



**GIUNTA REGIONALE DEL LAZIO**  
 \*\*\*\*\*

ESTRATTO DAL PROCESSO VERBALE DELLA SEDUTA DEL 07/12/2007

=====

ADDI' 07/12/2007 NELLA SEDE DELLA REGIONE LAZIO, VIA CRISTOFORO COLOMBO 212 ROMA, SI E' RIUNITA LA GIUNTA REGIONALE COSI' COMPOSTA:

MARRAZZO	Pietro	Presidente	RICHERA	Daniele	Assessore
		Vice			
POMPILI	Massimo	Presidente	MANCINI	Claudio	"
ASTORRE	Bruno	Assessore	NICHELANGELO	Mario	"
BATTAGLIA	Augusto	"	NERI	Luigi	"
COFFOTELLI	Anna Salome	"	RODANO	Gialis	"
COSTA	Sylvia	"	TIBALDI	Alessandra	"
DALIA	Francesco	"	VALENTINI	Daniela	"
DE ANGELIS	Francesco	"	ZARATTI	Filippo	"
DI STEFANO	Marco	"			"

ASSISTE IL SEGRETARIO: Domenico Antonio CLARONI

\*\*\*\*\* OMISSIS

ASSENTI: ASTORRE - COSTA - DE ANGELIS

DELIBERAZIONE N. 994

Oggetto:

Comune di Pomezia (Rr). Variante al Piano Particolareggiato Esecutivo del Comparto Industriale "1". Delibera di Consiglio Comunale n. 98 del 5.08.2003. Approvazione.





994 - 7 DIC. 2007 *llh*

**OGGETTO:** Comune di Pomezia (Rm).  
Variante al Piano Particolareggiato Esecutivo del Comparto Industriale "I".  
Delibera di Consiglio Comunale n. 98 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. 98 del 5.08.2003, con la quale il Comune di Pomezia (Rm) ha adottato la Variante al Piano Particolareggiato Esecutivo del Comparto Industriale "I";

**ATTESO** che a seguito della pubblicazione degli atti ed elaborati, avvenuta ai sensi e forme di legge, sono state presentate nei termini n. 16 osservazioni/opposizioni, in ordine alle quali l'Amministrazione Comunale ha formulato le proprie controdeduzioni con delibera consiliare n. 42 del 29.04.2004;

**VISTA** la nota n. 27323/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 di che trattasi non sono gravati da usi civici né risultano appartenere al demanio civico di Pomezia;

**VISTA** la nota n. 224213/2S/05 del 21.12.2006 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 I" 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;
- dovranno essere salvaguardate tutte le formazioni boscate presenti nelle aree oggetto del Piano;



994-7 DIC. 2007

llh

- 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;
- 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 I;



B  
\* PULZONI \*

994-7 DIC. 2007 *lu*

- 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 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



994 - 7 DIC. 2007 lu

*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 del 09.10.2007, 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 "I" 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**

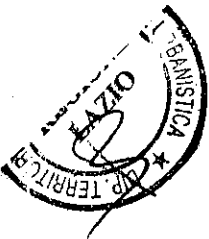
**DELIBERA**

Di approvare la Variante al Piano Particolareggiato Esecutivo del Comparto Industriale "I", in variante al P.R.G., adottato dal Comune di Pomezia (Rm) con delibera consiliare n. 98 del 5.08.2003, per i motivi, con le modifiche, le integrazioni e le prescrizioni indicati nella relazione 9.10.2007 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. 98/2003:





994 - 7 DIC. 2007 *lis*

- Tav. 1 Inquadramento Territoriale;
- Tav. 2 Zonizzazione del P.P.E. vigente su aerofotogrammetrico;
- Tav. 3 Sovrapposizione tra zonizzazione del P.P.E. 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. 42 del 29.04.2004;

CONTENENTE LA  
E nella "relazione geologico-vegetazionale", e nella "carta della Fattibilità", di cui al parere n. 224213/2S/05 del 21.12.2006 del Dipartimento Territorio 2 - Direzione Regionale Ambiente e Cooperazione tra i Popoli 2S - Area Difesa del Suolo 05.

