



**GIUNTA REGIONALE DEL LAZIO**  
REGIONE LAZIO - VIA CRISTOFORO COLOMBO, 212 - 00187 ROMA

ESTRATTO DAL PROCESSO VERBALE DELLA SEDUTA DEL 19/10/2007

ADDI' 19/10/2007 NELLA SEDE DELLA REGIONE LAZIO, VITA  
 CRISTOFORO COLOMBO 212 ROMA, SI E' RIUNITA LA GIUNTA REGIONALE COSI'  
 COMPOSTA:

MARRAZZO	Pietro	Presidente	FICHERA	Daniela	Assessore
POMPEII	Massimo	Vice	MANCINI	Claudio	"
ASTORE	Bruno	Presidente	MICHELANGELO	Mario	"
BATTAGLIA	Augusto	Assessore	NIERI	Luigi	"
COFFOLETTI	Anna Salome	"	RODANO	Giulia	"
COSIA	Silvia	"	TIBALDI	Alessandra	"
DALIA	Francesco	"	VALENTINI	Daniela	"
DE ANGELIS	Francesco	"	ZARATTI	Filiberto	"
DI STEFANO	Marco	"			

ASSISTE IL SEGRETARIO: Domenico Antonio CUZZOPI

\*\*\*\*\* OBTENTS

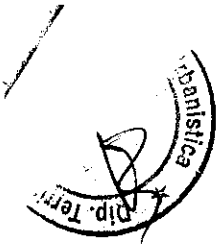
ASSENTI: MARRAZZO BATTAGLIA DALIA - DE ANGELIS - MICHELANGELO  
 - ZARATTI

DELIBERAZIONE N. 973

Oggetto:

Comune di Pomezia (Rm). Variante al Piano Particolareggiato  
 Esecutivo del Comparto Industriale "C". Delibera d' Consiglio  
 Comunale n. 92 del 5.08.2003. Approvazione.





773 19 OTT. 2007 *lu*

**OGGETTO:** Comune di **Pomezia** (Rm).  
Variante al Piano Particolareggiato Esecutivo del Comparto Industriale "C".  
Delibera di Consiglio Comunale n. 92 del 5.08.2003  
**Approvazione.**

## LA GIUNTA REGIONALE

### Su Proposta dell'Assessore all'Urbanistica

**VISTA** la legge urbanistica 17.8.1942, n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni;

**VISTO** il D.P.R. 15.1.1972, n. 8;

**VISTA** la legge regionale 5 settembre 1972, n. 8 e s.m.i.;

**VISTA** la legge regionale 12.6.1975, n. 72 e s.m.i.;

**VISTA** la legge regionale 2.7.1987, n. 36;

**VISTO** il Regolamento di organizzazione degli Uffici e dei Servizi della Giunta Regionale n. 1 del 6.9.2002 e s.m.i.;

**PREMESSO** che il Comune di Pomezia è dotato di P.R.G. approvato con D.G.R. n. 4246 del 20.11.1974;

**VISTA** la deliberazione consiliare n. 92 del 5.08.2003, con la quale il Comune di Pomezia (Rm) ha adottato la Variante al Piano Particolareggiato Esecutivo del Comparto Industriale "C";

**ATTESO** che a seguito della pubblicazione degli atti ed elaborati, avvenuta ai sensi e forme di legge, sono state presentate nei termini n. 18 osservazioni/opposizioni di cui due risultano uguali, in ordine alle quali l'Amministrazione Comunale ha formulato le proprie controdeduzioni con delibera consiliare n. 36 del 29.04.2004;

**VISTA** la nota n. 27345/D3/06 del 23.02.2006, con la quale il Dipartimento Economico ed Occupazionale - Direzione Regionale Agricoltura - Area 06 Servizio 1, ha ritenuto che la proposta urbanistica in argomento possa avere libero corso in quanto è emerso che i terreni interessati dall'intervento urbanistico non sono gravati da usi civici né risultano appartenere al demanio civico di Pomezia;

**VISTA** la nota n. 111809 del 6.07.2006 con la quale il Dipartimento Territorio 2 - Direzione Regionale Ambiente e Cooperazione tra i Popoli 2S - Area Difesa del Suolo 05 - ha espresso parere favorevole al progetto per la <Variante al Piano Particolareggiato Esecutivo del Comprensorio Industriale "Comparto C"> nel comune di Pomezia (RM) a condizione che si rispettino le seguenti prescrizioni che dovranno essere parte integrante dell'atto di approvazione dello strumento urbanistico:

- siano rispettate tutte le indicazioni riportate negli elaborati progettuali allegati;
- siano osservate le indicazioni del progettista Dr. Agr. Luca Berardi;





773 19 OTT. 2007. *llg*

- dovranno essere salvaguardate tutte le formazioni boscate presenti nelle aree oggetto del Piano;
- gli interventi previsti in prossimità delle incisioni vallive, che presentano vegetazione arborea e/o arbustiva lungo i pendii, dovranno essere realizzati ad opportuna distanza dalla rottura di pendio al fine di salvaguardare tali formazioni;
- siano utilizzate specie compatibili dal punto di vista fitoclimatico ed edafico per l'arredo verde;
- nelle aree destinate a verde pubblico siano privilegiati aspetti naturali della vegetazione, creando piccoli boschi e cenosi arbustive ed aree aperte in continuità ecologica e paesaggistica con gli ambienti circostanti;
- tutti gli elementi di vegetazione lineare, siepi, filari arborei, vegetazione lungo i fossi, dovrà, per quanto possibile, essere salvaguardata;
- nell'area ove sono previsti gli insediamenti di tipo artigianale ed industriale si dovrà provvedere all'impianto di quinte arboree svolgenti funzioni di mascheratura e di assorbimento delle polveri e di altri eventuali inquinanti;
- nella fase di attuazione del Piano si consiglia l'elaborazione di specifici progetti di sistemazione del verde tra loro organicamente legati per dare una fisionomia unitaria al verde urbano;
- durante la fase di cantiere dovrà essere posta particolare attenzione nel prelevare e conservare il terreno vegetale, evitando di mescolarlo con quello dello scavo, e accumulandolo, per la conservazione temporanea, in attesa del riutilizzo, con l'accortezza di evitare grandi cumuli, al fine di preservare meglio la componente edifica del terreno ed evitare compattamenti eccessivi, pertanto il metodo di conservazione più efficace dovrebbe consistere nell'accumulo di spessori modesti;
- l'area sulla quale verrà distribuito il terreno vegetale deve essere accuratamente scarificata in superficie in modo da creare fenditure leggere e irregolarità che favoriscano l'aderenza dello strato riportato;
- nelle zone acclivi determinate dall'attività di cantiere, non oggetto dell'intervento insediativo, si interverrà il più rapidamente possibile per la ricostituzione del manto vegetale con utilizzo di specie erbacee ed arbustive fitoclimaticamente compatibili;
- dovrà essere salvaguardata la funzione drenante dei fossi e migliorata la qualità biologica complessiva delle sponde dei fossi mediante l'utilizzo di tecniche dell'ingegneria naturalistica;
- i progettisti debbono prendere visione del "Piano di Gestione per il SIC Antica Lavinium - Pratica di Mare" finanziato dalla Regione Lazio con D.G.R. 1534 del 2/11/2002 e consultabile presso il Comune di Pomezia o presso gli Uffici dell'Area "Natura 2000" Assessorato Ambiente e Cooperazione tra i Popoli - Regione Lazio.
- siano rispettate le indicazioni e le prescrizioni riportate nella Relazione geologico-vegetazionale a firma del Geol. Luigi Matteoli;





