



GIUNTA REGIONALE DEL LAZIO

\*\*\*\*\*

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

\*\*\*\*\*

ADDI' 19/10/2007 NELLA SEDE DELLA REGIONE LAZIO, VIA CRISTOFORO COLOMBO 212 ROMA, SI E' RIGIUNTA LA GIUNTA REGIONALE COSI' COMEVA:

MARRAZZO	Dietro	Presidente	FICHERA	Daniela	Assessori
POMPILI	Massimo	vice			
ASTORRE	Bruno	Presidente	MANCINI	Claudio	"
BATTAGLIA	Angelo	Assessore	MICHELANGELO	Mario	"
		"	N.ERI	Luigi	"
COPPOLATI	Alea Salome	"	RODANO	Giulia	"
COSTA	Silvia	"	TIBALDI	Alessandro	"
DALIA	Francesco	"	VALENTINI	Daniela	"
DE ANGELIS	Francesco	"	ZARATTI	Filiberto	"
DE STEFANO	Marco	"			

ASSISTE IL SEGRETARIO: Domenico Antonio CUZZUPI

\*\*\*\*\* OMISSIS

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

DELIBERAZIONE N. 119

Oggetto:

Comune di Pomezia (Rm). Variante al Piano Particolareggiato Esecutivo del Comparto Industriale "I - M". Delibera di Consiglio Comunale n. 99 del 5.08.2003. Approvazione.





779 13 OTT. 2007

lu

**OGGETTO:** Comune di **Pomezia** (Rm).  
Variante al Piano Particolareggiato Esecutivo del Comparto Industriale "L - M".  
Delibera di Consiglio Comunale n. 99 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. 99 del 5.08.2003, con la quale il Comune di Pomezia (Rm) ha adottato la Variante al Piano Particolareggiato Esecutivo del Comparto Industriale "L - M";

**ATTESO** che a seguito della pubblicazione degli atti ed elaborati, avvenuta ai sensi e forme di legge, sono state presentate nei termini n. 14 osservazioni/opposizioni nei termini ed 1 fuori termine in ordine alle quali l'Amministrazione Comunale ha formulato le proprie controdeduzioni con delibera consiliare n. 43 del 29.04.2004;

**VISTA** la nota n. 27321/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. 224810/2S/05 del 22.12.2006 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 L-M" > 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 osservate le indicazioni del progettista Dr. Agr. Luca Berardi;





779 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;
- Si invitano i progettisti a 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 tutte le indicazioni riportate negli elaborati progettuali allegati;



*llg*



449 19 OTT. 2007

leg

- siano rispettate le indicazioni e le prescrizioni riportate nella Relazione geologico-vegetazionale a firma del Geol. Luigi Matteoli;
- siano considerate inedificabili le aree <B> "Aree con valenza da media a bassa 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 L-M,
- dai sopralluoghi effettuati nell'area è emerso che per quanto riguarda l'area L le aree perimetrale dal Geologo Matteoli sono porzioni di impluvi nei quali tende a drenare gran parte dell'acqua di ruscellamento delle zone circostanti, mentre per quanto riguarda l'area M l'inedificabilità si deve estendere alla porzione di territorio limitrofa, in particolare per l'area perimetrata "B" posta più a nord, per la presenza di scarpate 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).
- dai sopralluoghi effettuati nell'area d'interesse, è stata identificata un'altra zona bordata da un corso d'acqua e dal quale si dovrà mantenere una fascia di rispetto di almeno 10 m. (Testo unico sulle acque n. 523/1904 e L.R. 53/98) (vedi sempre Allegato 1 alla presente relazione - zone interlineate di rosso).
- sia lasciata una fascia di rispetto in tutti i corsi d'acqua presenti non inferiore a 10 metri per lato (Testo unico sulle acque n. 523/1904 e L.R. 53/98);
- i corsi d'acqua che attraversano l'area in esame non dovranno essere attraversati a raso né intubati o chiusi in alcun modo, ma dovranno essere attraversati dalle opere in progetto in modo da mantenere una luce idonea al passaggio delle acque;
- siano effettuati sui corsi d'acqua opportuni calcoli idraulici con tempi di ritorno almeno centennali per verificare le caratteristiche idrauliche e le massime portate ed in modo da progettare le opportune opere per l'attraversamento degli stessi;
- qualsiasi manufatto dovrà essere posto ad una distanza minima pari al doppio dell'altezza delle scarpate esistenti e 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;



