola (aree 8 e 10), a parcheggi (aree 11 e 18), area inedificabile per allestimenti temporanei (area 13).

La zona agricola che assume diversa destinazione è suddivisa in residenziale (area 5), parcheggi (area 1), zona verde attrezzato impianti sportivi (area 3), area per attrezzature di pubblico interesse (area2).

Le aree 4 e 29 rimangono di fatto zona agricola di pertinenza ai fabbricati esistenti

Per l'unica osservazione presentata si concorda con la controdeduzione comunale che la ritiene non pertinente in quanto riferita ad area esterna alla previsione di Variante.

Tutto ciò premesso e considerato, il C.T.C.R. ritiene di poter esprimere ai soli fini urbanistici il

## PARERE

che la Variante adottata dal Comune di Latina con la deliberazione consiliare n.194 del 6 10 1997, sia meritevole di approvazione con le modifiche di cui ai precedenti punti da introdursi d'Ufficio ai sensi dell'art.3 della L 765/67.

f.to Il Segretario del C.T.C.R.  
(arch.Valter Michisanti)

f.to il Presidente del C.T.C.R.  
(arch.Massimo Rinversi)

