



GIUNTA REGIONALE DEL LAZIO

\*\*\*\*\*

ESTRATTO DAL PROCESSO VERBALE DELLA SEDUTA DEL 22/02/2008

=====

ADDI' 22/02/2008 NELLA SEDE DELLA REGIONE LAZIO, VIA CRISTOFORO COLOMBO 212 ROMA, SI E' RIUNITA LA GIUNTA REGIONALE COSI' COMPOSTA:

|            |             |            |              |            |           |
|------------|-------------|------------|--------------|------------|-----------|
| MARRAZZO   | Pietro      | Presidente | FICHERA      | Danielo    | Assessore |
| POMPILI    | Massimo     | Vice       |              |            |           |
|            |             | Presidente | MANCINI      | Claudio    | "         |
| ASTORRE    | Bruno       | Assessore  | MICHELANGELO | Mario      | "         |
| BATTAGLIA  | Augusto     | "          | NIERI        | Luigi      | "         |
| COPPOTELLI | Anna Salome | "          | RODANO       | Giulia     | "         |
| COSTA      | Silvia      | "          | TIBALDI      | Alessandra | "         |
| DALIA      | Francesco   | "          | VACENTINI    | Daniela    | "         |
| DE ANGELIS | Francesco   | "          | ZARATTI      | Filiberto  | "         |
| DI STEFANO | Marco       | "          |              |            |           |

ASSISTE IL SEGRETARIO: Domenico Antonio CUZZUPI

\*\*\*\*\* OMISSIS

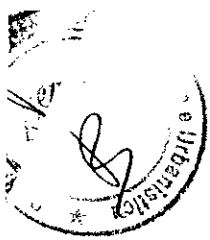
ASSENTI: DE ANGELIS - MANCINI

DELIBERAZIONE N. 103

Oggetto:

Comune di Spigno Saturnia (LT). Consorzio per lo Sviluppo Industriale Sud Pontino-Gaeta. Variante al P.R.C. J.R. 24 del 31.07.03. "Progetto di utilizzazione di edificio a parziale destinazione commerciale Ditta Leonardo Team s.r.l.". Deliberazione del Consiglio di Amministrazione del Consorzio Industriale n. 13 del 01.03.2007. Approvazione.





103 22 FEB. 2008 *leg*

Oggetto: Comune di Spigno Saturnia (LT).  
Consorzio per lo Sviluppo Industriale Sud Pontino-Gaeta.  
Variante al P.R.T. L.R. 24 del 31.07.03.  
"Progetto di utilizzazione di edificio a parziale destinazione commerciale  
Ditta Leonardo Team s.r.l."  
Deliberazione del Consiglio di Amministrazione del Consorzio Industriale n.  
13 del 01.03.2007.  
**Approvazione.**

## LA GIUNTA REGIONALE

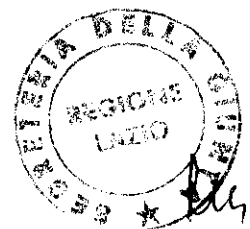
Su proposta dell'Assessore all'Urbanistica

**VISTA** la legge urbanistica 17.08.42, n. 1150 e s.m.i;  
**VISTO** il DPR 15.01.1972, n. 8;  
**VISTA** la Legge 05.09.72, n. 8 e s.m.i.;  
**VISTA** la Legge Regionale 12.06.1975, n. 72 e s.m.i.;  
**VISTA** la Legge Regionale 29.05.1997, n. 13 e s.m.i.;  
**VISTA** la Legge Regionale 31.07.2003, n. 24;  
**VISTO** il Regolamento di Organizzazione degli Uffici e dei Servizi della Giunta regionale n. 1 del 06.09.2002, e s.m.i.;

**PREMESSO** che il Consorzio per lo Sviluppo Industriale Sud Pontino-Gaeta è attualmente dotato di P.R.T. approvato dal Consiglio Regionale con delibere n. 378 del 21.06.1978 e n. 1070 del 21.12.1989;