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



IL PRESIDENTE: F.to Pietro MARRAZZO  
IL SEGRETARIO: F.to Domenico Antonio CUZZUPI





# REGIONE LAZIO

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)

*Flauto*

ALLEGATO A

ALLEG. alla DELIB. N. 994 *lus*  
DEL - 7 DIC. 2007

Roma, li 9 OTT. 2007

Oggetto: Comune di Pomezia (RM)

Variante al Piano Particolareggiato del Comprensorio Industriale "I".  
Adottato con Delibera del Consiglio Comunale n.98 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:

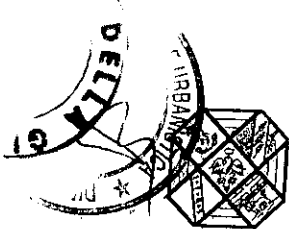
- a) del Consiglio Superiore dei Lavori Pubblici con Voto reso in data 12.01.1971, relativamente alle parti per le quali il parere stesso fu favorevole nonché alle modifiche d'ufficio proposte dal suddetto Consesso ed accettate dal Consiglio Comunale di Pomezia con deliberazione n.135 del 31.05.1972;
- 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.



# REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO  
Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

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

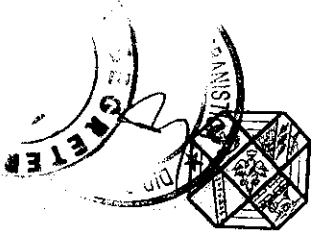
Roma, II .....

Con riferimento al comprensorio industriale, oggetto della presente istruttoria, lo stesso risulta ricadere in zona L2 - Insediamenti industriali in genere - ed L1 - Insediamenti industriali pesanti ( e nocivi ), normate dagli art.li 16 e 17 delle NTA del vigente PRG che prescrivono tra l'altro:

- Per ciascuna industria nociva dovranno essere decise le maggiori distanze dai confini e dalle strade e le maggiori cautele di carattere igienico necessarie per neutralizzare l'inquinamento derivante dall'attività dell'industria progettata;
- Lotto minimo previsto. Mq 5.000 per la zona L2 e Mq 10.000 per la zona L1;
- Indice di fabbricabilità fondiaria mc/mq 2,00 per la zona L2 e mc/mq 2,5 per la zona L1;
- Sono vietate case di abitazione eccetto per il personale dirigente e di custodia;
- Saranno consentiti, per la zona L2, 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 "I", si è rilevato quanto segue:

- Con delibera del Consiglio Comunale n. 43 del 29.05.1996 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. 42 del 17.03.1997 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. 76 del 15.06.1999 ed ha provveduto a trasmettere all'Assessorato all'Urbanistica della Regione la Delibera del Consiglio n. 42/97, 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. 42/97, che quelle introdotte a seguito dell'accoglimento delle osservazioni ed opposizioni, con Delibera del Consiglio Comunale n. 76/1999, 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 introdotta una normativa che, tra l'altro, oltre ad incrementare gli indici di fabbricabilità fondiaria delle sottozone L2 prevedeva l'individuazione di una zonizzazione destinata a servizi di supporto all'industria (commerciali, espositive, ricettive) oltre alla previsione di una ulteriore zonizzazione, riguardante le aree di proprietà dell'Ente Ferrovie dello Stato, destinata ad infrastrutture ferroviarie.
  - 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.
- Un aspetto particolare che investe il comparto "I" e che occorre evidenziare riguarda l'annullamento, disposto dal TAR Lazio, Sez. I con Sentenza n. 125 del 7.11.2001, della delibera del Consiglio Comunale n. 43 del 29.05.1996, relativa all'approvazione del Piano Particolareggiato del Comparto "I" in conformità al



# REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO  
Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

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

Roma, li .....

PRG, nonché della delibera del Consiglio Comunale n. 42 di adozione del Piano Particolareggiato del suddetto comparto in Variante al PRG;  
Tale Sentenza stabiliva l'annullamento delle predette delibere per violazione dell'art. 7 della legge 241/90, concernente la comunicazione all'interessato (nei cui confronti il provvedimento finale avrebbe prodotto effetti diretti) dell'avvio del procedimento.  
Successivamente è intervenuta la Sentenza del Consiglio di Stato n. 2452/05 che, prendendo atto dell'improcedibilità del ricorso originario prospettata dai procuratori delle parti, ha dichiarato improcedibile il ricorso originario ed annullato senza rinvio la richiamata Sentenza del TAR Lazio n. 125/02 a cui si riferiva il ricorso.  
Alla luce pertanto della summenzionata Sentenza del Consiglio di Stato n. 2452/05 si deve ritenere che torna ad acquisire piena efficacia giuridica e dispositiva sia il contenuto delle deliberazioni comunali annullate in prima istanza che le procedure intraprese.

