

# Regione Lazio

Atti della Giunta Regionale e degli Assessori

Deliberazione 5 marzo 2019, n. 109

**Comune di Santa Marinella (Rm). Variante al Piano Regolatore Generale per la riclassificazione di un'area a destinazione urbanistica "Zona N5 - Verde pubblico", in esecuzione sentenza T.A.R. Lazio, Sez. II bis. Deliberazione del Commissario ad Acta n. 12 del 15.06.2011. Approvazione con modifiche e prescrizioni.**

Oggetto: Comune di Santa Marinella (Rm).

Variante al Piano Regolatore Generale per la riclassificazione di un'area a destinazione urbanistica "Zona N5 – Verde pubblico", in esecuzione sentenza T.A.R. Lazio, Sez. II bis.

Deliberazione del Commissario ad Acta n. 12 del 15.06.2011.

Approvazione con modifiche e prescrizioni.

## LA GIUNTA REGIONALE

Su proposta dell'Assessore alle Politiche abitative, Urbanistica, Ciclo dei Rifiuti e impianti di trattamento, smaltimento e recupero

VISTO lo Statuto della Regione Lazio;

VISTA la legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150 e successive modificazioni;

VISTO il decreto del Presidente della Repubblica 15 gennaio 1972, n. 8;

VISTA la legge regionale 5 settembre 1972, n. 8 e successive modificazioni;

VISTA la legge regionale 12 giugno 1975, n.72 e successive modificazioni;

VISTO l'art. 16 della legge regionale 22 dicembre 1999, n. 38 recante "Norme sul governo del territorio" e successive modificazioni;

VISTA la legge regionale 18 febbraio 2002, n. 6 "Disciplina del sistema organizzativo della Giunta e del Consiglio e disposizioni relative alla dirigenza ed al personale regionale" e successive modificazioni;

VISTO il Regolamento di organizzazione degli Uffici e dei Servizi della Giunta regionale del 6 settembre 2002, n.1 e successive modificazioni;

PREMESSO che il Comune di Santa Marinella (Rm) è dotato di un Piano Regolatore Generale approvato con D.G.R. n. 305 del 11.02.1975;

VISTA la deliberazione del Commissario ad Acta n. 12 del 15.06.2011 con la quale il Comune di Santa Marinella ha adottato la variante al P.R.G. in oggetto;

PRESO ATTO che a seguito della pubblicazione degli atti, avvenuta ai sensi e nelle forme di legge, non sono state presentate osservazioni come, peraltro, attestato dal Responsabile del Servizio AA.GG. del Comune di Santa Marinella con nota datata 21.11.2011;

VISTA la nota datata 09.10.2012 con la quale il Responsabile del Servizio Edilizia e Pianificazione Privata del Comune di Santa Marinella ha certificato, tra l'altro, che:

- *"Le particelle nn. 8, 9, 489 (per una piccola porzione), 490 e 491, del foglio n. 11 sono soggette a vincolo paesaggistico, ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.i., in particolare sono interessate dall'art. 38 delle norme di salvaguardia del P.T.P.R. (Piano Territoriale Paesistico Regionale), adottato con deliberazioni della giunta regionale n. 556 del 25.07.2007 e n. 1025 del 21.12.2007, pubblicato sul B.U.R.L. n. 6 s.o. n. 11 del 14.02.2008";*
- *"Le particelle nn. 8, 9, 489, 490 e 491, del foglio n. 11, sono interessate dalla variante alle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G., adottata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 3 del 12.01.2009, e pertanto sono in vigore le relative norme di salvaguardia";*
- *"Le particelle nn. 8, 9, 489 (per una piccola porzione), 490 e 491, del foglio n. 11 sono interessate dalla Z.P.S. (Zone di Protezione Speciale), ai sensi del D.P.R. n. 357/1997 e della Delibera della Giunta Regionale n. 700 del 26 settembre 2008 (BUR n. 4 del 28.01.2009");*
- *"Le particelle nn. 9, 490 e 491, del foglio n. 11, sono soggette agli artt. 9-27 (Altri corsi d'acqua principali), 7-23 (aree a pericolo A1) delle norme di attuazione del P.A.I. (Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico), redatto ai sensi degli artt. 11 e 12 della L.R. n. 39/1996, approvato con deliberazione del Consiglio Regionale n. 17 del 04.04.2012 (BUR n. 21 del 07.06.2012, s.o. n. 35");*