779 19 OTT. 2007 *ly*

- *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 delle 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;*

**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*



5  
\*  
EUIP

779 19 OTT. 2007 UG

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 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. 129740 del 23.07.2007, 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 "L - M" in





779 19 OTT. 2007 W4

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 "L - M", in variante al P.R.G., adottato dal Comune di Pomezia (Rm) con delibera consiliare n. 99 del 5.08.2003, per i motivi, con le modifiche, le integrazioni e le prescrizioni indicati nella relazione n. 129740 del 23.07.2007 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. 99/2003:

- Tav. 1 Inquadramento Territoriale;
- Tav. 2 Zonizzazione del P.P.E adottato 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. 7a Zonizzazione su catastale - Laurentina;
- Tav. 7b Zonizzazione su catastale - Monachelle;
- Tav. 8 Rete viaria e parcheggi;
- Tav. 9 Verde e servizi;
- Tav. 10a Elenchi catastali delle proprietà da acquisire;
- Tav. 10b Elenchi catastali delle proprietà da acquisire;
- Tav. 11 Infrastrutture a rete;
- Tav. 12 Relazione Tecnica;
- Tav. 13 Norme Tecniche di attuazione;



779 19 OTT. 2007 *ly*



- nelle Tavv. 7a e 7b - Zonizzazione conseguente alle modifiche prodotte dall'accoglimento delle opposizioni ed osservazioni di cui alla delibera consiliare n. 43 del 29.04.2004,
- nel parere n. 224810/2S/05 del 22.12.2006 del Dipartimento Territorio 2 - Direzione Regionale Ambiente e Cooperazione tra i Popoli 2S - Area Difesa del Suolo 05 comprensivo di allegato nella tavola "Carta della fattibilità";

*f*

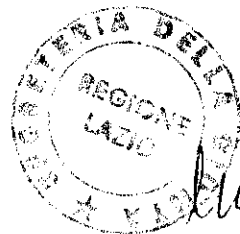
Il presente provvedimento sarà pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio.



Allegato A

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

27 OTT. 2007





REGIONE LAZIO

ALLEG. alla DELIB. N. 779  
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. Francesco Paolo Lorito)



Roma, li .....

Prot. 129740 del 23.07.2007  
Oggetto: Comune di **Pomezia** (RM)

**ALLEGATO A**

Variante al Piano Particolareggiato del Comprensorio Industriale "L - M".  
Adottato con Delibera del Consiglio Comunale n.99 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.

Nel suddetto grafico non risulta individuato il Comprensorio Industriale "L - M" che delimita le aree ubicate nel territorio comunale ad Est della S.S. Pontina, in fregio alla via Laurentina, a Sud di via dei Castelli ed in prossimità di via delle Monachelle, in quanto la prevista destinazione a zona industriale delle suddette aree, parzialmente interessate all'epoca dell'adozione del PRG da insediamenti di tipo produttivo, vennero in sede di approvazione del PRG ricondotte a zona agricola H2.

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

- Con Delibera n. 40 del 17.03.1997 il Consiglio Comunale, revocando le precedenti proprie delibere]



# REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

## Area 2B.5

Urbanistica e Beni Ambientali  
Roma e Provincia

Roma, li .....

n.89 e 90 del 13.11.1990, ha adottato la " Variante al P.R.G. per i nuclei destinati ad attività produttive L4 - Monachelle e Laurentina" ;