773 19 OTT. 2007

ll

- siano considerate inedificabili le aree <B> "Aree con valenza da bassa a bassissima fattibilità" nella quale l'edificabilità è condizionata a puntuali situazioni di stabilità geomorfologica e litotecnica anche condizionata ed indotta da fattori antropici identificate dal Geol. Matteoli nella "Relazione geologico-vegetazionale" nella "Carta della fattibilità" del comparto C;
- si estenda l'inedificabilità alla porzione di territorio che, oltre a inglobare l'area B, comprenda le zone circostanti come meglio identificato nell'Elaborato C3 "Carta della stabilità e vulnerabilità geomorfologia da C.T.R." allegata alla relazione geologico-vegetazionale a firma del Geol. Matteoli in quanto essa riguarda un impluvio dalle pareti fortemente acclivi e dalle quali si deve mantenere una distanza di sicurezza pari al doppio della sua altezza (D.M. 11/03/1988, del D.M. 16/01/1996 e delle circolari n°3317 del 29/10/80 - n°2950 del 11/09/82 - n°769 del 23/11/82 con particolare riguardo alle indicazioni relative alle distanze di sicurezza da tenere rispetto alle scarpate) (vedi allegato 1 alla presente relazione zone interlineate di rosso).
- siano rese in edificabili altre due aree ricadenti in aree di impluvio che dovranno essere lasciate completamente libere prive di edificazioni. (vedi sempre Allegato 1 alla presente relazione zone interlineate di rosso).
- qualsiasi manufatto dovrà essere posto ad una distanza minima pari al doppio dell'altezza delle scarpate che eventualmente si formeranno a causa dei lavori;
- qualsiasi intervento edificatorio sia preceduto da puntuali indagini geognostiche e geotecniche mediante esecuzione di un numero sufficiente di sondaggi meccanici intesi ad accertare e verificare in modo più puntuale le caratteristiche litologiche, giaciture e stratigrafiche dei terreni riscontrati e di quelli interessati dalle fondazioni delle singole opere, corredando l'analisi con esauriente documentazione geotecnica derivante da prove di laboratorio effettuate su campioni prelevati in situ;
- sia verificata mediante indagini dirette la presenza di eventuali falde sospese, la loro profondità, le variazioni stagionali e sia studiata l'eventuale interazione con gli edifici o le loro fondazioni;
- siano messi in opera adeguati sistemi di smaltimento delle acque superficiali per evitare ristagni in loco e la loro regimazione e canalizzazione verso la più vicina linea di drenaggio esistente;
- il piano di posa delle fondazioni sia posizionato su litotipi omogenei e insista su un unico litotipo e laddove è presente un terreno di riporto, di alterazione o sono presenti coperture vegetali, argillose o di altro materiale, esse devono essere completamente asportate;
- sia rispettata ogni vigente regolamentazione dal punto di vista igienico-sanitario in ordine al trattamento e smaltimento di eventuali acque reflue ed in particolare che non ci sia nessuna infiltrazione di queste nel terreno;
- la progettazione e la realizzazione di qualsiasi opera dovrà essere eseguita nel più assoluto rispetto delle norme tecniche vigenti in materia di costruzioni in zona sismica;





773 19 OTT. 2007

ms

VISTA la nota n. 734/SISP/05 del 10.10.2005 con la quale l'Azienda Usl Roma H - Dipartimento di Prevenzione - Servizio Igiene Sanità Pubblica - ha espresso parere di massima favorevole alle condizioni e con le osservazioni generali di seguito riportate:

- siano attuati i progetti di completamento, potenziamento e garantita la fruibilità delle opere di urbanizzazione primaria da parte del Comune. Nei comparti al momento esclusi è necessario che siano promosse e incentivate, ove possibile, opere di depurazione consortili in linea con quanto previsto dal Dlg.vo n. 152/99, anche per evitare la proliferazione degli impianti e garantire un migliore funzionamento e una più agevole manutenzione degli stessi;
- sia garantita, in qualsiasi caso, un'adeguata risorsa idrica in conformità al DM. 31/01;
- siano mantenuti i vincoli della fascia di rispetto di cui all'art. 21 del D.L.vo n. 152/1999 per i pozzi di emungimento dell'acqua potabile;
- in caso di potenziamenti e/o ampliamenti degli impianti di depurazione comunali siano garantite le distanze di legge di cui alla Delibera del Comitato Interministeriale 04/02/1977;
- siano realizzate le opere per la raccolta delle acque meteoriche e prescritta la depurazione delle acque di prima pioggia ove necessaria;
- siano rispettate le distanze, in ordine al principio di cautela, degli edifici da elettrodotti ed altre sorgenti fisse di importanti campi elettromagnetici ai sensi del DPCM 08/07/2003;
- sia attentamente e correttamente valutata la collocazione di stabilimenti ed impianti industriali sul territorio, tenendo ben conto di quello che potrà o è già realizzato nelle immediate vicinanze e in particolare:
  - siano previste idonee distanze di salvaguardia nella previsione di attività insalubri ai sensi dell'art. 216 del TULLSS così come classificate dal DM 05/09/1994, nelle aree D includenti, pur se fuori dai piani (in particolare i piani A-B-C-E-G), insediamenti abitativi esistenti, nelle aree SP (deroghe contemplate dall'art. 7 delle NTA) e nelle aree AC adiacenti alle aree D e DP, in particolare dove siano previste strutture vulnerabili come scuole materne, asili nido o strutture sanitarie.

A tale proposito è d'obbligo evidenziare i punti dell'art. 6 e dell'art. 7 delle NTA dei Comparti A-B-C-D-E-F-G-H-LM che prevedono in tali comparti, la presenza di "industrie non nocive o rese tali dalla ASL".

Premesso che il concetto di nocività non può essere consentito neanche temporaneamente, nel caso delle industrie insalubri così come classificate dal DM 05/09/1994, si chiarisce che, pur adottando tutti gli accorgimenti tecnici o speciali cautele, che le rendono meno inquinanti tali industrie non perdono le caratteristiche "potenziali di insalubrità". È, ad esempio, sufficiente che uno dei sistemi installati a contenimento delle proprie emissioni nocive subisca un guasto, o che si verifichi una sua diminuzione di efficienza, perché l'industria torni immediatamente a risultare ciò che non è mai cessata di essere: "una industria insalubre, potenzialmente pericolosa



11/11/07  
di  
13

773 19 OTT. 2007 *lu*

per il vicinato". Per cui tali insediamenti pur nel rispetto delle norme vigenti, anche dopo l'adozione di speciali cautele, devono comunque considerarsi potenzialmente pericolose, e non può essere, certo, la ASL a renderle non nocive.

Per quanto sopra chiarito emerge la necessità di prefissare le distanze e le opere di mitigazione dalle abitazioni esistenti e dai recettori sensibili, limitare l'installazione, in queste zone, a stabilimenti che contemporaneamente non comportino emissioni in atmosfera, rumori molesti, o inquinamenti di qualsivoglia natura, anche al fine di ottemperare alle norme di tutela specifiche di settore (DM 05/12/75 per le scuole e DPR 14/01/1997 per le strutture sanitarie). Una attività preventiva adeguata in fase di pianificazione potrebbe evitare prescrizioni, limitazioni, chiusure di attività derivanti da lagnanze, esposti per situazioni di incompatibilità.

Tutto ciò premesso, non si può fare a meno di evidenziare quanto riportato nel parere tecnico sull'impatto acustico della variante in oggetto, vs. prot. 28707 del 19/04/2005, che parlando delle fasce acustiche delle attività non industriali, dei servizi privati e delle aree destinate a verde pubblico, recita "sono da intendersi come aree complementari a quelle industriali e pertanto seguono la classificazione, attribuita alla zona nella quale sono ubicate" ossia non inferiore alla classe V, per cui le fasce acustiche per le abitazioni adiacenti e per le strutture protette, andranno rivisitate e riportate nella classe prevista dal regolamento acustico in vigore nel Comune di Pomezia;

**CONSIDERATO** che gli atti e gli elaborati relativi al Piano in questione, presentati al Dipartimento Territorio, per l'approvazione, sono stati da questo sottoposti all'esame della Direzione Regionale Territorio e Urbanistica - Area 2B.5;

**VISTA** la relazione n. 129080 del 25.07.2007, che si allega alla presente delibera quale parte integrante (Allegato A), con la quale la predetta Area ha espresso il parere che la Variante al Piano Particolareggiato Esecutivo del Comparto Industriale "C" in variante al vigente P.R.G. sia meritevole di approvazione per i motivi, con le modifiche, le integrazioni e le prescrizioni nella stessa riportati;

**RITENUTO** di condividere e fare propria la predetta relazione tecnica dell'Area 2B.5 della Direzione Regionale Territorio e Urbanistica, che si allega alla presente delibera (Allegato A) di cui costituisce parte integrante;

**RITENUTO**, altresì, che il presente provvedimento non è soggetto a concertazione con le parti sociali;

**ALL'UNANIMITÀ**

**DELIBERA**

Di approvare la Variante al Piano Particolareggiato Esecutivo del Comparto Industriale "C", in variante al P.R.G., adottato dal Comune di Pomezia (Rm) con delibera consiliare n. 92 del 5.08.2003, per i motivi, con le modifiche, le integrazioni e





773 19 OTT. 2007

lu

le prescrizioni indicati nella relazione n. 129080 del 25.07.2007 della Direzione Regionale Territorio e Urbanistica - Area 2B.5, che costituisce parte integrante del presente provvedimento al quale è allegata sotto la lettera A, ed in conformità con le prescrizioni di cui ai pareri in premessa riportati.