*“Per quanto attiene al vincolo degli usi civici, si rappresenta che, come relazionato nella analisi del territorio dal Perito Demaniale arch. Paola Rossi, le aree in questione non sono gravate da tale vincolo”;*

VISTA la nota n. 37562 del 29.01.2013 con la quale la Direzione Regionale Ambiente, Area Conservazione Natura e Foreste ha espresso, ai sensi dell’art. 5 del D.P.R. n. 357/1997 e ss. mm. ed ii. relativamente alla pronuncia di Valutazione di Incidenza della proposta urbanistica in argomento, *“parere favorevole sulla reiterazione della destinazione urbanistica a “Zona N5 – Verde Pubblico” sulle particelle 8, 9, 489, 490, 491, del Foglio 11, specificando che per tutti gli eventuali interventi o Piani attuativi previsti in futuro nell’area in argomento, dovrà essere attivata la procedura di Valutazione di Incidenza”;*

VISTA la determinazione n. A01450 del 27.02.2013 con la quale il Direttore del Dipartimento Istituzionale e Territorio ha espresso *“parere favorevole ai soli fini dell’art. 89 del D.P.R. n. 380/2001 e della D.G.R.L. 2649/1999, sulla proposta presentata dal Commissario ad acta per la esecuzione della sentenza TAR Lazio Sezione II° Bis n. 2350 del 6.03.2009, relativa alla riclassificazione dell’area di proprietà dei Sigg. Odescalchi e Lante della Rovere, per la Variante al PRG, Zona N5 “verde pubblico”, in località “Poggio Principe” nel Comune di Santa Marinella (RM), a condizione che siano rispettate le seguenti prescrizioni:*

#### **PRESCRIZIONI GEOLOGICHE**

- 1) *Siano rispettate tutte le indicazioni e prescrizioni riportate nella relazione geologica a firma del Geol. Leonardo Nolasco, che non siano in contrasto con quanto di seguito specificato;*
- 2) *Per le aree individuate a idoneità condizionata, (indicate nella carta di Idoneità Territoriale, con il colore violetto e il rigato rosso) qualsiasi intervento è condizionato al rispetto delle NTA riguardo agli art. 9 e 27 e agli art. 7 e 23 del PAI, redatto dall’ Autorità dei Bacini Regionali;*
- 3) *per eventuali interventi ricadenti nell’ambito dell’area a pericolo di inondazione (fascia a pericolosità A, sub-fascia AI; PAI ABR, 2012) siano preventivamente acquisite le necessarie autorizzazioni da parte dell’Autorità dei Bacini Regionali del Lazio (cfr. art. 23, comma 2 delle Norme di Attuazione del P.A.I. A.B.R. Lazio, di cui alla D.C.R. n. 17 del 4/04/2012 e succ.vi decreti di aggiornamento);*
- 4) *Per le aree individuate come idonee, (indicate nella carta di Idoneità Territoriale, con il colore verde) per qualsiasi intervento previsto dovrà essere acquisito ulteriore parere, ai sensi dell’art. 89 del D.P.R. 380/01, della D.G.R. 2649/99;*
- 5) *Particolare attenzione dovrà essere posta nella progettazione di idonee opere di drenaggio delle acque meteoriche, per evitare fenomeni di erosione o impaludamento;*
- 6) *La progettazione e la realizzazione di qualsiasi opera siano eseguite nel più assoluto rispetto delle norme tecniche vigenti in materia di costruzioni in zone sismiche;*