Nel corso dell'iter di esame del Piano Particolareggiato del Comparto "I", iter che per quanto riportato nel paragrafo precedente si deve ritenere analogo a quello seguito per gli ulteriori comparti A,B,C,D,E,F,G,H, con 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".

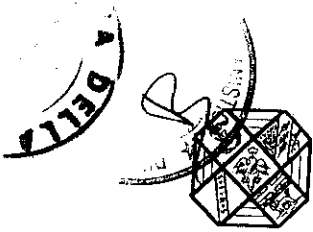
Tra i vari pronunciamenti sia del TAR che del Consiglio di Stato, nella relazione allegata al Piano in esame, viene citata la sentenza del Consiglio di Stato n.1081 del 11.12.2001, con la quale sono stati respinti i ricorsi, proposti dal Comune (3400/2000) e dalla Regione (6578/2000), tendenti ad ottenere 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



# 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):**

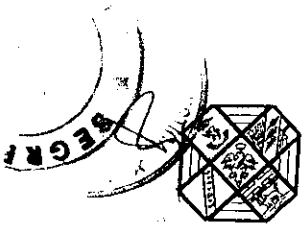
Con riferimento alla validità ed efficacia della delibera consiliare riguardante le determinazioni del Comune sulle osservazioni/opposizioni dei privati, il Consiglio di Stato, confermando la giurisprudenza consolidata da varie sentenze in merito, ha deciso che la suddetta delibera risulta priva di efficacia dovendosi ritenere valido il Piano adottato, in quanto le determinazioni del Comune sulle 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**.



# REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO  
Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

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

Roma, li .....

Si ritiene infine fondamentale evidenziare che l'analisi svolta di seguito, riferita al Comprensorio Industriale "I", 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,L-M, 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

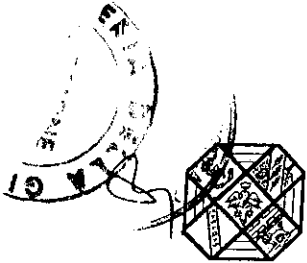
Le varianti " sostanziali" al PRG, introdotte nel Piano Particolareggiato del Comparto "I", così come definito dagli elaborati del progetto adottato con delibera del Consiglio comunale di Pomezia n. 85 del 13.11.1990, che costituiscono parametri di riferimento vigenti, risultano:

### - 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;
- b) Previsione di due nuove classificazione di aree, da destinare a zona per Attrezzature Ferroviarie ed a zona per Servizi Privati per attività commerciali o di esposizione, autonome rispetto alla originaria zonizzazione industriale di sottozona L1 ed L2 sulle quali la normativa del PRG consentiva rispettivamente la realizzazione di edifici industriali pesanti ed edifici industriali in genere, questi ultimi con possibili annessi spazi destinati al commercio ed alla esposizione dei prodotti inerenti l'attività industriale prevista.

### - 2) Varianti normative:

- a) Assegnazione alle nuove zonizzazioni delle aree destinate ad Attrezzature Ferroviarie ed 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 L2, 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;



# REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO  
*Direzione Regionale Territorio e Urbanistica*

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

Roma, li .....

Si deve, preliminarmente, rilevare che l'avvenuta approvazione, per decorrenza dei termini del Piano Particolareggiato del comparto "I", 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 due nuove zone, una destinata ad Attrezzature Ferroviarie ed una destinata a Servizi per attrezzature private di supporto all'industria, nelle norme più specificatamente individuati come servizi privati commerciali o di esposizione, alle quali 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 1997, 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;

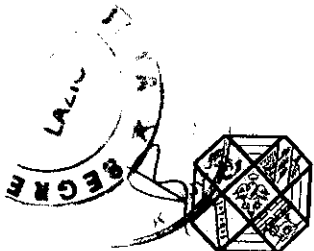
## Esame Piano Particolareggiato Comprensorio "I" :

Con delibera consigliere n. 98 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 "I";  
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. 16 osservazioni ed opposizioni in merito alle quali lo stesso Comune ha formulato le proprie controdeduzioni con delibera del Consiglio Comunale n. 42 del 29.04.2004.

Con nota prof. n. 86686 del 10.12.2004, a firma del Dirigente della Sezione Urbanistica del Comune, la delibera consigliere n. 98 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;



# REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO  
Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

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

Roma, li .....

- 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. 42 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.

