

REPUBBLICA ITALIANA

BOLLETTINO UFFICIALE DELLA REGIONE LAZIO

PARTE PRIMA - PARTE SECONDA

Roma, 29 ottobre 2005

Si pubblica normalmente il 10, 20 e 30 di ogni mese
Registrazione Tribunale di Roma n. 569/1986

DIREZIONE REDAZIONE E AMMINISTRAZIONE PRESSO LA PRESIDENZA DELLA GIUNTA REGIONALE - VIA CRISTOFORO COLOMBO, 212 - 00147 ROMA

IL BOLLETTINO UFFICIALE si pubblica a Roma in due distinti fascicoli:

- 1) la Parte I (Atti della Regione) e la Parte II (Atti dello Stato e della U.E.)
- 2) la Parte II (Avvisi e concorsi)

Modalità di abbonamento e punti vendita:

L'abbonamento ai fascicoli del Bollettino Ufficiale si effettua secondo le modalità e le condizioni specificate in appendice e mediante versamento dell'importo, esclusivamente sul c/c postale n. 42739001 intestato a Regione Lazio abbonamento annuale o semestrale alla Parte I e II; alla parte III; alle parti I, II e III al Bollettino Ufficiale. Per informazioni rivolgersi alla Regione Lazio - Servizio Promulgazione e Pubblicazione, Tel. 06-51685371 - 06-51685074-5076.

Il Bollettino Ufficiale della Regione Lazio è ora consultabile anche in via telematica tramite Internet accedendo al sito www.regione.lazio.it

Il Bollettino Ufficiale può essere visualizzato e/o stampato sia in forma testuale che grafica.

Gli utenti sono assistiti da un servizio di "help" telefonico (06-85084200).

Da Gennaio 2001 l'accesso alla consultazione del Bollettino in via telematica tramite INTERNET è gratuito al pubblico.

Si rinvia ugualmente all'appendice per le informazioni relative ai punti vendita dei fascicoli del Bollettino Ufficiale.

Riproduzione anastatica

PARTE I

ATTI DELLA GIUNTA REGIONALE E DEGLI ASSESSORI

● DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 1 aprile 2005, n. 456.

Comune di Nettuno (RM). Variante al P.R.G. per la realizzazione di un impianto industriale in località «Sandalo», adottata con deliberazione di consiglio comunale n. 16 del 25 febbraio 2002. Approvazione.....

GIUNTA REGIONALE DEL LAZIO
oooooooooooooooooooo

ESTRATTO DAL PROCESSO VERBALE DELLA SEDUTA DEL 1- APR. 2005

ADDI' 1- APR. 2005
COLOMBO, 212 ROMA, SI E' RIUNITA LA GIUNTA REGIONALE COSI' COSTITUITA:

NELLA SEDE DELLA REGIONE LAZIO, IN VIA CRISTOFORO

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: FORMISANO - ROBILOTTA - VERZASCHI -

DELIBERAZIONE N. - 456 -

OGGETTO:

Comune di Nettuno (Rm). Variante al P.R.G. per la realizzazione di un impianto industriale in località "Sardalo", adottata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 16 del 25.02.2002. Approvazione.



Ri
all
coi
Org
alla
la s

Vist
Regi



Voto n. 81/6
Seduta del 20/01/05

Allegato A



Oggetto : Comune di Nettuno (Rm)
Variante al P.R.G. per la realizzazione di un impianto industriale in località
"Sandalo" adottata con deliberazione di C.C. n. 16 del 25.02.2002.

IL COMITATO

Sentita la Commissione Relatrice costituita dall'Arch. Demetrio Carini e dall'Arch. Francesco Coccia che ha predisposto l'istruttoria.

Vista la nota n. 24033 del 06.11.2002 con la quale l'Amministrazione Comunale ha trasmesso a questa Direzione, per la predisposizione della relativa istruttoria ai sensi dell'art. 14 della L.R. n. 43 dell'8.11.1977, gli atti e gli elaborati relativi alla variante al vigente P.R.G. in oggetto indicata.