- A seguito della prescritta pubblicazione il Comune ha formulato le proprie controdeduzioni con Delibera del Consiglio Comunale n. 78 del 23.06.1999;
- Con nota del 16.09.1999, prot. 680/PRG il Comune ha provveduto a trasmettere all'Assessorato all'Urbanistica della Regione la Delibera del Consiglio n. 40/97, unitamente agli atti ed elaborati relativi, per le determinazioni di competenza;
- Tale nota ed i suddetti elaborati risultano acquisiti al prot. n. 2501 della Regione in data 21.09. 1999;

Il Comune, riscontrato che la Regione non ha provveduto ad assumere alcuna determinazione in merito, ha ritenuto approvata la suddetta Variante al PRG adottata con delibera n.40/97 in applicazione della norma prevista dall'art. 4 della legge regionale n.36 del 2.07.1987, 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 ".

Nel merito si è riscontrato che il progetto urbanistico relativo alla suddetta variante speciale al PRG, ha individuato, in considerazione della situazione di fatto, due comprensori, distinti in relazione alla loro ubicazione con la denominazione "Laurentina " e "Monachelle", assimilandoli a zone di recupero urbanistico, per i quali si è inteso operare con riferimento analogico in applicazione dell'art. 9 della L.R. 28/80, redigendo gli elaborati della variante secondo i contenuti e la scala grafica dalla stessa norma indicati con la conseguenza di aver di fatto definito ed adottato un Piano Particolareggiato in variante al PRG, che ha trasformato le previsioni dello stesso PRG da zona agricola H a zona produttiva L4.

Si ritiene pertanto di condividere la procedura adottata dal Comune, che si configura analoga a quella attuata per gli ulteriori comparti industriali, ciò anche alla luce dei vari pronunciamenti sia del TAR che del Consiglio di Stato, vedi in particolare la sentenza 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, abbia 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 consigliata 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



# REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

## Area 2B.5

Urbanistica e Beni Ambientali  
Roma e Provincia

Roma, li .....

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.

Con altra sentenza del Consiglio di Stato n. 7254/2002, riferita al Comparto "C", 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 osservazione 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**.



# REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

*Direzione Regionale Territorio e Urbanistica*

## **Area 2B.5**

Urbanistica e Beni Ambientali  
Roma e Provincia

Roma, lì .....

Si ritiene infine fondamentale evidenziare che l'analisi svolta di seguito, riferita al Comprensorio Industriale in esame, 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,C,D,E, F, G, H, I, individuati in una specifica tavola di inquadramento territoriale, presentati contestualmente all'esame di questa Direzione.

**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

Con delibera del Consiglio comunale di Pomezia n. 40 del 17.03.1997, veniva adottata una "Variante al PRG per i nuclei destinati ad attività produttive L4 Monachelle - Laurentina".

Con tale variante veniva individuata, e normata con l'introduzione dell'art.18 bis delle N.T.A., una ulteriore zona industriale - produttiva, denominata "L4, che risultava interessare le aree perimetrare ricadenti in due nuclei prevalentemente edificati con strutture in esercizio destinate ad attività produttive, legittimamente realizzate o comunque legittimate o in corso di legittimazione in forza di leggi statali, che pur risultando in parte interessate da edifici di tipo industriale e produttivo e pertanto destinate nel PRG adottato a zona industriale, vennero in sede di approvazione del suddetto strumento urbanistico generale stralciate e ricondotte a zona agricola H.

Le previsioni zonizzative di ciascuno dei due comprensori risultano nel progetto di variante localizzate con carattere prescrittivo e definite come sottozona della destinazione L4 che individuano aree destinate ad attività produttiva (AP), ad attività collettive (AC), a verde Pubblico (VP), a parcheggi (PP).

Nel comprensorio Laurentina risulta localizzata anche una ulteriore destinazione per attività artigianali miste (AM) che definisce una sottozona in cui ricadono preesistenti edifici di carattere residenziale-artigianale.