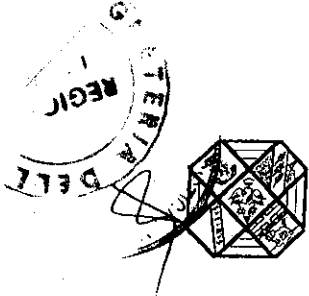
### b) Controdeduzioni alle osservazioni ed opposizioni allegare alla Delibera del Consiglio Comunale n. 42/04:

Tav. 7\* Zonizzazione conseguente alle modifiche prodotte dall'accoglimento delle osservazioni.

Con nota prot. n. 219217 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 1.03.2006 con prot. 31196/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 21.12.2006 prot. N.224213/25/05, condizionato al rispetto delle prescrizioni, che dovranno far parte integrale delle NTA.



# 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

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 limitate modifiche al perimetro e conseguentemente alla superficie territoriale del comparto, in quanto tale superficie, che nel Piano vigente, così come adottato, risulta pari a mq 2.429.390,31, nel Piano in variante, risulta pari a mq 2.468.897,17.

Tale differenza, della superficie di mq 39.506,86, riguarda le modifiche del lato sud - est del perimetro del Piano vigente e risulta determinata dalla sommatoria dell'inserimento nel suddetto perimetro del comparto di un'area, ricadente in zona agricola, in cui ricadono alcuni fabbricati, e dalla esclusione dallo stesso di un'area destinata a Verde Pubblico ricondotta a zona agricola.

In merito alla variante al Piano vigente, conseguente all'ampliamento determinato dalle modifiche del perimetro del comparto determinato dalle due aree sopra indicate, **si ritiene di condividere** le previsioni del Comune in quanto le due aree risultano inserirsi nell'articolato zonizzativo del Piano.

### 2) Standard urbanistici

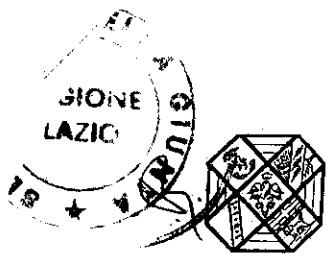
La superficie delle aree pubbliche, pari a mq 361.143,21, in esubero nel Piano vigente per mq 118.204,18, ridotta e portata nel Piano in variante in esame ad una minore superficie pari a mq 337.785,82, con un esubero pari a mq 90.896,10, risulta rispettare il rapporto minimo di aree a standard urbanistici 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.

Si è però riscontrato che a seguito dell'accoglimento di diverse osservazioni, che hanno trasformato le aree a standard in aree per interventi privati di tipo sia industriale che per servizi privati, il sopra indicato rapporto del 10% risulta comunque rispettato, essendosi determinata una superficie complessiva destinata a servizi pubblici pari a mq 317.988,11, con un esubero comunque consistente di aree a standard quantificato pari a mq 71.098,40.

### 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" Insedimenti industriali in genere;
- Zona "DP" Insedimenti industriali pesanti;



# REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO  
Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

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

Roma, li .....

- Zona "AF" Area industriale e per infrastrutture ferroviarie;
- Zona "SP" per servizi privati di supporto all'industria ;
- Zona "AC" per attrezzature collettive di servizi pubblici;
- Zona "A" area deposito aeronautica
- Zona "VP" aree per verde pubblico;
- Zona "P" parcheggi pubblici;
- Strade.

L'articolato zonizzativo del Piano in variante, in considerazione anche della parziale 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", "DP", "AF" 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 riferimento 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 minimo di mq 5.000 , un indice di fabbricabilità pari a 2,00 mc/mq, un'altezza massima di ml 20,00, 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;



# REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO  
*Direzione Regionale Territorio e Urbanistica*

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

Roma, li .....

- 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 ;
- 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 antecedentemente 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, con esclusione di residence e convivenze con servizi comuni o 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.

Non 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 ricondotte 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.
- 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, 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.



# REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO  
Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

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

Roma, li .....

**In merito alla viabilità si prescrive che** la larghezza della sede stradale per tutto il tratto che delimita l'intero perimetro del comprensorio nel lato Sud-Ovest, opposto a quello delimitato dalla ferrovia, sia modificata per adeguarla ed uniformarla alla maggiore sezione dei tratti già previsti nel Piano. Dovrà inoltre essere recepito nella stessa viabilità il progetto T.A.V. approvato dal Consiglio Comunale con delibere n.71 e 73 del 6.12.2002 ed eventuali successive modifiche, prevedendo adeguate soluzioni progettuali della prevista viabilità interna del Piano.