Visti ed esaminati gli atti e gli elaborati trasmessi, i quali risultano formalmente e sostanzialmente correttamente elaborati.

Premesso

Il Comune di Nettuno è dotato di Piano Regolatore Generale, approvato con deliberazione della Giunta Regionale n. 568 del 22.05.1973.

Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 16 del 25.02.2002 il Comune di Nettuno ha adottato la variante al vigente P.R.G. oggetto della presente istruttoria tecnica.

A seguito della pubblicazione degli atti e degli elaborati sono state presentate n. 1 osservazione, promossa dall'Arch. Francesco Coppi pervenuta in data 15.07.2002 al prot. N. 14918, peraltro fuori termine.

Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 30 del 2.08.2002 il Comune di Nettuno nel controdedurre l'osservazione presentata ha espresso per la stessa parere sfavorevole.

Con nota n. 24033 del 12.11.2002, la Direzione Regionale Territorio e Urbanistica, ha richiesto all'Amministrazione Comunale integrazione e regolarizzazione della documentazione presentata riscontrando le seguenti carenze ed irregolarità e sospendendo l'istruttoria in attesa dei perfezionamenti sotto elencati:

- Parere di cui alla legge regionale 3.01.1986, n. 1 rilasciato dall'Assessorato Regionale competente.
- Parere ex art. 13 della L. n. 64/74, rilasciato dall'Assessorato Utilizzo, Tutela e Valorizzazione delle Risorse Ambientali.



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio

- Per quanto riguarda gli elaborati tecnici: l'originale, con la dizione esplicita "ORIGINALE", deve essere munito sia degli estremi delle delibere cui gli atti sono allegati, che quelli di avvenuto deposito degli atti medesimi in libera visione al pubblico con firma del Segretario Comunale.
- Con nota n. 49230/A3/06 del 28.04.2004, la Direzione Regionale Agricoltura ha formulato il proprio parere che di seguito si riporta:
"Dalla verifica dell' "Analisi del Territorio" redatta dal Perito Demaniale Arch. Antonio Giammarusti fatta propria dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 5 del 17.02.2004 e sulla base dell'attestazione rilasciata dal Dirigente dell'Area Urbanistica e Assetto del Territorio del Comune, è emerso che i terreni interessati dalla proposta urbanistica in argomento non risultano gravati da diritti civici.
Pertanto la variante di cui trattasi, per quanto attiene alle prescrizioni di cui alle leggi sopra richiamate, può avere libero corso".
- Con nota n. 23730 del 10.02.2004, l'Assessorato Regionale all'Ambiente ha espresso il parere favorevole ai sensi dell'art. 13 della Legge n. 64/74 e della D.G.R. n. 2649 del 18.05.1999 con le seguenti prescrizioni:
 1. Siano rispettate le prescrizioni tecniche progettuali della dott.sa Anna Maria Bruna, riportate nella relazione geologica al paragrafo 9 "Conclusioni";
 2. Le indagini geognostiche, in laboratorio e in situ, dovranno essere finalizzate alla verifica dei parametri geomeccanici dei terreni e alla definizione esatta del livello piezometrico in modo da poter individuare la profondità alla quale fondare e il tipo di fondazione più idoneo. Il piano di posa delle fondazioni dell'edificio, onde evitare fenomeni di cedimenti differenziali, dovrà essere impostato sulle litologie più competenti, e ad una quota tale che, necessariamente e in ogni punto della fondazione, il trasferimento dei carichi avvenga su di un terreno omogeneo da un punto di vista geomeccanico;
 3. La rete stradale e i parcheggi siano dotati di tutte le opportune opere di raccolta e di regimazione idraulica superficiale per evitare i fenomeni di ristagno, avendo cura di posizionare le opere di smaltimento delle acque bianche in maniera tale da non causare danni all'assetto idrogeologico nell'area e nei terreni limitrofi;
 4. Le opere di contenimento, che si riterranno necessarie a sostenere i fronti degli scavi e i rilevati previsti per parcheggi e strade, non dovranno precludere le vie di smaltimento delle acque provenienti da monte, che interessano la zona di ristagno segnalata, e drenano nell'impluvio posto a valle dell'impianto;
 5. Il materiale terroso o lapideo eventualmente asportato in fase di scavo, dovrà essere sistemato sul posto, mentre quello in esubero dovrà essere trasportato in discarica autorizzata;
 6. Nel caso di incontrata falda acquifera superficiale siano realizzate adeguate opere d'impermeabilizzazione ai fine di evitare, nei fabbricati, possibili problemi di infiltrazione;
 7. Siano rispettate le norme vigenti in materia di tutela delle acque dall'inquinamento (D.L. n. 152/99 e successivi), in particolare gli scarichi prodotti dall'impianto industriale, destinati alla depurazione, dovranno presentare dei valori chimico-biologici conformi alla Tab. 3 in Allegato al D.L. n. 152/99;
 8. Siano acquisiti preventivamente tutti i pareri necessari previsti dalle norme igieniche ambientali;
 9. Ogni intervento dovrà essere eseguito in conformità con le indicazioni delle circolari dell'Assessorato LL.PP. della Regione Lazio n. 3317 del 29.10.80, n. 2950 dell'11.09.82 e n. 769 del 23.11.82 e della recente normativa vigente in tema di costruzioni in zone sismiche;