**VISTA** la delibera del Consiglio di Amministrazione del Consorzio per lo Sviluppo Industriale Sud Pontino-Gaeta n. 13 del 01.03.2007 con la quale è stata accolta l'istanza, presentata dalla Ditta Leonardo Team S.r.l., che ha in corso di realizzazione un complesso polifunzionale, industriale e produttivo nell'agglomerato di Penitro nel Comune di Spigno Saturnia (LT), volta ad ottenere l'autorizzazione ad inserire nel complesso alcune attività commerciali, per una superficie pari a complessivi mq 1.855,00, in variante al P.R.T. vigente;

**ATTESO** che a seguito della pubblicazione degli atti, avvenuta ai sensi e nelle forme di legge, non sono state presentate osservazioni, come si evince dalla nota del Consorzio per lo Sviluppo Industriale del Sud Pontino n. 301107 del 17.04.07;





103 22 FEB 2008 lu

**VISTA** la nota n. 4218 del 23.06.2005 con la quale il Responsabile dell'U.T.C. del Comune di Spigno Saturnia (LT) ha certificato che il terreno interessato dall'intervento di che trattasi, distinto in catasto al Foglio n. 27 partt. nn. 149, 151, 152, (ora part. 587) non è soggetto a vincolo idrogeologico di cui alla Legge 3267/1929;

**VISTA** la nota n. 2428 del 17.04.2007 con la quale il Responsabile dell'U.T.C. del Comune di Spigno Saturnia (LT) ha certificato che il terreno interessato dall'intervento di che trattasi, distinto in catasto al Foglio n. 27, part. n. 587 (ex partt. nn. 149, 151, 152), non è gravato da uso civico;

**VISTA** la concessione n. 08 del 31.03.2005 (Pratica Edilizia Prot. n. 7754/04) relativa al Permesso di Costruire un complesso polifunzionale, industriale e produttivo sul terreno sito in località "Grata" in adiacenza della S.S. n. 630 Formia Cassino, rilasciato dal Comune di Spigno Saturnia (LT) alla Società "Leonardo Trade Building S.p.A.

**VISTA** la voltura del Permesso di Costruire dalla Società "Leonardo Trade Building S.p.A." in favore della Società "Leonardo Team S.r.l.", rilasciata dal Responsabile del Settore Tecnico e Urbanistico del Comune in data 14.07.2005;

**CONSIDERATO** che gli atti relativi al Piano in questione, presentati al Dipartimento Regionale Territorio, sono stati sottoposti all'esame dell'Ufficio Piani Urbanistici dei Consorzi Industriali della Direzione Regionale Territorio e Urbanistica;

**VISTA** la relazione del 26.06.2007, allegata alla presente delibera di cui costituisce parte integrante (allegato A), con la quale il predetto Ufficio ha espresso il parere che il "Progetto di utilizzazione di edificio a parziale destinazione commerciale Ditta Leonardo Team s.r.l." in Variante al P.R.T. del Consorzio Industriale Sud Pontino - Gaeta, approvato con deliberazione del Consiglio di Amministrazione n. 13 del 01.03.2007 sia meritevole di approvazione secondo le motivazioni nella relazione stessa contenute;

**RITENUTO** di condividere e fare propria la predetta relazione tecnica dell'Ufficio Piani Urbanistici dei Consorzi Industriali della Direzione Regionale Territorio e Urbanistica, che costituisce parte integrante della presente delibera quale **Allegato A**;

**ACQUISITO** il parere della Commissione consiliare competente in materia di urbanistica in data 07.02.2008; lu

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

All'unanimità





103 22 FEB. 2008

llg

## DELIBERA

di approvare il "Progetto di utilizzazione di edificio a parziale destinazione commerciale Ditta Leonardo Team s.r.l." in Variante al P.R.T. nell'agglomerato di Penitro nel Comune di Spigno Saturnia (LT) adottato con deliberazione n. 13 del 01.03.2007 del Consiglio di Amministrazione del Consorzio Industriale Sud Pontino, secondo le motivazioni contenute nella relazione dell'Ufficio Piani Urbanistici dei Consorzi Industriali della Direzione Regionale Territorio e Urbanistica del 26.06.2007, che costituisce parte integrante della presente delibera quale **Allegato A** prescrivendo che la realizzazione degli interventi previsti avvenga in conformità alle normative statali e regionali in materia di ricorso a fonti energetiche rinnovabili e a criteri costruttivi di efficienza e risparmio energetico.