#### 4) Norme Tecniche di Attuazione.

In merito alla norma, prevista negli art.li.6, 7 e 8 delle NTA, , che definiscono 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.15 delle N.T.A., riguardante la deroga alla misura del lotto minimo, non si ritiene condivisibile 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, pertanto **si prescrive** la eliminazione dell' art. 15 dalle N.T.A..

La norma prevista dall'art. 14 delle N.T.A., riguardante il convenzionamento e 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. 16 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.98 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 21.12.2006 prot. N. 224188/25/05.



# REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO  
*Direzione Regionale Territorio e Urbanistica*

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

Roma, li .....

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, "DA" industriale pesante, 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.

#### Verifica vincoli Paesaggistici

Il Piano Particolareggiato è interessato nella parte a Sud - Est del comprensorio dal Fosso denominato "S.Palomba" classificato acqua pubblica ai sensi del R.D. 1775/33 pertanto soggetto a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 1 della legge n. 431/85.

Considerato che le aree ai lati del corso d'acqua suddetto risultano ricomprese in un più vasto ambito territoriale destinato dal Piano Particolareggiato a Verde Pubblico, tale previsione risulta compatibile con quanto prescritto dall'art.7 della L.R. 24/98 circa il mantenimento di una fascia di 150 m di inedificabilità ai lati di tale corso d'acqua.

A tal fine si prescrive che dalla suddetta zona destinata a (VP), Verde Pubblico come prevista nel Piano in variante, sia eliminata dall'art.13 delle N.T.A. ogni previsione di possibile edificabilità ed in particolare che dalla prevista possibilità di concedere in concessione ai privati le aree del Verde Pubblico per la realizzazione di impianti sportivi sia eliminata dal suddetto art. 13 la seguente previsione: "....." *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.*"

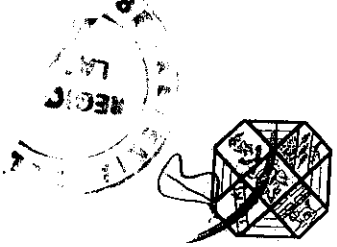
#### Osservazioni

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. 16 osservazioni ed opposizioni in merito alle quali lo stesso Comune ha formulato le proprie controdeduzioni con delibera del Consiglio Comunale n. 42 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 accogliere in conformità alle proposte formulate dal Comune:

- Oss. n. 19 = ENI S.P.A. ;
- Oss. n. 20 = Soc.Immobiliare 4Ms.n.c., con la precisazione che venga rettificata in zona D la erronea destinazione a zona SP riportata nella Tav.7 dell'aprile 2004 " Osservazioni - Zonizzazione su catastale" allegata alla Delibera di Consiglio n.42/2004 e nella Tav 7 dell'ottobre 2004" Zonizzazione conseguente alle modifiche introdotte dall'accoglimento delle osservazioni con delibera n.42/2004";
- Oss. n. 52 = Tabacchiera Alfredo - Pres. Siderflaminia s.r.l.;
- Oss. n.104= Fe.F.I.M. s.r.l.;
- Oss. n.148 = Ferrazzano Anna - dirigente Sezione Tecnica Opere e Lavori Pubblici;



# REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO  
Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

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

Roma, li .....

Osservazioni da respingere in conformità alle proposte formulate dal Comune:

- Oss. n. 44 : Secondi Carla, Giacomo, Luigi, Carlo;
- Oss. n. 53 : Mildura Trading Ltd;
- Oss. n. 55 : Corsetti Carlo, Andrea, Allegra, Seccafieno Alvaro - rapp. Torre Maggiore;
- Oss. n. 61 : Parancandolo Mauro e Francon Massimo, Annamaria;
- Oss. n. 92 : Lavorazione Coils Pomezia s.r.l.;
- Oss. n. 98 : Ceccarelli Paolo - Pres. Comitato di Quartiere S. Palomba ;
- Oss. n.103 : Fiorucci Cesare S.p.A.;
- Oss. n.122 : Gregis Michele, Maria Olga;
- Oss. n.124 : Servizio Urbanistica ed Edilizia Pubblica e Privata;

Osservazioni da respingere in difformità dalle proposte formulate dal Comune:

- Oss. n. 9 : Foschi Irene - Edilcogi;
- Oss. n. 93 : Bello Teresa e Ceroli Laura, Luigi;

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

## PARERE

che la presente variante al Piano Particolareggiato del Comprensorio Industriale denominato "I", adottato con delibera Consigliare n. 98 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.

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

Il Dirigente dell'Area  
(arch. Francesco Paolo Lorito)

Il Direttore  
(arch. Daniele Iacovone)