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

Il Piano è vistato dal Dirigente dell'Area Urbanistica e Beni Ambientali 2B.5 nell'Allegato A e nei seguenti elaborati allegati alla delibera consiliare n. 92/2003:

- Tav. 1 Inquadramento Territoriale;
  - Tav. 2 Zonizzazione del P.P.E. vigente su aerofotogrammetrico;
  - Tav. 3 Sovrapposizione tra zonizzazione del P.P.E. vigente e variante;
  - Tav. 4 Stato di fatto;
  - Tav. 5 Zonizzazione su aerofotogrammetrico;
  - Tav. 6 Zonizzazione su foto aerea;
  - Tav. 7 Zonizzazione su catastale;
  - Tav. 8 Rete viaria e parcheggi;
  - Tav. 9 Verde e servizi;
  - Tav. 10 Elenchi catastali delle proprietà da acquisire;
  - Tav. 11 Infrastrutture a rete;
  - Tav. 12 Relazione Tecnica;
  - Tav. 13 Norme Tecniche di attuazione;
- nella Tav. 7 - Zonizzazione conseguente alle modifiche prodotte dall'accoglimento delle opposizioni ed osservazioni di cui alla delibera consiliare n. 36 del 29.04.2004,
- nel parere n. 111809 del 6.07.2006 del Dipartimento Territorio 2 - Direzione Regionale Ambiente e Cooperazione tra i Popoli 2S - Area Difesa del Suolo 05 comprensivo di allegato<sup>1</sup> e nelle tavole "Carta della fattibilità" e "Carta della stabilità e vulnerabilità geomorfologica";

Il presente provvedimento sarà pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio.



Allegato A

IL VICE PRESIDENTE: F.to Massimo POMPILI  
IL SEGRETARIO: F.to Domenico Antonio CUZZUPI

24 OTT. 2007





REGIONE LAZIO

ALLEG. alla DELIB. N. 773  
DEL 19 OTT. 2007

DIPARTIMENTO TERRITORIO  
Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Area 2B.5  
Urbanistica e Beni Ambientali  
Roma e Provincia

Il Dirigente dell'Area 2B.05  
(Arch. Francescopaolo Lorito)



Roma, li .....

Prot. 129080 del 25.07.2007  
Oggetto: Comune di Pomezia (RM)

ALLEGATO A

Variante al Piano Particolareggiato del Comprensorio Industriale "C".  
Adottato con Delibera del Consiglio Comunale n.92 del 5.08.2003.  
Procedura art. 4 L.R. n.36 del 2.07.1987.

RELAZIONE ISTRUTTORIA

PREMESSO e CONSIDERATO

Il Comune di Pomezia risulta dotato di PRG approvato con Delibera della Giunta Regionale del Lazio n. 4246 del 20.11.1974.

La suddetta approvazione risulta operata tenendo conto dei seguenti pareri:

- a) del Consiglio Superiore dei Lavori Pubblici con Voto reso in data 12.01.1971, relativamente alle parti per le quali il parere stesso fu favorevole nonché alle modifiche d'ufficio proposte dal suddetto Consesso ed accettate dal Consiglio Comunale di Pomezia con deliberazione n.135 del 31.05.1972;
- b) della Sezione Urbanistica Regionale in data 27.04.1973, per le parti relative alle proposte del Comune di Pomezia in ordine alle modifiche d'ufficio non accettate dal Comune stesso. Tale secondo parere si è reso necessario per il completamento dell'istruttoria in corso alla data di entrata in vigore del DPR 15.01.1972 n.8, con il quale fu disposto il trasferimento alle Regioni a statuto ordinario delle funzioni degli organi statali in materia di urbanistica.

In particolare, per quanto riguarda le zone industriali, le stesse, apparendo sopradimensionate nelle previsioni proposte nel PRG, risultano, in sede di approvazione del suddetto PRG, delimitate in comprensori i cui perimetri sono stati individuati su un apposito grafico in scala 1:10.000 allegato al voto del Consiglio Superiore dei Lavori Pubblici, grafico fatto proprio dalla Sezione Urbanistica in sede di approvazione del PRG.

Per tali comprensori risulta prescritto, dall'art.15 delle NTA del vigente PRG, l'obbligo della loro attuazione mediante Piani Particolareggiati o Piani di lottizzazione convenzionata che, all'interno di ciascun comprensorio, dovranno provvedere alla razionalizzazione degli insediamenti delimitando aree pubbliche per parcheggi ed attività collettive in misura non inferiore a quella prevista dall'art. 5, punto 1, del DM n.1444 del 2.04.1968; risulta inoltre prescritto che, qualora nel Piano Particolareggiato sia prevista la costruzione di centri commerciali e di servizi, si applicheranno per tali nuclei le disposizioni di cui all'art. 5, punto 2, del DM n.1444 del 2.04.1968,.

La zonizzazione del vigente PRG e le relative NTA individuano tre sottozone industriali come di seguito classificate:

- Zona "L1" Insediamenti industriali pesanti ( e nocivi ), normata dall'art.16 delle NTA;
- Zona "L2" Insediamenti industriali in genere, normata dall'art.17 delle NTA;
- Zona "L3" Insediamenti industriali vincolati, normata dall'art.18 delle NTA.

Con riferimento al comprensorio industriale "C", oggetto della presente istruttoria, lo stesso risulta ricadere in zona L2 - Insediamenti industriali in genere - per la quale zona l'art. 17 delle NTA del vigente PRG prescrive tra l'altro:



# REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

## Area 2B.5

Urbanistica e Beni Ambientali  
Roma e Provincia

Roma, li .....

- Non potranno essere installate industrie comunque nocive, fastidiose o rumorose;
- Lotto minimo previsto. Mq 5.000;
- Indice di fabbricabilità fondiaria mc/mq 2,00;
- Sono vietate case di abitazione eccetto per il personale dirigente e di custodia;
- Saranno consentiti, parallelamente alla normale destinazione d'uso industriale anche destinazioni d'uso commerciali e di esposizione purché inerenti all'attività di produzione industriale della zona, prescrivendo che la richiesta di licenza edilizia dovrà essere preceduta da uno studio planivolumetrico di massima che conglobi le due diverse destinazioni di uso;
- Distacchi dall'asse stradale ml 25,00 e dai confini interni ml 10,00.

In riferimento all'inquadramento urbanistico-amministrativo del comprensorio industriale "C", si è rilevato quanto segue:

- Con delibera del Consiglio Comunale n. 135 del 3.01.1989 venne approvato, ai sensi dell'art. 1 della L.R. 36 del 2.07.1987, il Piano Particolareggiato del suddetto comprensorio, redatto in conformità al PRG;
- Con Delibera del Consiglio Comunale n. 83 del 13.11.1990 è stata adottata una variante al suddetto Piano Particolareggiato da attuarsi (secondo il Comune) ai sensi dell'art. 4 della L.R. 36/87 (Piano Particolareggiato in variante al PRG);
- A seguito della prescritta pubblicazione il Comune ha formulato le proprie controdeduzioni con Delibera del Consiglio Comunale n. 61 del 28.06.1996 ed ha provveduto a trasmettere all'Assessorato all'Urbanistica della Regione la Delibera del Consiglio n. 83/90, unitamente agli atti ed elaborati relativi, per le determinazioni di competenza;
- L' Ufficio competente dell'Assessorato Urbanistica, ha ritenuto, in sede istruttoria, che per le varianti al PRG, di tipo zonizzativo e normativo, riguardanti sia quelle adottate dal Consiglio Comunale di Pomezia con la richiamata Delibera n. 83/90, che quelle introdotte a seguito dell'accoglimento delle osservazioni ed opposizioni, con Delibera del Consiglio Comunale n. 61 del 28.06.1996, non fosse applicabile il procedimento semplificato di cui all'art. 4 della L.R. 36/87, ma quello ordinario di cui alla Legge 1150/42 ed alla L.R. 43/77 e successive modifiche ed integrazioni, in quanto veniva a configurarsi, dal punto di vista zonizzativo, una estensione del perimetro del Comparto, ad aree ad esso esterne, con modifica della destinazione d'uso di aree prevista dal vigente PRG a Zona Agricola ed a Verde Privato, ed introdotta una normativa che, tra l'altro, oltre ad incrementare gli indici di fabbricabilità fondiaria delle sottozone L2 ed L3, prevedeva, per le aree L2 di PRG, l'indifferenziata destinazione nella categoria delle "attività produttive", quali le attività industriali ed artigianali e per servizi di supporto all'industria (commerciali, espositive, ricettive), con la indifferenziata possibilità di realizzare i tre tipi di intervento su tutte le aree ad uso privato definite nel Piano;
- Il Comitato Tecnico Consultivo Regionale - 1° Sottosezione -, nell'adunanza del 18.02.1999, esprimeva il proprio parere con Voto n. 31/3, ritenendo la variante relativa al comprensorio industriale del Comparto "C" meritevole di approvazione, con gli stralci e le modifiche proposte nei riportati considerato, da introdursi d'ufficio ai sensi degli artt. 3 e 5 della legge n. 765/67;
- Il suddetto Voto del C.T.C.R. è stato inviato al Comune di Pomezia per la pubblicazione ai sensi degli artt. 9 e 15 della citata legge 1150/42, in quanto l'accoglimento di alcune osservazioni, unitamente alle modifiche introdotte in sede di adozione al Piano Particolareggiato, comportavano variante al PRG;
- Con Delibera Consigliare n.53 del 21.05.1999, il Comune ha preso atto delle modifiche e prescrizioni regionali, concordando con il parere espresso dalla 1° Sottosezione del C.T.C.R., disponendo, come richiesto dalla Regione, la pubblicazione delle modifiche e prescrizioni stesse;
- A seguito di tale ulteriore pubblicazione sono state presentate diverse osservazioni/opposizioni in merito alle quali il Comune ha formulato le proprie controdeduzioni con specifica delibera del Consiglio



# REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

*Direzione Regionale Territorio e Urbanistica*

## **Area 2B.5**

Urbanistica e Beni Ambientali  
Roma e Provincia

Roma, li .....

Comunale con la quale le suddette osservazioni/opposizioni non sono state ritenute meritevoli di accoglimento;

- La documentazione sopraccitata è stata inviata alla Regione per la formale e definitiva approvazione da attuarsi con apposita Delibera della Giunta Regionale;
- Non risulta dagli atti che la Regione abbia adottato provvedimenti conclusivi in merito, essendo nel frattempo intervenute sentenze in accoglimento di ricorsi proposti da proprietari di aree ricadenti all'interno dei vari comprensori, come di seguito meglio specificato.

Nel corso dell'iter di esame del Piano Particolareggiato del Comparto "C", iter analogo seguito per gli ulteriori comparti A,B,D,E,F,G,H, seguendo la procedura ordinaria dettata dalla legge 1150/42, si sono generati numerosi contenziosi, attivati da proprietari di lotti che hanno formulato ricorsi al TAR, sostenendo l'intervenuta approvazione per silenzio assenso di un Piano Particolareggiato in Variante al PRG, in applicazione di quanto disposto dall'art. 4 della L.R. 36/87, che, tra l'altro, recita "... Le determinazioni della Regione debbono essere assunte entro il termine di 120 giorni dal ricevimento degli atti; trascorso detto termine gli strumenti urbanistici attuativi si intendono approvati".

Tra i vari pronunciamenti sia del TAR che del Consiglio di Stato, nella relazione allegata al Piano in esame, viene citata la sentenza del Consiglio di Stato n.1081 del 11.12.2001, con la quale sono stati respinti i ricorsi, proposti dal Comune (3400/2000) e dalla Regione (6578/2000), tendenti ad ottenere la riforma della sentenza del TAR Lazio - sede di Roma Sezione I° n. 236 del 19.01.2000 -, sentenza che fa seguito al ricorso di una Società, che si è vista negare dal Comune il rilascio di una concessione edilizia riguardante un terreno ricadente in un Piano Particolareggiato, in Variante al PRG, relativo ad uno dei comprensori industriali del Comune di Pomezia, presentato alla Regione, senza che questa ultima, nei 120 giorni successivi alla ricezione, avesse disposto alcunché.

Nella richiamata sentenza il Collegio si pronuncia dando risposta ai seguenti specifici quesiti formulati dal Comune di Pomezia:

- a) Se al Piano Particolareggiato in Variante dovesse applicarsi il disposto dell'art. 4 della L.R. n. 36/87 ovvero la disciplina contenuta nella legge urbanistica n.1150/42;
- b) Quale valore ed efficacia abbia la determinazione consigliare adottata in accoglimento di controdeduzioni;
- c) Se il procedimento di approvazione di variante debba in ogni caso terminare con provvedimento esplicito.

### **In merito al punto a):**

il Consiglio di Stato ha evidenziato che, in attuazione di quanto prescritto dall'art. 25 della legge n. 47 del 28.02.1985, che ha imposto alle Regioni di emanare una disciplina semplificata in materia urbanistica, tra l'altro, di approvazione di strumenti attuativi in variante al PRG, la Regione Lazio ha adottato la L.R. 36/87 che dispone che i Piani Attuativi, che comportino varianti allo strumento urbanistico generale, sono, in talune e più semplici ipotesi tassativamente specificate dall'art. 1 (quali la viabilità primaria e secondaria, l'adeguamento dello strumento urbanistico agli standard di legge, una diversa utilizzazione degli spazi destinati a verde pubblico e servizi, la previsione di spazi per attrezzature di interesse generale, ecc.), esentati dall'approvazione regionale, mentre, negli altri casi, previsti dall'art. 4, la Regione mantiene il potere di assenso e conformazione da esercitare nel termine perentorio di 120 giorni. Pertanto, poiché il Piano Attuativo in Variante al PRG ricade nella ipotesi di varianti non rispondenti all'elencazione delle tipologie previste dall'art 1 della L.R. 36/87 e non sono intervenute, al riguardo, esplicite determinazioni regionali nei successivi 120 giorni, il suddetto Piano deve ritenersi approvato,- in via tacita, ai sensi del menzionato art. 4 della L.R. n. 36/87.



# REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

## Area 2B.5

Urbanistica e Beni Ambientali  
Roma e Provincia

Roma, li .....

Con altra sentenza del Consiglio di Stato n. 7254/2002, riferita al Comparto "C" in esame, contrariamente all'assunto sostenuto dall'organo tecnico consultivo della Regione (C.T.C.R.) nel Voto n.31/3 del 18.02.1999, che " ...solo parte delle varianti al PRG, adottate con la deliberazione del Consiglio Comunale di Pomezia n.83 del 13.11.1990, sono ascrivibili alla tipologia di cui all'art. 4 della L.R. 36/87 Piano Particolareggiato in Variante al PRG....", si evidenzia ulteriormente che la formulazione omnicomprensiva utilizzata dal legislatore regionale all'art. 4 citato, non lascia dubbi in ordine all'applicabilità della procedura semplificata ivi prevista in tutti i casi in cui lo strumento attuativo modifichi, anche in senso sostanziale lo strumento urbanistico generale, anche attraverso una diversa zonizzazione delle aree. Tale articolato, infatti, non contiene criteri quantitativi o qualitativi tesi a delimitare il contenuto degli strumenti urbanistici attuativi in variante al piano regolatore generale approvabile con il silenzio-assenso e ciò in coerenza con l'art. 25 della legge 47/85 che va considerata una vera e propria norma cornice o legge quadro.