In particolare la normativa relativa alla sottozona AP, che individua le aree private per le attività produttive, prevede che su tali aree sia possibile indifferentemente la realizzazione oltre che di attrezzature industriali ed artigianali anche di "attrezzature di servizi di supporto alle attività industriali ed artigianali", ricomprendendo nella destinazione d'uso in tali attrezzature si servizi anche esercizi commerciali e pubblici esercizi della superficie non superiore a 1.400 mq ed attrezzature ricettive di supporto per l'attività produttiva quali alberghi, motel, convivenze con servizi comuni etc.

Si deve, preliminarmente, rilevare che l'avvenuta approvazione, per decorrenza dei termini del Piano Particolareggiato del comparto "M- L'", tra l'altro specificatamente e ulteriormente definita dall'Ordinanza n. 2083/03 del TAR Lazio, ha di fatto codificato e rese vigenti, nell'ambito dello stesso comparto, la variante zonizzativa al PRG di trasformazione da zona H agricola a zona L4 per attività produttive.

### PIANO IN VARIANTE

Successivamente il Comune, riscontrata la necessità di apportare modifiche sia all'assetto zonizzativo che alla normativa prevista nel suddetto Piano vigente, al fine di adeguarlo agli sviluppi successivamente intervenuti, ha proceduto alla adozione, ai sensi dell'art. 4 della L.R. n. 36/87, di una ulteriore variante del comprensorio industriale denominato "L-M" dei comparti "Laurentina" e Monachelle".

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. 15 osservazioni ed opposizioni in merito alle quali lo stesso Comune ha formulato le proprie controdeduzioni con delibera del Consiglio4



# REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

*Direzione Regionale Territorio e Urbanistica*

## **Area 2B.5**

Urbanistica e Beni Ambientali  
Roma e Provincia

Roma, lì .....

Comunale n. 43 del 29.04.2004.

Con nota prot. n. 86685 del 10.12.2004, a firma del Dirigente della Sezione Urbanistica del Comune, la delibera consigliere n. 99 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;
- Delibera del Consiglio comunale n. 43 del 29.04.2004 di controdeduzioni alle osservazioni ed opposizioni presentate;

### 2) Elaborati tecnici

#### a) 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. 43/04: Tav. 7\* Zonizzazione conseguente alle modifiche prodotte dall'accoglimento delle osservazioni.

Con nota prot. n. 219245 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 Regione5*



# REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

*Direzione Regionale Territorio e Urbanistica*

## Area 2B.5

Urbanistica e Beni Ambientali  
Roma e Provincia

Roma, li .....

Lazio, in data 23.02.2006 con prot. 27321/D3/06;

- *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 22.12.2006 prot. N.224810, condizionato al rispetto di prescrizioni.*

### VARIANTI APPORTATE AL PIANO IN VARIANTE IN ESAME:

#### 1) Ampliamento del perimetro del comparto

Dall'esame degli elaborati tecnici della presente variante e delle tabelle sintetiche delle quantità relative sia al piano vigente che al piano in variante dei due comprensori, si è riscontrato che risultano apportate modifiche ai perimetri ed alle superfici territoriali degli stessi comparti.

In particolare la superficie territoriale del comparto Laurentina, che nel Piano vigente, così come adottato, risulta pari a mq 606.603,64, nel Piano in variante, risulta pari a mq 629.581,35, mentre la superficie territoriale del comparto Monachelle, che nel Piano vigente, così come adottato, risulta pari a mq 284.340,63, nel Piano in variante, risulta pari a mq 306.446,58.

Tali differenze risulterebbero determinate dall'ampliamento dei perimetri dei due comparti per l'inclusione di due aree agricole libere, poste al margine dei perimetri, trasformate in particolare nella variante per il comparto Laurentina a zona industriale D e nella variante per il comparto Monachelle parte a zona D, parte a Verde Pubblico, parte a Parcheggio.

In merito agli ampliamenti determinati dall'inclusione nei perimetri dei comparti delle aree sopra indicate, come adottati in variante, **si ritiene di non condividere** le previsioni del Comune in quanto, in relazione alla procedura attuata, che di fatto definisce la perimetrazione dei comparti assimilandoli a zone di recupero urbanistico, le aree previste in incremento alla superficie territoriale risultano completamente libere da edifici e pertanto non si è attuata una loro compromissione che possa giustificare un loro inserimento nel comprensorio, né trova ulteriore giustificazione l'inserimento di nuove aree da destinare a standard urbanistici verificata l'esuberanza di tali aree già previste all'interno del perimetro del piano vigente, pertanto dette aree dovranno essere ricondotte a zona agricola.