#### **PRESCRIZIONI VEGETAZIONALI**

- 7) *sia acquisito il parere da parte dell’Ufficio Valutazione di Incidenza, in considerazione della localizzazione della variante all’interno della Zona di Protezione Speciale ZPS IT 6030005 “Comprensorio Tolfetano-Cerite- Manzianate”;*
- 8) *sia salvaguardata e potenziata, favorendo la ricostituzione naturale, la vegetazione ripariale presente lungo i fossi. Al fine di garantire il regolare deflusso delle acque, siano effettuati interventi di contenimento della vegetazione, nel rispetto di quanto normato con L.R. n.53/98, artt. nn. 31, 32, della D.G.R. n.4340/1996 e delle Norme di Attuazione del Piano Stralcio per l’Assetto Idrogeologico dell’Autorità dei Bacini Regionali del Lazio, art. 21 (D.C.R. n. 17 del 4.4.2012);*
- 9) *eventuali attrezzature del verde pubblico dovranno essere realizzate senza arrecare alcun danno alla vegetazione forestale o ad essa assimilabile;*
- 10) *siano previsti e realizzati nel tempo puntuali interventi di selvicoltura naturalistica volti al consolidamento e alla naturale evoluzione del soprassuolo forestale o ad esso assimilabile;*
- 11) *qualora siano ipotizzati interventi di rinfoltimento e/o sistemazione del verde, siano utilizzate specie autoctone, selezionate in base alle caratteristiche fitoclimatiche e fitogeografiche*

*dell'area e ad i parametri ecologici stazionali, quali Quercus ilex, Quercus pubescens, Phillirea latifolia, Rhamnus alaternus, Pistacia lentiscus, Mirtus communis, Rosa sempervirens, Prunus spinosa, Spartium junceum, Ligustrum vulgare, reperendo in vivaio esemplari di provenienza locale, al fine di ridurre i rischi di inquinamento genetico per le piante autoctone presenti nelle zone limitrofe;*

12) *non siano assolutamente utilizzate specie alloctone invasive (cfr. "Inventario della flora vascolare alloctona delle Regioni di Italia" di Celesti et all. 2010, consultabile on-line sul sito: [http://sweb01.dbv.uniroma1.it/cirbfep/pubblicazioni/pdf/flora\\_alloctona.pdf](http://sweb01.dbv.uniroma1.it/cirbfep/pubblicazioni/pdf/flora_alloctona.pdf));*

VISTA la nota n. 10791 del 13.04.2016 con il quale il Commissario ad Acta ha trasmesso a questa Amministrazione regionale, per il Comune di Santa Marinella, la documentazione necessaria all'approvazione della Variante in oggetto, comunicando, altresì, che "...la presente proposta di variante urbanistica, essendo classificata come reiterazione di vincolo preordinato all'esproprio, non è soggetta a V.A.S. così come specificato nel punto 1.3 n. 4 lett. i) della D.G.R. del 5 marzo 2010 n. 169 e nell'art. 1 comma 147 della L.R. 12/2011";

RILEVATO che gli atti relativi alla Variante in questione sono stati sottoposti all'esame del Comitato Regionale per il Territorio per l'emanazione del parere di competenza, ai sensi dell'articolo 16 della legge regionale 22.12.1999 n. 38;

VISTO il Voto n. 251/1 reso nella seduta del 01.06.2017, allegato alla presente deliberazione di cui costituisce parte integrante quale Allegato "A", con il quale il predetto Comitato ha ritenuto la Variante in oggetto meritevole di approvazione con le modifiche e le prescrizioni nello stesso riportate, da introdursi d'ufficio ai sensi dell'art. 3 della legge 6 agosto 1967, n. 765;