Il Piano è vistato dal Direttore Regionale Territorio e Urbanistica nell'allegato A e nei seguenti elaborati allegati alla deliberazione del Consiglio di Amministrazione n. 13 del 01.03.2007:

- Tav. A1 - Proposta utilizzazione aree per attività ex art. 1 D.P.R. 447/98 e verifica standard;
- Tav. Rel. 1 - Proposta utilizzazione aree per attività ex art. 1 D.P.R. 447/98 e verifica standard - Relazione tecnica.

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



Allegato A

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





# Regione Lazio

DIREZIONE REGIONALE TERRITORIO E URBANISTICA

AREA 2B03

COPIANIFICAZIONE TERRITORIALE E AMBIENTALE

UFFICIO PIANI URBANISTICI DEI CONSORZI INDUSTRIALI

ALL. EG. alla DELIB. N. 103  
DEL 22 FEB 2007

IL DIRETTORE  
(Arch. Paolo Pavaldini)

IL DIRETTORE  
(Arch. Daniela Iacovone)

ALLEGATO A

26/06/2007

Oggetto: Consorzio per lo Sviluppo Industriale Sud Pontino-Gaeta  
Variante al P.R.T. L.R. n.24 del 31.07.2003  
Progetto di utilizzazione di edificio a parziale destinazione commerciale  
Ditta Leonardo Team S.R.L.  
Deliberazione del Consiglio di amministrazione del Consorzio Industriale  
n.13/07 del 01.03.2007



## RELAZIONE ISTRUTTORIA

Il Consorzio Industriale Sud Pontino, con nota n° 301107 del 17.04.2007 ha inviato alla Direzione Regionale Territorio e Urbanistica gli atti e gli elaborati progettuali della Variante al P.R.T. Consortile di cui in oggetto, per la relativa approvazione ai sensi dell'art. 3 della L.R. n°24 del 31.07.2003. Il progetto di utilizzazione, in variante relativamente all destinazione d'uso è stato adottato con Delibera del Consiglio di amministrazione del Consorzio Industriale n.13 del' 1.03.2007.

Gli elaborati progettuali allegati sono i seguenti:

Tav. A1: Proposta utilizzazione Aree edificio per attività ex art.1 D.P.R. 447/98.

Tav. Rel.1: Proposta utilizzazione Aree per attività ex art. 1 D.P.R. 447/98 e verifica standards.

## RELAZIONE TECNICA

In aderenza alle disposizioni di cui alla Legge Regionale n.24 del 31.07.2003 il Consorzio Industriale Sud Pontino con Deliberazione del Consiglio di Amministrazione n. 13 del 1.03.2007, ha approvato il progetto in Variante al PRT della Ditta Leonardo Team SRL in località Penitro di Spigno Saturnia in variante al PRT dell'ASI approvato con Delibera di Consiglio Regionale del Lazio n. 378 del 21.06.1978 e successiva Delibera n. 60 del 22.12.95.

Il progetto, proposto dalla società, è stato pubblicato presso gli Enti consorziati con la procedura della Legge n. 237 del 19.07.1993.

Durante la fase di pubblicazione non è stata presentata alcuna osservazione, come dichiarato nella nota del Consorzio Industriale n. 301107 del 17.04.2007.

## PREMESSO

Il Progetto, presentato al Consorzio Industriale Sud Pontino dalla Società LEONARDO Team srl, con sede in Roma è relativo alla proposta di utilizzazione delle aree per attività commerciali, ex art. 1 D.P.R. 447/98 e L.R. n. 24 del 31.07.2003 nell'immobile in corso di realizzazione, in virtù di permesso a costruire 08/2005 sui lotti del P.R.G. Consorzio Sviluppo Industriale Sud Pontino - comparto 4 - Comparto Blue Fish - rilasciato dal Comune di Spigno Saturnia (LT) e distinto in Catasto Terreni al FG. 27 particelle ex nn. 149-151-152).

VISTA la voltura del permesso a costruire dalla Società: "LEONARDO TRADE BUILDING S.P.A." in favore della Società "LEONARDO TEAM S.R.L." rilasciata dal responsabile del settore tecnico e urbanistico del Comune in data 14.07.2005.