#### 2) Standard urbanistici

Le superfici delle aree pubbliche relativamente al comparto Laurentina ed al comparto Monachelle, pari rispettivamente a mq 96.710,84 ed a mq 55.232,74, risultano rispettare il rapporto minimo di aree a standard urbanistici prescritto dalla vigente normativa dettata dall'art. 5 del DM 1444/68, che prevede una



# REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

## Area 2B.5

Urbanistica e Beni Ambientali  
Roma e Provincia

Roma, li .....

superficie minima per tali aree pari al 10% della superficie territoriale del comprensorio, essendo state nel progetto di variante previste in esubero rispettivamente per mq 33.752,71 e mq 24.588,08.

Anche a seguito dell'accoglimento di alcune osservazioni, che hanno comportato la trasformazione di aree a standard in aree per interventi privati di tipo sia industriale che per servizi privati, il sopra indicato rapporto del 10% risulta comunque ulteriormente rispettato, essendosi determinata una superficie complessiva destinata a servizi pubblici pari, per il comparto Laurentina a mq 89.072,52, con un esubero di mq 26.114,39 e per il comparto Monachelle pari a mq 43.697,47, con un esubero di mq 13.052,81.

### 3) 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 e servizi privati di supporto;
- Zona "DA" per attività artigianali miste;
- 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 (VP), parcheggi (P), attrezzature collettive (AC), che in zone omogenee private, articolate in aree destinate indifferentemente all'industria, all'artigianato ed a servizi privati (D), mantenendo pressoché inalterata la rete viaria sia principale che secondaria.

Nel Piano in variante in esame viene inoltre riproposta, sia la individuazione di una specifica zona Da, riferita al solo comparto L, in cui, essendo stata riscontrata una diffusa edificazione di tipo misto artigianale e residenziale, è prevista la possibilità edificatoria per la realizzazione di laboratori artigiani, negozi, ristoranti ed attività amministrative di servizi privati.

Nel merito mentre si condivide la individuazione della zona DA, che prende atto di uno stato di fatto, non si ritiene invece corretta la normativa prevista per la zona D, che prevede la unificazione delle aree destinate alla edificazione oltre che di attività industriali ed artigianali anche di attività di Servizi privati di supporto all'industria ed all'artigianato, definendo tra l'altro per ciascuna tipologia di attività un lotto minimo ed un indice di fabbricabilità differenziato, in quanto dall'applicazione di una disposizione normativa così come formulata potrebbe ingenerarsi oltre che una caotica ed incontrollata edificazione, anche una proliferazione di servizi di supporto, tra le cui destinazioni d'uso previste in progetto risultano comprese anche le attrezzature ricettive quali alberghi, motel, convivenze con servizi comuni, con la conseguenza di alterare profondamente la vocazione industriale del comparto nel contesto urbanistico definito nel PRG, pertanto si prescrive :

- che nelle nuove edificazioni sulle aree individuate come zona D sia esclusa la possibilità di realizzare gli interventi classificati come Servizi privati di supporto all'industria ed artigianato con le destinazioni d'uso previste e riportate all'art.6 delle N.T.A.
- che gli interventi destinati a Servizi di supporto all'industria ed artigianato, le cui destinazioni d'uso risultano elencate e specificate all'art. 6 delle N.T.A., debbano essere realizzati sulle aree ricadenti nella zonizzazione individuata nel Piano in variante come zona DA - Attività artigianali miste-, da7



# REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

## Area 2B.5

Urbanistica e Beni Ambientali  
Roma e Provincia

Roma, li .....

- attuarsi con i parametri urbanistici previsti dall'art.7 delle N.T.A.
- dalle destinazioni d'uso specificate ed elencate all'art. 6 dovranno essere esclusi gli interventi 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.