VISTA la nota n. 45974 del 26.01.2018 con la quale lo stesso Comitato Regionale per il Territorio ha trasmesso al Commissario ad Acta copia del suddetto voto n. 251/1 del 2017 invitandolo a formulare, in merito alle modifiche apportate, le proprie controdeduzioni ai sensi del citato articolo 3 della L. 765/67;

VISTA la deliberazione del Commissario ad Acta n. 11 del 12.04.2018 con la quale il Comune di Santa Marinella ha recepito le modifiche apportate con il citato parere n. 251/1/2017 del C.R.p.T.;

VISTA la nota n. 666031 del 25.10.2018, che si allega al presente provvedimento quale Allegato "B", trasmessa dal Comitato Regionale per il Territorio al Commissario ad Acta e al Comune di Santa Marinella con nota n. 43514 del 18.01.2019, al fine di chiarire il contenuto del Voto n. 251/1 espresso nella seduta del 01.06.2017;

RITENUTO di condividere e fare proprio il parere del C.R.p.T. reso con Voto n. 251/1 del 01.06.2017 che costituisce parte integrante della presente deliberazione quale Allegato "A" e la successiva nota n. 666031 del 25.10.2018, di chiarimento dei contenuti del medesimo Voto n. 252/1/2017, allegata al presente provvedimento quale Allegato "B";

## DELIBERA

per le motivazioni espresse in premessa, che formano parte integrante e sostanziale della presente deliberazione, di approvare la Variante al Piano Regolatore Generale per la riclassificazione di un'area a destinazione urbanistica "Zona N5 – Verde pubblico", in esecuzione sentenza T.A.R. Lazio, Sez. II bis, adottata dal Comune di Santa Marinella (Rm) con Deliberazione del Commissario ad Acta n. 12 del 15.06.2011, secondo i motivi e con le modifiche e le prescrizioni contenuti nel parere del Comitato Regionale per il Territorio, reso con Voto n. 251/1 del 01.06.2017 che costituisce parte integrante della presente deliberazione quale Allegato "A", e nella successiva nota n. 666031 del 25.10.2018 di chiarimento dei contenuti del medesimo Voto n. 251/1/2017, allegata al presente provvedimento quale Allegato "B" ed in conformità con le prescrizioni di cui ai

pareri in premessa riportati nonché a quelli delle altre amministrazioni competenti per materia acquisiti nel corso del procedimento.

La Variante è vistata dal Dirigente dell'Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata: Roma Capitale e Città Metropolitana di Roma Capitale della Direzione Regionale per le Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica nei seguenti elaborati:

Relazione tecnico illustrativa;

Elaborato grafico (costituito da: Stralcio P.T.P.R. – Tavola B-; Foto aerea; Stralcio P.R.G. vigente; Stralcio catastale; Stralcio C.T.R.);

I pareri acquisiti dalle amministrazioni competenti nel corso del procedimento dovranno essere allegati integralmente alle N.T.A. della Variante per formarne parte integrante e sostanziale.

Il presente provvedimento non comporta impegno di spesa.

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



Direzione Regionale Territorio, Urbanistica e Mobilità  
Comitato Regionale per il Territorio

**COMITATO REGIONALE PER IL TERRITORIO**  
**Voto n.251/I dell'1 giugno 2017**

**ALLEGATO A**

Relatore  
Arch. Marco Rocchi

**OGGETTO:** Comune di SANTA MARINELLA (RM)  
D.C.A. n. 12 del 15/6/2011  
"Istanza di riqualificazione urbanistica di un'area di proprietà dei Sig.ri Odescalchi Carlo, Giulia, Federico, Innocenzo e Lante della Rovere Amelia sita nel comune di S. Marinella divenuta zona bianca"  
Rif. L. n.1150/42

**IL COMITATO**

VISTA la nota n°10791 del 13/04/2016, assunta al protocollo regionale in data 15/04/2016 con il n°196485, con la quale il comune di Santa Marinella, nella figura del Commissario ad Acta, ha trasmesso gli atti relativi alla variante al P.R.G. indicata in oggetto.