### In merito al punto b):

Con riferimento alla validità ed efficacia della delibera consiliare riguardante le determinazioni del Comune sulle osservazioni/opposizioni dei privati, il Consiglio di Stato, confermando la giurisprudenza consolidata da varie sentenze in merito, ha deciso che la suddetta delibera risulta priva di efficacia dovendosi ritenere valido il Piano adottato, in quanto le determinazioni del Comune sulle osservazioni dei privati hanno carattere di semplici proposte, che non modificano il Piano adottato poiché il potere di modifica del Piano stesso compete solo alla Regione e pertanto, atteso che il silenzio della Regione equivale alla rinuncia di apportare modifiche d'ufficio, la mancata adozione di una determinazione espressa nel termine di 120 giorni, fa sì che il progetto di Piano approvato non può che risultare quello originario adottato.

### In merito al punto c):

Il Consiglio di Stato ha ritenuto che, in relazione a quanto esplicitamente disposto dall'art. 25 della legge n. 47/85, il procedimento di approvazione di un Piano Attuativo in Variante al PRG, nell'ipotesi della mancata determinazione della Regione nei 120 giorni dal ricevimento degli atti relativi, non necessita di alcun provvedimento esplicito e, pertanto, si desume che formatosi il silenzio-assenso, i suddetti strumenti attuativi si intendono approvati.

In relazione a quanto sopra riportato si deve ritenere che l'esame del settore tecnico della pianificazione comunale di questa Direzione Regionale competente in materia urbanistica e le determinazioni della Giunta Regionale, come dettato dal comma 2 dell'art. 4 della L.R. n. 36/87, deve avere per oggetto esclusivamente le varianti allo strumento urbanistico generale contenute nello strumento attuativo che, con riferimento alla sopra citata giurisprudenza consolidata, si deve intendere quello originariamente adottato dal Comune.

Dovranno pertanto essere valutate le varianti al PRG introdotte con il Piano Particolareggiato in esame, che di seguito verrà denominato **Piano in Variante**, rispetto al suddetto Piano adottato, che di seguito verrà denominato **Piano vigente**.

Si ritiene infine fondamentale evidenziare che l'analisi svolta di seguito, riferita al Comprensorio Industriale "C", al fine di un corretto inquadramento urbanistico, ha tenuto conto di una visione d'insieme correlata ai similari ulteriori Piani Particolareggiati dei Comprensori Industriali A,B,D,E,F,G,H,I,L-M, individuati in una specifica tavola di inquadramento territoriale, presentati contestualmente all'esame di questa Direzione.



# REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO  
Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

**Area 2B.5**  
Urbanistica e Beni Ambientali  
Roma e Provincia

Roma, li .....

**Di seguito vengono riportate le varianti al PRG che sono state apportate dal Piano Vigente, e pertanto operanti, e quelle proposte con il Piano in Variante che sono oggetto del presente esame .**

## PIANO VIGENTE

Le varianti " sostanziali" al PRG, introdotte nel Piano Particolareggiato del Comparto "C", così come definito dagli elaborati del progetto adottato con delibera del Consiglio comunale di Pomezia n. 83 del 13.11.1990, che costituiscono parametri di riferimento vigenti, risultano:

### - 1) Varianti zonizzative:

- a) Estensione dell'originario perimetro del precedente Piano Particolareggiato, approvato per conformità al PRG, mediante l'inclusione di aree limitrofe aventi destinazione di aree agricole o di aree di verde privato e verde di rispetto;
- b) Previsione di una nuova classificazione di aree, da destinare a zona per Servizi Privati per attività commerciali o di esposizione, autonoma rispetto alla originaria unica zonizzazione industriale sulla quale la normativa del PRG consentiva la realizzazione di edifici industriali con annessi spazi destinati al commercio ed alla esposizione dei prodotti inerenti l'attività industriale prevista.

### - 2) Varianti normative per la sottozona L2:

- a) Assegnazione alla nuova zonizzazione delle aree destinate a Servizi Privati delle stesse norme e parametri urbanistico edilizi previsti per la zona per le attività industriali, integrando le stesse con le disposizioni prescritte dall'art. 5 comma 2 del D.M. n. 1444/68;
- b) Conseguente eliminazione della prescrizione di uno studio planovolumetrico di massima, da presentare al Comune prima della presentazione di una richiesta di Licenza edilizia, che conglobasse le diverse destinazioni d'uso industriale con le eventuali destinazioni commerciali e di esposizione;
- c) Limitazione della computabilità del volume dei capannoni ad uso industriale fino all'altezza di m 7,50, pur consentendo un'altezza massima fino a 15.00 m per esigenze funzionali all'attività;
- d) Definizione, con norma specifica, della possibilità di realizzazione di nuove iniziative industriali che, seppure precluse, ad eccezione dei soli ampliamenti delle industrie esistenti, dal voto del Consiglio Superiore dei LL.PP, risulterebbero consentite dal definitivo parere di approvazione del PRG espresso dalla Regione;
- e) Aumento dell'indice di fabbricabilità fondiario, relativo alle sole zone per le attività industriali, da 2,00 mc/mq a 2,5 mc/mq ;
- f) Modifiche ai distacchi dalle strade interne ed esterne, nonché dai confini interni ed altre modifiche di minor rilievo;

Si deve, preliminarmente, rilevare che l'avvenuta approvazione, per decorrenza dei termini del Piano Particolareggiato del comparto "C", ha di fatto codificato e rese vigenti, nell'ambito dello stesso comparto, le suddette varianti sia zonizzative che normative e che tali varianti sono state tutte riproposte e riportate nel Piano in variante in esame.

Conseguentemente, oltre alla variata perimetrazione del comparto, con conseguente incremento delle originaria superficie territoriale, si è attuata la individuazione di una nuova zona, destinata a Servizi per



# REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO  
Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

**Area 2B.5**  
Urbanistica e Beni Ambientali  
Roma e Provincia

Roma, li .....

attrezzature private di supporto all'industria, nelle norme più specificatamente individuati come servizi privati commerciali o di esposizione, alla quale sono stati assegnati specifici parametri urbanistico-edilizi per la definizione degli interventi da realizzare.

## PIANO IN VARIANTE

Le motivazioni e gli obiettivi che hanno portato l'Amministrazione Comunale a redigere la variante al Piano vigente del comparto in esame, unitamente a tutte le nuove varianti ai Piani Particolareggiati vigenti degli ulteriori comparti industriali individuati nel PRG, risultano esplicitate nella relazione tecnica allegata al Piano stesso e possono essere riassunte come segue:

- Riportare la pianificazione urbanistica e la gestione del territorio alla competenza degli organi istituzionali comunali (Consiglio, Giunta, Uffici), sottraendola all'esito di un contenzioso giuridico che, come di fatto avvenuto, ha introdotto nei cittadini e negli operatori l'idea che fosse possibile richiedere una concessione edilizia al TAR in luogo che al Comune;
- Garantire certezze di diritto e chiarezza nelle normative e destinazioni;
- Completare l'iter attuativo del Piano adottato nel 1990, interrotto dalle sentenze, integrando lo stesso con le osservazioni accolte dal Consiglio Comunale, con esclusione di quelle che sono state dichiarate senza fondamento dalle diverse sentenze del TAR e del Consiglio di Stato;
- Includere nella nuova variante quelle modifiche che in questi anni sono intervenute in modo legittimo;

## Esame Piano Particolareggiato Comprensorio "C" :

Con delibera consigliere n. 92 del 5.08.2003 il Comune di Pomezia ha adottato, ai sensi dell'art. 4 della L.R. n. 36/87, una ulteriore variante relativa al Piano vigente del comparto industriale denominato "C"; A seguito della avvenuta pubblicazione all'Albo Pretorio della suddetta delibera, nonché degli elaborati che di essa formano parte integrante, risultano presentate al Comune n. 14 osservazioni ed opposizioni in merito alle quali lo stesso Comune ha formulato le proprie controdeduzioni con delibera del Consiglio Comunale n. 36 del 29.04.2004.

Con nota prot. n. 86679 del 10.12.2004, a firma del Dirigente della Sezione Urbanistica del Comune, la delibera consigliere n. 92 del 5.08.2003 è stata trasmessa a questa Direzione per le determinazioni di competenza unitamente ai seguenti atti ed elaborati:

### 1) Atti amministrativi :

- Scheda riepilogativa;
- Manifesto di deposito e pubblicazione;
- Bollettino Ufficiale della Regione Lazio del 20.10.2003;
- Certificato di inesistenza Usi Civici;
- Lettera di richiesta parere ASL Roma H;
- Lettera richiesta parere geologico e vegetazionale;
- Copia Registro Osservazioni;
- Copia osservazioni/opposizioni;



# REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

## Area 2B.5

Urbanistica e Beni Ambientali  
Roma e Provincia

Roma, li .....