## INQUADRAMENTO TERRITORIALE - URBANISTICO

L'immobile in corso di realizzazione è prospiciente la S.S. 630 Formia - Cassino, in un'area a confine con il Comune di Formia (ad est) ed il Comune di Minturno (a sud e sud - est).

Per l'area in esame si riportano le norme di definizione urbanistica (regionale e comunale).

**L'area in oggetto è inquadrata come di seguito:**

1. **I.G.M.** (rapp. 1: 25.000) – tavola Formia F. 171 I NO
2. **C.T.R.** (rapp. 1: 10.000) – tavola 416090 – Minturno
3. **Catasto:** individuata al foglio 27 di Spigno Saturnia, particelle ex nn. 149,151,152.

**Normativa stralcio del Testo coordinato delle N.T.A.** (art. 20 comma 2 della L.R. 6.7.98 n. 24)

**4.1 Vincoli ex L. 431/85**

**Vincolo Idrogeologico;**

> Non vincolato

**Vincolo Usi Civici**

> Non soggetto

**Vincolo elettrodotto**

> Non soggetto

**Vincolo stradale**

> Vincolato

Fascia di rispetto di ml 40 inedificabile – vedi planimetria area edificabile

**P.R.G.**

Urbanisticamente il lotto ricade in ambito di P.R.G. del Consorzio di Sviluppo Industriale Sud Pontino, approvato con Delibera di Consiglio Regionale n. 1070 del 21.12.1989.

Lo stesso, così come modificato dalla variante interna al comparto n. 4 – comparto *Blue fish* – (adottata con Deliberazione del Consiglio di Amministrazione n. 12/95 ed approvata con Deliberazione Commissariale n. 5/c/96) individua per la suddetta area n. 03 lotti ricadenti in zona omogenea F3, come in seguito specificato.

Tali lotti hanno rispettivamente una superficie pari a:

- lotto n° 43 > mq 10.197 ca.
- lotto n° 44 > mq 5.185 ca.
- lotto n° 45 > mq 3.190 ca.

La normativa urbanistica delle specifiche zone prevede:

**Zona D5**

Destinazione a nuovi insediamenti industriali.

Il piano si attua con:

- Indice di fabbricazione fondiario \_\_\_\_\_ 3 mc/mq;
- Lotto minimo \_\_\_\_\_ 2500 mq;
- Rapporto di copertura \_\_\_\_\_ 1/4;
- Altezza massima \_\_\_\_\_ 12,00 ml;
- Distanza delle costruzioni dai confini \_\_\_\_\_ 7,50 ml;
- Parcheggi e verde pubblico, escluse le sedi viarie, non inferiori al 10% della superficie del lotto.

E' ammessa la deroga al rapporto di copertura ed all'altezza così come per le zone D4 (destinate ad attività polifunzionali), che permette una superficie coperta pari al 1/3 con il limite di altezza di ml 9,00 (art.12 delle N.T.A. del P.R.G. del Consorzio).

Prospiciente i lotti interessati e con funzione di filtro con la S.S. 630 Formia – Cassino, è presente altresì una fascia di rispetto F3.

Occorre altresì tenere in conto e soddisfare:

- superfici a parcheggio: mq 15 per addetto e comunque non inferiore a 1 mq ogni mc;
- superficie a verde non inferiore al 25% della superficie del lotto destratta dalla superficie coperta e dei parcheggi;
- nel calcolo delle superfici non sono computate pensiline, terrazzi e porticati non eccedenti il 20% della superficie coperta.

**DESCRIZIONE DELLO STATO ATTUALE DEI LUOGHI**

Allo stato attuale l'immobile risulta essere completato al 90% sulla base del Permesso di Costruire 8/2005. L'area, come detto, è ubicata nel Comune di Spigno Saturnia (LT) a confine con il Comune di Formia (ad est) ed il Comune di Minturno (a sud e sud – est) e risulta prospiciente la S.S. 630 Formia – Cassino. L'area, distinta in Catasto al FG. 27 SPIGNO SATURNIA particelle nn. 149-151-152, ha una superficie complessiva edificabile di mq 18.572.

All' area si accede attualmente dalla S.S. 630 Formia Cassino attraverso l'ingresso posto sul lato nord del lotto e dalla via vicinale Penetro a sud dello stesso.