VISTA la nota n°136485 del 26/04/2016, con la quale l'Ufficio di staff tecnico amministrativo e di coordinamento della legge 147/2013" di questa Direzione ha inoltrato alla scrivente Area la documentazione di cui sopra rilevando la regolarità amministrativa. Nella medesima nota, nel trasmettere la dichiarazione di esclusione a V.A.S., ha demandato all'Area Autorizzazioni paesaggistiche e V.A.S. l'espressione delle eventuali valutazioni in merito.

VISTI ed esaminati gli atti e gli elaborati trasmessi.

Sentito il Relatore.

**PREMESSO CHE**

Il Comune di Santa Marinella è dotato di P.R.G. approvato con D.G.R. n°305 del 11/02/1975 ed ha adottato, con D.C.A. n°12 del 15/06/2011, la reiterazione, "ai sensi dell'art.9 del D.P.R. 3271/2001, della destinazione urbanistica "Zona N5 - Verde Pubblico" e le relative Norme Tecniche di attuazione definite dal P.R.G. del comune di Santa Marinella approvato con Delibera di Giunta Regionale n.305 del 11.2.1975, ed il relativo vincolo espropriativo, limitatamente all'area di proprietà dei ricorrenti distinta in Catasto terreni al Foglio 11 part.lla 8, 9, 11, 489, 490, 491 della superficie totale di mq 97.938".

Avverso la delibera commissariale di adozione non sono state presentate osservazioni, così come attestato dall'Ufficio comunale AA.GG. in data 21/11/2011.

Il progetto in argomento si compone dei seguenti atti amministrativi:

- D.C.A. n°12 del 15/06/2011;
- Relazione tecnico illustrativa;



- Elaborato grafico costituito da uno stralcio della C.T.R. regionale, del catasto terreni, della Tav.B del P.T.P.R. e del P.R.G. vigente;

Attestazione di mancata presentazione di Osservazioni;

- Certificato di destinazione urbanistica (privo di data) nel quale si certifica che le aree oggetto di reiterazione del vincolo preordinato all'esproprio sono parzialmente ricomprese nei perimetri di vincolo paesaggistico, Z.P.S. e P.A.I.;
- Parere ai sensi dell'art.89 del D.P.R.380/01;
- Atti di pubblicazione.

Successivamente alla deliberazione di adozione lo stesso Commissario ad Acta ha richiesto i seguenti pareri:

- in data 29/11/2012, all'Area "Conservazione Natura e Foreste" regionale, la pronuncia di Valutazione d'incidenza. Tale Area ha trasmesso, con nota n°37562 del 29/01/2013, il proprio "parere favorevole sulla reiterazione della destinazione urbanistica a "Zona N5 – Verde pubblico" specificando che per tutti gli eventuali interventi dovrà essere attivata la procedura di Valutazione d'incidenza:
- in data 29/11/2012, all'Area Difesa del Suolo e Concessioni Demaniali" regionale, il parere ex art.89 del D.P.R. 380/01 reso positivamente con Determinazione n°A01450 del 27/02/2013.

Risultano inoltre i seguenti documenti:

- "Studio di fattibilità ambientale" redatto dal Commissario ad Acta in data 08/02/2016;
- autoesclusione dalla procedura di V.A.S. ai sensi della D.G.R. n°169 del 05/03/2010, punto 1.3 n°4, lett.i), contenuta nella nota n°10791 del 13/04/2016.

La variante in oggetto come già detto sopra si propone di reintrodurre il vincolo preordinato all'esproprio dei terreni distinti in catasto al foglio 11 partile 8, 9, 489, 490, 491 per l'ammontare complessivo di mq 97.938 con la riclassificazione di dette aree a Zona N — Sottozona N5 Verde Pubblico regolata dall'art.7 delle N.T.A. del P.R.G. di Santa Marinella.