- Delibera del Consiglio comunale n. 36 del 29.04.2004 di controdeduzioni alle osservazioni ed opposizioni presentate;

### 2) Elaborati tecnici

#### ε) Adozione:

- Tav.1 Inquadramento Territoriale;
- Tav.2 Zonizzazione del P.P.E. vigente su cartografia;
- Tav. 3 Sovrapposizione tra zonizzazione del P.P.E. vigente e variante;
- Tav. 4 Stato di fatto;
- Tav. 5 Zonizzazione su aerofotogrammetrico;
- Tav. 6 Zonizzazione su foto aerea;
- Tav. 7 Zonizzazione su catastale;
- Tav. 8 Rete viaria e parcheggi;
- Tav. 9 Verde e servizi;
- Tav. 10 Elenco catastale proprietà da acquisire;
- Tav. 11 Infrastrutture a rete;
- Tav. 12 Relazione Tecnica;
- Tav. 13 Norme Tecniche di attuazione.

- b) Controdeduzioni alle osservazioni ed opposizioni allegate alla Delibera del Consiglio Comunale n. 36/04:  
Tav. 7\* Zonizzazione conseguente alle modifiche prodotte dall'accoglimento delle osservazioni.

Con nota prot. n. 219212 del 9.03.2005 l'ufficio amministrativo di questa Direzione ha proceduto a richiedere al Comune le dovute integrazioni riguardanti, sia atti amministrativi non correttamente trasmessi, sia i prescritti pareri degli Enti competenti. Il Comune, con note successive, di cui l'ultima in data 21.06.2007 prot. 53614, acquisita agli atti di questa Direzione in data 26.06.2007 con prot. 106110, ha provveduto ad integrare e regolarizzare la documentazione inviando, tra l'altro, i prescritti seguenti pareri che consentono di poter dare corso all'istruttoria tecnica:

- Parere Usi Civici, rilasciato, senza prescrizioni, ai sensi dell'art.7 della L.R. n. 59/1995, Dipartimento Economico ed Occupazionale – Direzione Regionale Agricoltura – della Regione Lazio, in data 23.02.2006 con prot. 27345/03/06;
- Parere di massima favorevole della USL, rilasciato dal Dipartimento di Prevenzione Servizio igiene Sanità Pubblica dell'Azienda USL Roma H in data 10.10.2005 prot. n.734/SISP/05, subordinato ad una serie di condizioni e prescrizioni che dovranno essere osservate in sede di attuazione del Piano al fine di conformare i vari interventi, sia di natura pubblica che privata, alle varie norme in materia di tutela della sanità pubblica previste dalla vigente normativa;
- Parere favorevole, rilasciato ai sensi del D.P.R. 380/01 art.89, della L.R. 72/75, della D.G.R. 2649/99 e D.G.R. 655/02, dalla Regione Lazio, Dipartimento Territorio 2 - Direzione Regionale Ambiente e Cooperazione tra i Popoli 2S - Area Difesa del Suolo 05, in data 6.07.2006 prot. N. 111809, condizionato al rispetto delle prescrizioni, che dovranno far parte integrale delle NTA, tra le quali la preclusione dall'edificabilità di alcune aree ricadenti in zone di impluvio che dovranno essere quindi lasciate completamente libere prive di edificazione.



# REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO  
*Direzione Regionale Territorio e Urbanistica*

**Area 2B.5**  
Urbanistica e Beni Ambientali  
Roma e Provincia

Roma, lì .....

## VARIANTI APPORTATE AL PIANO IN VARIANTE IN ESAME:

- 1) Ampliamento del perimetro del comparto e standard urbanistici

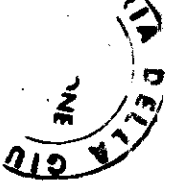
Dall'esame degli elaborati tecnici della presente variante e delle tabelle sintetiche delle quantità relative sia al piano vigente che al piano in variante, si è riscontrato che risultano apportate lievi modifiche al perimetro ed alla superficie territoriale del comparto, in quanto tale superficie, che nel Piano vigente, così come adottato, risulta pari a mq 1.457.143,74, nel Piano in variante, risulta pari a mq 1.464.234,65. Tale differenza, della superficie di mq 7.090,91, risulterebbe determinata dall'ampliamento del perimetro del comparto per l'inclusione di un'area agricola per accorparla ad un'area a destinazione industriale posta a nord del comparto stesso.

La superficie delle aree pubbliche, pari a mq 237.802, in esubero nel Piano vigente per mq 92.088,41, risulta ridotta di circa il 40% e portata, nel Piano in variante in esame, ad una minore superficie pari a mq 146.487,76, con un esubero limitato a mq 64,30, pertanto risulta rispettare il rapporto minimo di aree a standard urbanistici prescritto dalla vigente normativa dettata dall'art. 5 del DM 1444/68, che prevede una superficie minima per tali aree pari al 10% della superficie territoriale del comprensorio. La suddetta configurazione e consistenza delle aree a standard non risulta mutata a seguito dell'accoglimento di osservazioni.

Si è però riscontrato che a seguito del parere espresso dall'Area Difesa del Suolo del Dipartimento Territorio della Regione, risultano precluse dall'edificabilità, oltre a due aree marginali, una delle quali relativa alla nuova area introdotta ad ampliamento del perimetro, anche una vasta area posta nella parte centrale del comparto in prossimità della S.S. Pontina, in cui trovano collocazione superfici ricadenti in zone destinate a Verde Pubblico (VP), ad Attrezzature collettive pubbliche (AC), a Servizi Privati (SP), ad industria (D).

In relazione a tale preclusione, si prescrive:

- che la nuova area della superficie introdotta nel perimetro del comprensorio e destinata nel Piano in variante a zona industriale, debba essere esclusa dal suddetto perimetro, riassumendo, pertanto, la originaria destinazione a zona agricola;
- che siano precluse dalla edificabilità le aree, destinate a zona D industriale nel Piano in variante, che risultano individuate e campite con segno rosso nella planimetria allegata al sopra richiamato parere;
- che sia ricondotta a zona VP, Verde Pubblico, la superficie delle due aree, site in prossimità della S.S. Pontina, destinate dalla presente variante a SP, Servizi Privati, precluse dall'edificabilità secondo l'individuazione riportata nella planimetria allegata al richiamato parere;
- che sia ricondotta analogamente a zona VP, Verde Pubblico, l'area destinata a zona AC, Attrezzature Collettive, limitrofa alle sopra descritte aree a Servizi Privati;
- che, limitatamente alla zona a VP, Verde Pubblico, come prevista nel Piano in variante e come d'ufficio individuata a seguito delle sopra riportate riclassificazione, sia eliminata dall'art.11 delle N.T.A. la



# REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

## Area 2B.5

Urbanistica e Beni Ambientali  
Roma e Provincia

Roma, li .....

seguinte previsione di edificabilità :....." *Per gli impianti sportivi al coperto ed i servizi accessori del complesso sportivo (spogliatoi, servizi per il pubblico, eventuale abitazione del custode, ecc.), potrà essere utilizzata complessivamente una superficie non superiore ad 1/40 della superficie totale."*

### 2) Zonizzazione

Nella presente variante sono state individuate, con apposita simbologia, le zone e le destinazioni, come di seguito indicate, la cui attuazione viene disciplinata da specifiche norme:

- Zona "D" per industria e artigianato;
- Zona "SP" per servizi privati di supporto all'industria e all'artigianato;
- Zona "AC" per attrezzature collettive di servizi pubblici;
- Zona "VP" aree per verde pubblico;
- Zona parcheggi pubblici;
- Strade.