## PROPOSTA DI INTERVENTO

Il fabbricato oggetto di **permesso di costruire** come risulta dal seguente prospetto dei computi dei volumi e delle superfici qui di seguito presentata, ha comportato:

*Superficie coperta realizzabile*

Mq 18.572 / 4 = mq 4.643

S.c. realizzata = mq 2305.5 x 2 = mq 4611 < mq 4643

**Volume edificabile:**

mc 3.0 x 18.572 = mc 55.716

**Volume realizzato**

P.T. mq 2305.5 x 2 x h 5.50 = mc 25.360,5

P.I° mq 972,70 x 2 x 5,40 = mc 10.505,16

P.I° mq 824,20 x 2 x 4,00 = mc 6.593,60

P.I° mq 136,5 x 7,00 x h media 5.35 = mc 5.111,92

**Volume totale realizzato = mc 47.571,18 < mc 55.716**

Circa la dotazione di parcheggi e verde:

Verifica standard

Parcheggi = 1 mq/10 mc = mc 50.315,95 / 10 = mq 5.031,6

Superficie a parcheggio realizzata = mq 5.139,5 > 5.031,6

Superficie a verde > Sup. lotto - (S. cop. + park) / 4 =

Mq 18.572 - (4.636 + 5.139,5) / 4 = mq 2.199,13

Superficie a verde realizzata = mq 2.345 > mq 2.199,13

**Descrizione delle opere**

La proposta di utilizzazione commerciale prevede la trasformazione di una parte del piano terra dell'edificio per una superficie totale commerciale di mq 1.854,65 e mq 362,80 per depositi annessi a dette attività. Il volume commerciale (con altezza netta interna di ml 5.00) è pari a mc 12.195,97. Con l'esclusione di un modulo posto al piano terra blocco B, la maggior superficie commerciale è posta nel blocco A al piano terra. Le aree a parcheggio, verificate ai sensi della L.R. 33/99, sono esclusive e "confinare" ovvero individuate nel lato est dell'area.

**Verifica standard con attività commerciale.**

Parcheggi produttivo = 1 mq/10 mc = mc 34.977,28 / 10 = mq 3.497,73

Parcheggi attività commerciale

(Ai sensi della L.R. 33/99 ogni posto auto è individuato in ragione di 1 mq di parcheggio per 1 mq di superficie commerciale. Per i depositi l'area a parcheggio è calcolata in ragione di 0,5 mq di superficie. Ogni posto dovrà essere pari a 20 mq per stallo - 1 stallo = 12.5 mq)

Parcheggi com.le = (181,10 + 1.673,55) / 12.5 x 20 = mq 2.967,44

Parcheggi dep. = 362,80 x 0.5 / 12.5 x 20 = mq 290,24

**Superficie a parcheggio totale =** mq 6.755,41

**Superficie a parcheggio realizzata =** mq 6.774,0 > 6.755,41

Superficie a verde > Sup. lotto - (S.cop. + park) / 4 =

mq 18.572 - (4.611 + 6.774) / 4 = mq 1.796,75

**Superficie a verde realizzata =** mq 1.846,0 > mq 1.796,75

Considerato che l'edificio è già in fase di realizzazione in base a regolare permesso di costruire rilasciato dal Comune di Spigno Saturnia e che essenzialmente la utilizzazione commerciale riguarda solo una parte del piano terra della superficie di circa 1.854 mq e di 362 mq per depositi annessi a dette attività.

Che gli standards urbanistici di legge sono rispettati; che sono stati acquisiti i pareri di competenza dei vari uffici come innanzi riportati.

Considerato che il progetto è compatibile con la Legge Regionale n. 24 del 31.07.2003, e che non sono state presentate osservazioni, si esprime parere favorevole all'approvazione della ristrutturazione finalizzata alla parziale destinazione d'uso commerciale, secondo il progetto approvato con Delibera n. 13/07 del 01.03.2007 del Consiglio di Amministrazione del Consorzio Industriale Sud Pontino.

IL DIRIGENTE DELL'UFFICIO  
f.to Ing. Ivo Marrese

IL DIRIGENTE DELL' AREA  
f.to Arch. Gabriella De Angelis

IL DIRETTORE REGIONALE  
f.to Arch. Paolo Ravaldini