La proposta, da come si evince dalla D.C.A. 12/2011, trae origine da una richiesta al Comune (15/01/2007) avanzata dai proprietari delle aree affinché l'Amministrazione provvedesse alla liquidazione dell'indennità di esproprio, stante il decorso quinquennio dall'approvazione del P.R.G. (1975), e provvedesse alla definizione urbanistica. Gli stessi proprietari, visto il silenzio serbato dall'Amministrazione Comunale hanno presentato ricorso al T.A.R. e, con Sentenza n°1075/2008 la Sezione Seconda Bis, ha ordinato al Comune di fornire chiarimenti in merito alla natura del vincolo, con particolare riferimento a quelli comportanti l'inedificabilità delle aree. Con successiva Sentenza n°5208/2008 il medesimo tribunale ha reiterato la richiesta di chiarimenti con ulteriore particolare riferimento al "grado di incidenza sulla destinazione urbanistica dell'area di proprietà dei ricorrenti da parte dell'inserimento delle particelle in questione nel Piano Territoriale Paesistico Regionale, anche in ragione dell'eventuale adozione di misure di conservazione come previsto dall'art. 8.9.1997 n.357". Con altra Sentenza, n°9109/2008, il medesimo Tribunale ha ordinato al Comune di far pervenire una dettagliata relazione con particolare riguardo agli aspetti di natura paesaggistica. In ultimo, con Sentenza n°2350/2009 sempre lo stesso Tribunale ha ordinato di riclassificare l'area anche tramite variante urbanistica nominando, contestualmente, un Commissario ad Acta con il compito di provvedere in sostituzione del Comune nel caso di perdurante silenzio per ulteriori 60 gg. assegnati allo stesso Comune.



Successivamente, con Sentenza n°367/2010 il T.A.R. ha concesso una proroga di 60 gg. al Commissario ad Acta e, ancora, con Ordinanza n°989/2011 il medesimo Tribunale ha affermato che il ripristino della situazione di diritto violata dovrà avvenire "(...) *tramite la reiterazione del vincolo preordinato all'esproprio mediante una nuova destinazione delle aree dei ricorrenti a "Zona N5-Verde Pubblico" con la conseguente applicazione della descritta disciplina in tema di corresponsione ai ricorrenti di tutte le indennità a termini di legge, restando impregiudicata ogni ulteriore questione relativa al risarcimento degli eventuali danni patiti dai medesimi ricorrenti in ragione del ritardo derivante dall'illegittima inerzia del Comune (...)*".

In- conclusione, con -la -DCA. n. 12/2011, il Commissario ad Acta nel ritenere non necessaria l'acquisizione del parere ex art.89 del D.P.R.380/01 (comunque richiesto e ottenuto successivamente), ha deliberato di reiterare la destinazione urbanistica Zona N5-Verde Pubblico di cui alle relative N.T.A. del P.R.G. di Santa Marinella, così come approvate dalla D.G.R. n°305 del 11/02/1975, nonché il relativo vincolo espropriativo delle aree in argomento. Ha inoltre demandato ad un successivo atto del Comune la quantificazione del giusto indennizzo derivante dalla disposta reiterazione del vincolo sulle aree della superficie totale di mq 97.938.

---

## CONSIDERATO

---

Nella deliberazione di adozione è, tra l'altro, indicato che "(...) *la quantificazione del giusto indennizzo (...) è demandata ad un successivo atto del Comune.*"

Dagli atti si evince altresì che la scelta di reiterare il vincolo preordinato all'esproprio deriva da una precisa prescrizione impartita dal T.A.R. con Ordinanza 989/2011.

Dalla relazione tecnica illustrativa si evince che l'area in argomento "*si inserisce nella fascia dei terreni compresi tra il centro urbano (...) e la sovrastante autostrada A12 Roma Civitavecchia. (...)*" e che tale area, o meglio quella classificata come N5 — Verde pubblico, si qualifica come una "(...) *cintura di sbarramento all'espansione verso l'entroterra. (...)*".