L'articolato zonizzativo del Piano in variante, in considerazione anche della quasi completa edificazione, risulta rispecchiare quanto previsto dal Piano vigente, infatti la superficie del comparto risulta analogamente suddivisa sia in zone omogenee pubbliche, destinate a verde attrezzato, parcheggi, attrezzature collettive, che in zone omogenee private, articolate in aree destinate all'industria ed aree destinate a servizi privati, mantenendo pressoché inalterata la rete viaria sia principale che secondaria. Con riferimento alla conformazione progettuale del Piano, preso atto che lo stesso, risulta privo di una specifica suddivisione delle zone "D" e "SP" in lotti edificabili delle dimensioni definite per ciascuna zona nelle N.T.A. del Piano in variante, e che ulteriormente non sono state individuate sia le consistenze in termini di volume degli edifici esistenti, sia la loro destinazione nonché l'area fondiaria di pertinenza, **si ritiene di dover prescrivere:**

- non potrà essere consentito, in quanto non previsto nel Piano in variante, il frazionamento di nuovi ulteriori lotti rispetto alle superfici, soggette a nuovi interventi e quelle già interessate da edificazione, individuate dalla tavola n.7 " Zonizzazione su base catastale", eventualmente adeguata, qualora non aggiornata, alle risultanze catastali con riferimenti a frazionamenti avvenuti in data antecedente all'adozione del Piano in variante, la cui superficie non potrà comunque risultare inferiore a mq. 5.000, per essere conforme alla prescrizione del lotto minimo previsto, al momento del frazionamento, sia dalle N.T.A. del Piano Particolareggiato vigente che dalle N.T.A. del PRG. Al solo fine del raggiungimento del lotto minimo di mq 5.000 è consentito l'accorpamento di superfici fondiarie contigue.

Per dare certezza e correttezza all'attuazione del Piano, **si prescrive inoltre:**

- che il Responsabile dell'Ufficio competente, prima del rilascio dei permessi di costruzione o riscontro delle DIA, accerti la situazione catastale dell'area interessata dall'intervento edilizio e contestualmente esegua la verifica della disponibilità della relativa volumetria da realizzare sulla suddetta area, accertando eventuali precedenti asservimenti della suddetta area a costruzioni già realizzate;

Inoltre nel Piano in variante in esame vengono confermate le zone SP destinate a *Servizi Privati di supporto alle attività industriali ed artigianali*, per le quali, all'art. 7 delle NTA, risulta ulteriormente confermato, un lotto



# REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

## Area 2B.5

Urbanistica e Beni Ambientali  
Roma e Provincia

Roma, li .....

minimo di mq 5.000 , un indice di fabbricabilità pari a 2,00 mc/mq, un'altezza massima di ml 20, mentre risultano ampliate le vigenti destinazioni d'uso, limitate a servizi commerciali e di esposizione, prevedendo e specificando nel dettaglio i seguenti ulteriori servizi privati consentiti :

- a) centro elaborazione dati;
- b) servizi tecnici di progettazione e laboratori di analisi dei materiali di ricerca e sperimentazione;
- c) servizi tecnici di manutenzione e per la sicurezza di impianti industriali;
- d) centri di assistenza organizzativa e di informazione tecnologica;
- e) servizi assistenziali privati di interesse pubblico ( ambulatori medici e veterinari, farmacie, asili nido, scuole materne), dimensionati nel loro complesso per un ambito di utenza limitato al comprensorio del Piano;
- f) uffici privati escluse le sedi di istituti e di grandi società;
- g) esercizi commerciali e pubblici servizi della superficie non superiore a quella prevista per le "medie strutture di vendita" come definite dalla L.R. 18.11.99 n.33 – Disciplina relativa al settore commercio e successive modificazione ed integrazioni ( fatte salve le concessioni già rilasciate alla data di adozione delle presenti norme e sui lotti frazionati precedentemente alla medesima data di adozione);
- h) attrezzature ricettive di supporto alle attività produttive con obbligo di intervento a carattere unitario ed a gestione unitaria quali alberghi, motel, convivenze con servizi comuni e similari.

Come riportato nella relazione tecnica allegata al Piano in variante, nella nuova zonizzazione è previsto, rispetto al Piano vigente, un incremento sia della superficie destinata a zona industriale che, in misura maggiore, della zona a Servizi Privati. Tali incrementi risultano determinati variando l'originaria destinazione di zona a Servizi Pubblici, per aree a standard che hanno subito un decremento rispetto al Piano vigente. Inoltre nella tabella riportata nella Tav. n.7 "Zonizzazione conseguente alle modifiche prodotte dall'accoglimento delle osservazioni", in cui risultano riportate le quantità delle superfici fondiarie destinate ad interventi privati per attività relative all'Industria (zona D) ed a servizi privati (zona SP), si riscontra che le superfici destinate a SP risultano avere ancora di più incrementato la loro incidenza rispetto alle zone D.

Nor ritenendo condivisibile il riscontrato peso urbanistico attribuito alle suddette zone classificate SP, destinate alla realizzazione di attrezzature di supporto all'industria, in quanto le aree che nella suddetta zona ricadono, hanno subito, rispetto al Piano vigente, un notevole incremento che si è ulteriormente accentuato, come sopra evidenziato, a seguito dell'accoglimento di osservazioni che riguardano nella quasi totalità il cambio di destinazione dalla originaria zona industriale a zona per servizi privati, con la conseguenza che gli interventi, da realizzare nelle suddette zone SP, non si configurano come attività a servizio e supporto dell'industria ma come attività autonome e sostitutive della stessa, alterando sia la prevista destinazione industriale del comprensorio che il contesto urbanistico generale definito dal PRG, si prescrive:

- che le aree destinate a zona SP, a seguito dell'accoglimento delle osservazioni proposte, siano destinate a zona D, ad eccezione di quelle che risultino asservite ad edifici esistenti già legittimamente destinati alle attività a servizio e supporto dell'industria rispondenti alle destinazioni d'uso definite con il presente atto e che le stesse non abbiano determinato una carenza di standard urbanistici; In tale ultima ipotesi le suddette aree, oggetto di osservazioni accolte, dovranno riassumere ed essere ricondotte alle previsioni di zona a standard definite nel Piano in variante adottato. Le presenti prescrizioni risultano aver determinato le motivazioni di non accoglimento o accoglimento condizionato, da parte di questa Direzione Regionale, delle specifiche osservazioni esaminate e di seguito riportate.



# REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

## Area 2B.5

Urbanistica e Beni Ambientali  
Roma e Provincia

Roma, li .....

- Resta inteso che per gli edifici ricadenti in zona SP, anche in relazione ad eventuali possibili ampliamenti, dovrà essere garantito il rispetto delle disposizioni prescritte dall'art. 5 comma 2 del DM 1444/68.
- che dalle nuove previste destinazioni d'uso per gli interventi da realizzare nelle suddette zone SP, rispetto, come in precedenza riportato, alle destinazioni d'uso previste nel Piano vigente, limitate a servizi commerciali e di esposizione, debba essere esclusa la possibilità di realizzare gli interventi indicati al punto h) riguardanti le attrezzature ricettive quali alberghi, motel, convivenze con servizi comuni e similari, non ritenendo le suddette specifiche destinazioni compatibili con la destinazione di zona industriale attribuita al comprensorio dal vigente PRG.
- che l'altezza degli edifici sia limitata a m 15,00, per uniformarla a quella prevista per le attività industriali, fatte salve le limitazioni prescritte per le aree ricomprese nel cono visuale con vertice su Piazza Roma individuato dal PRG.

### 3) Norme Tecniche di Attuazione

Il Piano in variante ha previsto che, sulle aree destinate agli insediamenti industriali non nocivi, classificate come zona "D", possano essere realizzati anche insediamenti artigianali, prevedendo nella correlata specifica normativa dettata dall'art 17 delle NTA, riferita ai due tipi di insediamento, una diversificazione consistente nell'attribuire agli edifici di tipo artigianale un lotto minimo pari a mq 2.000, mentre per gli edifici industriali un lotto minimo pari a 4.000 mq. La suddetta norma, contenuta nell'art. 6 delle NTA del Piano in esame, risulta in variante sia al Piano vigente che alle norme del PRG, che prescrivono un lotto minimo pari a mq 5.000.

Nel ritenere corretto aver introdotto la possibilità di realizzare nella zona industriale anche interventi per attività artigianali, in quanto nelle previsioni del vigente PRG non risulta allo scopo individuata alcuna specifica zonizzazione nel territorio del Comune, ma non condividendo la prevista riduzione del lotto minimo, sia in relazione allo stato di fatto che vede il comparto già pressoché edificato in base alla normativa vigente, sia per evitare che il previsto frazionamento in lotti notevolmente inferiori a quelli previsti comporti una disomogeneità rispetto all'edificato esistente, considerato altresì che tale preclusione risulta ulteriormente rafforzata in relazione alla riscontrata mancata individuazione nella zonizzazione del Piano di lotti aventi le superfici minime proposte, **si prescrive:**

- che i lotti minimi, sia per l'edificazione di edifici di tipo industriale che artigianale, debbano essere mantenuti pari a mq 5.000, in luogo dei previsti, rispettivamente mq 4.000 e mq 2.000.