Con riferimento alla conformazione progettuale del Piano, preso atto che lo stesso, risulta privo di una specifica suddivisione delle varie zone 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 riferimento a frazionamenti avvenuti in data antecedente all'adozione del Piano in variante.

- 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

#### 4) Norme Tecniche di Attuazione

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:**

- 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 **afferente 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



# REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

## Area 2B.5

Urbanistica e Beni Ambientali  
Roma e Provincia

Roma, li .....

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.99 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 22.12.2006 prot. N. 224810/25/05. Si evidenzia in particolare quanto prescritto in merito alle aree individuate nell'allegato grafico al suddetto parere in cui risultano evidenziate aree in cui gli interventi dovranno essere assoggettati a particolari limiti all'edificabilità ( allegato 1).

### Vincoli

La presenza di un corso d'acqua denominato "Rio Torto", iscritto nell'elenco delle acque pubbliche di cui al R.D. 1775/33, risulta interessare alcune aree poste all'estremità sud del perimetro del comparto L - Laurentina. In particolare risultano ricadere nella fascia di rispetto di m 150, aree pubbliche da destinare a standard urbanistici per parcheggio e per verde pubblico ed aree private, destinate a zona D, già interessate da edifici esistenti.

Ai sensi del comma 11 dell'art. 7 della L.R. 24/98 si ritiene ammissibile la variante proposta a condizione che l'Amm.ne comunale in fase di attuazione del Piano consenta interventi utili alla riqualificazione dei tessuti circostanti che non prevedano nuovi edifici entro la fascia di rispetto dei 50 m dall'argine del fosso, inoltre, per una migliore definizione dell'impatto sull'ambiente circostante, i progetti di tutte le opere da eseguire nella fascia di rispetto dei 150 m dal suddetto corso d'acqua dovranno acquisire il parere paesaggistico regionale ed essere dotati dello Studio di Inserimento Paesistico (SIP) elaborato secondo quanto prescritto dall'art.29 e 30 della L.R. 24/98.

Per gli edifici esistenti ricadenti entro la fascia di rispetto dei 50 m sono consentiti i soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. Nel caso di ristrutturazione edilizia, con demolizione e ricostruzione, l'edificio interessato dovrà essere ricostruito al di fuori della fascia di rispetto di inedificabilità.

### 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.14 osservazioni ed opposizioni ( esaminate 15 essendo la n. 163 fuori termine) in merito alle quali lo stesso Comune ha formulato le proprie controdeduzioni con delibera del Consiglio Comunale n. 41 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:

- Oss. n. 105 : Cicchetti Camillo;
- Oss. n. 47 : Blasetti Amedeo;
- Oss. n. 63 : Brundu Arcangelo, Franco, Pieramici Diana;
- Oss. n. 125 : Servizio Urbanistica ed Edilizia del Comune di Pomezia



# REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

*Direzione Regionale Territorio e Urbanistica*

## Area 2B.5

Urbanistica e Beni Ambientali  
Roma e Provincia

Roma, li .....

- Oss. n. 143 : Baccini Giorgio, Lorena, Ivana ed EdilSystem s.r.l.;
- Oss. n. 112 : Malgieri Federico;
- Oss. n. 113 : Fagnocchi Caterina;
- Oss. n. 5 : Di Sebastiano Moreno;
- Oss. n. 158 : Testa Alberto;
- Oss. n. 163 : Zicarelli Mario.

Osservazioni da accogliere in conformità alle proposte formulate dal Comune:

- Oss. n. 32 : Testa Natale.;
- Oss. n. 148 : Ferrazzano Anna, dirigente Sezione Tecnica Opere e Lavori Pubblici del Comune;
- Oss. n. 37 : Cortese Nicola.;
- Oss. n. 94 : Falaschi Maria Rita, Paolo;

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

### PARERE

che la presente variante al Piano Particolareggiato del Comprensorio Industriale denominato "L-M", adottato con delibera Consigliare n. 99 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)