L'intento dell'Amministrazione Comunale, nella figura del Commissario ad Acta, è pertanto quella di recepire quanto stabilito dal T.A.R. Lazio nella Ordinanza n°989/2011. Nel prendere atto di quanto stabilito con la citata D.C.A. corre l'obbligo precisare che per quanto riguarda il giusto indennizzo da corrispondere ai proprietari delle aree il Comune dovrà tenere conto che, da come anche riportato nella deliberazione n°12/2011, circa il 70% delle aree in argomento è interessata da un vincolo paesaggistico ex art.142, c.1, lett.g) del D.Lgs.42/2004 e che l'area ricade per la quasi totalità in zona Z.P.S. (zona di protezione speciale) ai sensi delle direttive 79/409/CEE e 147/2009/CEE "Comprensorio Tolfetano — Cerite Manziante" cod.IT6030005. **Considerato che l'art. 10, della L. R. 24/98, al comma 8.1, declina: "la superficie delle aree boscate non concorre al fine del calcolo della cubatura per costruire al di fuori di esse"**.

La richiesta variante di reiterazione non altera alcun parametro urbanistico in termini di peso insediativo e risulta congruente per le finalità sottese dall'Ordinanza T.A.R. Lazio n°989/2011.

---



## PROPOSTE DI MODIFICA

Il Comitato ritiene opportuno introdurre le seguenti modifiche alla relazione istruttoria:

- alla pag. 4 della Relazione, sostituire le parole “...*parere positivo alla reiterazione, ai sensi dell’art. 9 del D.P.R. 327/2001, della destinazione urbanistica...*” con: “...***parere positivo, ai sensi dell’art. 10 della L. 1150/1942, alla destinazione urbanistica...***”
- alla pag. 4, della Relazione, eliminare la seguente dizione: “...***ed il relativo vincolo espropriativo***”
- alla pag. 4 della Relazione inserire, il seguente periodo: ***Considerato che l’art. 10, della L. R. 24/98, al comma 8.1, declina: “la superficie delle aree boscate non concorre al fine del calcolo della cubatura per costruire al di fuori di esse”***

## CONCLUSIONI

Per la competenza di questo Comitato, si ritiene che la variante adottata, non contrasti con la legislazione sovraordinata e pertanto sia ammissibile ai sensi della normativa urbanistica vigente con le modifiche in sede di discussione di Comitato riportate in grassetto e corsivo a pag. 4 del presente voto.

Il Comune dovrà provvedere al coordinamento delle disposizioni delle NTA vigenti, in contrasto con la presente variante.

Infine si precisa che la variante al PRG non costituisce di per sé regolarizzazione di interventi illegittimi ovvero non indipendentemente legittimabili secondo la vigente normativa.

Tutto ciò premesso e considerato, il Comitato Regionale per il Territorio esprime il seguente

## PARERE

Che la variante per la riclassificazione "***ai sensi dell’art. 10 della L. 1150/1942, alla destinazione urbanistica “Zona N5 - Verde Pubblico”*** di cui alle relative Norme Tecniche di attuazione definite dal P.R.G. del Comune di Santa Marinella approvato con Delibera di Giunta Regionale n.305 del 11.2.1975 relativamente all’area di proprietà dei ricorrenti distinta in Catasto terreni al Foglio 11 partile 8, 9, 489, 490, 491 della superficie totale di mq 97.938,

## SIA MERITEVOLE DI APPROVAZIONE

Con le modifiche e prescrizioni sopra riportate da introdursi d’ufficio ai sensi dell’art. 3 della legge n.765/67.