1. D.M. Min. LL.PP. 11.03.1988 "Norme tecniche riguardanti le indagini sui terreni e sulle rocce, la stabilità dei pendii naturali e delle scarpate, i criteri generali e le prescrizioni per la progettazione, l'esecuzione ed il collaudo delle opere di sostegno delle terre e delle opere di fondazione";
2. Circ. Min. LL.PP. del 24.09.1999 n. 30488 riguardante le istruzioni sulle norme tecniche di cui al D.M. LL.PP. 11.03.1988;
3. D.M. LL.PP. 16.01.1996 "Norme tecniche relative ai criteri generali per la verifica di sicurezza delle costruzioni e dei carichi e dei sovraccarichi";
4. Circ. Min. LL.PP. del 10.04.1997 n. 65 riguardante le istruzioni alle norme tecniche di cui al D.M. LL.PP. 16.01.1996;
5. D.G.R. n. 2649 del 18.05.1999.

ATTI AMMINISTRATIVI

La variante in questione si compone dei seguenti atti ed elaborati:

- Domanda
- Progetti
- Grafici integrativi

Considerato

La variante riguarda un'area di proprietà della Soc. Bolici a r.l. distinta al catasto al foglio n. 1 particelle nn. 9,10,46,59,60 della superficie di mq. 172,210, confinante con Via Panzanella, Via Nettunense, Quarto Stradone del Sandalo ed altri;

L'attuale destinazione urbanistica dell'area in questione, secondo il vigente P.R.G., è S3 - Zona Agricola vincolata.

La normativa dell'art. 34 delle N.T.A. stabilisce: "(...) In tale zona sono consentite soltanto le costruzioni necessarie per la conduzione agricola. Tali costruzioni non possono sorgere su lotti di superficie inferiore a mq. 25.000 e possono avere una cubatura utile massima di 0,03 mc/mq. Ed un'altezza non superiore a ml. 7,50. E' obbligatorio il rispetto delle cubature esistenti (...)".

Con la presente variante, adottata dall'Amministrazione Comunale di Nettuno la stessa assume la destinazione di Zona Industriale per impianti grandi e medi (Zona N 1).