Si condivide la norma, prevista dal penultimo comma dell'art. 7 delle NTA, che consentirebbe nelle zone destinate a Servizi Privati, in deroga quindi sia alla zonizzazione prevista nel Piano che alle relative norme sopra riportate, l'insediamento di attività industriali ed artigianali ed il cambiamento di destinazione d'uso di esistenti edifici destinati a servizi privati, allo scopo di realizzare le suddette attività industriali ed artigianali, prevedendo che vengano applicate le norme riferite alla zona "D".

In merito alla norma, prevista all'art.6 delle NTA, che definisce il calcolo da effettuare in sede di rilascio del permesso di costruire, limitando il conteggio della cubatura, riferita ai capannoni attinenti alle attività industriali ed artigianali, ad un'altezza di ml 7,50, a prescindere dall'effettiva altezza degli stessi capannoni, in considerazione delle esigenze funzionali derivanti da particolari attività produttive che presuppongano una altezza interna per le lavorazioni superiore ai m 7,50, **si ritiene:**



# REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

## Area 2B.5

Urbanistica e Beni Ambientali  
Roma e Provincia

Roma, li .....

- che la stessa norma sia accettabile, in considerazione di motivazioni derivanti dalle richiamate esigenze funzionali di particolari attività produttive, solo nell'ipotesi che non vengano realizzati solai interni al capannone al fine di evitare un aumento non calcolato della superficie utile a qualsiasi uso destinata eventualmente realizzabile tra i ml 7,50 e i ml 15,00 dell'altezza massima consentita.

La norma prevista dall'art. 8 delle N.T.A., riguardante la deroga alla misura del lotto minimo, non si ritiene condivisibile per le considerazioni in precedenza riportate relative all'articolato zonizzativo del Piano, pertanto **si prescrive** la eliminazione dell' art. 8 dalle N.T.A..

La norma prevista dall'art. 15 delle N.T.A., riguardante la perequazione, in quanto priva di meccanismi di controllo sui requisiti delle aree di destinazione, dovrà essere modificata con le integrazioni evidenziate in grassetto: " La cessione **gratuita al Comune** delle aree con destinazione a strade e parcheggi comporta il riconoscimento di un indice fondiario convenzionale pari a 1,00 mc/mq **affidente l'area oggetto di cessione e la cubatura compensativa dovrà essere allocata sull'area residua**".

Nel condividere quanto evidenziato nell'art. 9 delle NTA, si precisa, al fine di evitare distorte interpretazioni, che la inclusione nel Piano di edifici e la prevista destinazione di zonizzazione e dei relativi indici, non possono sanare o legittimare a posteriori costruzioni realizzate senza titolo non altrimenti sanate in base all'applicazione delle emanate leggi sul condono edilizio, **si prescrive** di integrare tale articolo con l'ulteriore norma, derivante dall'emendamento accolto con la delibera del Consiglio comunale n.92 del 5.08.2003 di adozione del Piano Particolareggiato in variante, che recita: " Le autorizzazioni, già eventualmente rilasciate, inerenti le strutture a carattere precario e/o provvisorio decadono con l'entrata in vigore del presente Piano".

Alle N.T.A. dovrà essere inserito ulteriore specifico articolo in cui dovranno essere riportate integralmente le prescrizioni contenute nel parere, rilasciato ai sensi del D.P.R. 380/01 art.89, della L.R. 72/75, della D.G.R. 2649/99 e D.G.R. 655/02, dalla Regione Lazio, Dipartimento Territorio 2 - Direzione Regionale Ambiente e Cooperazione tra i Popoli 2S - Area Difesa del Suolo 05, in data 6.07.2006 prot. N. 111809/25/05. Si evidenzia in particolare quanto prescritto in merito alle aree individuate nell'allegato grafico al suddetto parere in cui risultano evidenziate aree inedificabili ( allegato 1).

**Si ritiene** infine opportuno che, per evitare situazioni di incompatibilità tra le varie strutture edificate e da edificare relative alle specifiche attività e destinazioni previste nelle varie zone individuate dal Piano: "D" industriale/artigianale, SP Servizi Privati di supporto, AC attrezzature collettive pubbliche, venga inserita nelle NTA apposita norma che prescriva l'obbligo di richiedere ed acquisire, prima del rilascio del permesso di costruire, il parere del Dipartimento di Prevenzione - Servizio Igiene Sanità pubblica - della Azienda USL Roma H.

### Osservazioni

A seguito della avvenuta pubblicazione all'Albo Pretorio della delibera di adozione del Piano in variante, nonché degli elaborati che di essa formano parte integrante, risultano presentate al Comune n. 18 osservazioni ed opposizioni in merito alle quali lo stesso Comune ha formulato le proprie controdeduzioni con delibera del Consiglio Comunale n. 36 del 29.04.2004.

In merito alle osservazioni, questa Direzione, prese in esame tali osservazioni e le controdeduzioni del Comune di Pomezia, ritiene opportuno adottare le seguenti determinazioni:

Osservazioni da respingere in conformità alle proposte formulate dal Comune:



# REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO  
Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

**Area 2B.5**  
Urbanistica e Beni Ambientali  
Roma e Provincia

Roma, li .....

- Oss. n. 21 : Avantgarde S.p.A.;
- Oss. n. 38 : Lionello Lupi, dirigente Servizio Urbanistica – Edilizia Pubblica e Privata del Comune;
- Oss. n. 56 : Moretti Rina;
- Oss. n. 65 : Edilnaro s.r.l.;
- Oss. n. 70 : Menegoni Lino, Amm.re Ve.Ro s.r.l.;
- Oss. n. 74 : Immobiliare Gani s.r.l.;
- Oss. n. 95 : Franci Francesco, Piergiorgio;
- Oss. n. 110 : Flore Antonio – Verdi;
- Oss. n. 115 : Baldi Romano;
- Oss. n. 130 : Servizio Urbanistica ed Edilizia Pubblica e Privata del Comune;
- Oss. n. 137 : SO.FIM. 2001 s.r.l. ;
- Oss. n. 141 : Corea Maria;
- Oss. n. 75 : Torretti Luigi, Associazione Liberi Professionisti;
- Oss. n. 156 : S.A.P.L.O. S.p.A.;

Osservazioni da accogliere in conformità alle proposte formulate dal Comune:

- Oss. n. 148 : Ferrazzano Anna, dirigente Sezione Tecnica Opere e Lavori Pubblici del Comune;

Osservazioni da accogliere a condizione che le aree, di cui si chiede la destinazione a SP, risultino asservite ad edifici esistenti già legittimamente destinati alle attività a servizio e supporto dell'industria rispondenti alle destinazioni d'uso definite con il presente atto. Resta inteso che dovrà essere garantito, anche in relazione ad eventuali possibili ampliamenti, il rispetto delle disposizioni prescritte dall'art. 5 comma 2 del DM 1444/68:

- Oss. n. 144 : Todini Mario, ITS TODINI s.r.l.;
- Oss. n. 161 = Oss. n. 149 : Soc. Marconi s.r.l..

Qualora non si verificano le sopra riportate condizioni le suddette osservazioni non si intendono accolte e pertanto le aree interessate dovranno essere ricondotte alle previsioni di zona definite nel Piano in variante adottato.

Per tutto quanto sopra premesso e considerato, questa Direzione è del

## PARERE

che la presente variante al Piano Particolareggiato del Comprensorio Industriale denominato "C", adottato con delibera Consigliare n. 92 del 5.08.2003, sia meritevole di approvazione, con le modifiche, integrazioni e prescrizioni di cui ai precedenti considerata.

Che le osservazioni presentate debbano essere decise come sopra riportato.

f.to Il Responsabile della P.O.  
(arch. Francesco Simeoni)

f.to Il Dirigente dell'Area  
(arch. Francescopaolo Lorito)

f.to Il Direttore  
(arch. Paolo Ravaldini)