L'art. 26 delle N.T.A. vigenti per tali zone prevede: "(...) Tale zona è destinata a stabilimenti ed impianti industriali, depositi e magazzini, nonché attrezzature di servizi generali inerenti. Qualsiasi costruzione è subordinata alla approvazione di piani particolareggiati o di piani di lottizzazione convenzionati con il Comune, nei quali dovrà essere indicata la parte del territorio destinata su lotti non inferiori a mq. 5.000, secondo le caratteristiche previste dai piani particolareggiati. In questa zona sono vietate le case di abitazione, eccetto che per il personale di custodia, purché localizzata in modo da restare direttamente connesse agli spazi riservati alle rispettive attività. Ogni edificio deve sorgere isolato ed avere distacchi dai confini pari almeno all'altezza dell'edificio principale, ma in nessun caso inferiore a ml. 6,00. Le recinzioni devono essere arretrate in corrispondenza degli ingressi carrabili di una misura almeno pari alla larghezza dell'ingresso (...)".



REGIONE LAZIO

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

L'area non risulta sottoposta al vincolo paesaggistico, né gravata da uso civico.

Finalità della Variante

La variante urbanistica è finalizzata a consentire la realizzazione di una rilevante iniziativa industriale, capace di attirare investimenti ed occupazione a sostegno dell'economia locale.

Dall'ipotesi progettuale, allegata alle tavole urbanistiche, si prevede la realizzazione di edifici industriali per la realizzazione di prodotti tecnologici destinati alla cantieristica navale per i mercati nazionale ed estero.

Oltre agli edifici industriali è prevista la realizzazione di un auditorium per convegni, laboratori per le ricerche ed un centro professionale.

E' prevista, altresì oltre alla viabilità interna ed aree per i parcheggi ed a verde, una viabilità parallela ed adiacente alla S.S. Nettunense per tutta la larghezza dei lotti oltre agli accessi laterali, questo al fine di non congestionare, nel tratto interessato, il traffico veicolare della Nettunense.

Nell'ipotesi progettuale allegata alla variante i parametri edilizi risultano così definiti:
Area del lotto: mq. 172.200; Cubatura di progetto: mc. 675464,71; L'indice di fabbricabilità territoriale coincidente in questo caso con quello fondiario, risulta pari a 3,9 mc/mq; Il rapporto di copertura è pari a 0,40 mc/mq; Superficie coperta: mq. 68900; Aree scoperte impermeabili: mq. 59550,69; Aree scoperte permeabili (verde di rispetto): mq. 7.159; Parcheggi autoveicoli: mq. 22.622,86; Parcheggi automezzi pesanti: mq. 7.986,04.

Conclusioni

In relazione a quanto rappresentato, tenuto conto della finalità dell'iniziativa volta a favorire lo sviluppo produttivo ed occupazionale degli ambiti interessati dall'intervento.

Ritenuto che la variante è stata redatta in maniera corretta e che la stessa è ammissibile ai fini urbanistici, fermo restando la necessità che l'intervento progettuale proposto, da ritenersi come ipotesi esplicativa, sia preceduto, così come prevede l'art. 26 delle vigenti N.T.A. da un piano particolareggiato o lottizzazione convenzionata, da adottare con le procedure previste dalla legge regionale n. 36/87.

Nel rispetto delle dotazioni di standard previsti dal 2° comma dell'art. 5 del D.M. 1444/68, con la prescrizione che venga realizzata, lungo la S.S. Nettunense una opportuna schermatura all'intervento edilizio, e attraverso la messa in sito di una quinta arborea con alberature di alto fusto e con la procedura di verifica di assoggettabilità a V.I.A. ai sensi dell'art. 10 del DPR 12/04/96, questo Comitato è del

PARERE

Che la variante al vigente P.R.G., adottata dal Consiglio Comunale n. 16 del 25.02.2002 per la realizzazione di un impianto industriale in loc. "Sandalò" sia meritevole di approvazione.

f.to Il segretario del C.R.p.T.

(rag. Antonio Mannarà)

f.to Il vice Presidente del C.R.p.T.

(Arch. Antonino Bianco)