**Il Segretario f.f. e Presidente del C.R.p.T.**  
f.to (Manuela Manetti)



DIREZIONE REGIONALE PER LE POLITICHE ABITATIVE  
E LA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE, PAESISTICA E URBANISTICA

Comitato Regionale per il Territorio

**ALLEGATO B**

Prot. 666031 del 25.10.2018

**Roma,**

**Regione Lazio**

Direzione Regionale per le Politiche Abitative e la  
Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica

Ufficio di Staff

Sede

**Oggetto: Comune di SANTA MARINELLA (RM)**

**D.C.A. n. 12 del 15/06/2011 "Istanza di riqualificazione urbanistica di un'area di proprietà dei Sigg.ri Odescalchi Carlo, Giulia, Federico, Innocenzo e Lante della Rovere Amelia sita nel Comune di Santa Marinella divenuta Zona Bianca".**

**Variante al PRG ed alle NTA**

**Chiarimento Voto n. 251/1 del 01/06/2017**

Al fine di chiarire il contenuto del Voto espresso dal Comitato Regionale per il Territorio sulla variante in oggetto, trasmesso al Commissario ad Acta ed al Comune per controdeduzioni con nota prot. n. 45974 del 26/01/2018, nonché a Codesto ufficio di Staff in data 2 marzo 2018 con nota prot. n. 116820, si riporta il testo del parere del Comitato integrato con le modifiche introdotte in sede di discussione dal Comitato medesimo, alla Relazione Istruttoria, cui il Voto fa riferimento:

---

CONSIDERATO

---

Nella deliberazione di adozione è, tra l'altro, indicato che *"(...) la quantificazione del giusto indennizzo (...) è demandata ad un successivo atto del Comune."*

Dagli atti si evince altresì che la scelta di reiterare il vincolo preordinato all'esproprio deriva da una precisa prescrizione impartita dal T.A.R. con Ordinanza 989/2011.

Dalla relazione tecnica illustrativa si evince che l'area in argomento *"si inserisce nella fascia dei terreni compresi tra il centro urbano (...) e la sovrastante autostrada A12 Roma Civitavecchia. (...)"* e che tale area, o meglio quella classificata come N5 — Verde pubblico, si qualifica come una *"(...) cintura di sbarramento all'espansione verso l'entroterra. (...)"*

L'intento dell'Amministrazione Comunale, nella figura del Commissario ad Acta, è pertanto quella di recepire quanto stabilito dal T.A.R. Lazio nella Ordinanza n°989/2011. Nel prendere atto di quanto stabilito con la citata D.C.A. corre l'obbligo precisare che per quanto riguarda il giusto indennizzo da corrispondere ai proprietari delle aree il Comune dovrà tenere conto che, da come anche riportato nella deliberazione n°12/2011, circa il 70% delle aree in argomento è interessata da un vincolo paesaggistico ex art.142, c.1, lett.g) del D.Lgs.42/2004 e che l'area ricade per la quasi totalità in zona Z.P.S. (zona di protezione speciale) ai sensi delle direttive 79/409/CEE e 147/2009/CEE "Comprensorio Tolfetano — Cerite Manziate" cod.IT6030005.



**Considerato che l'art. 10, della L. R. 24/98, al comma 8.1, declina: "la superficie delle aree boscate non concorre al fine del calcolo della cubatura per costruire al di fuori di esse"**

La richiesta variante di reiterazione non altera alcun parametro urbanistico in termini di peso insediativo e risulta congruente per le finalità sottese dall'Ordinanza T.A.R. Lazio n°989/2011.

---

#### PROPOSTE DI MODIFICA

...[omissis] Parere positivo **"ai sensi dell'art. 10 della L. 1150/1942, alla destinazione urbanistica "Zona N5 - Verde Pubblico"** di cui alle relative Norme Tecniche di attuazione definite dal P.R.G. del Comune di Santa Marinella approvato con Delibera di Giunta Regionale n.305 del 11.2.1975, relativamente all'area di proprietà dei ricorrenti distinta in Catasto terreni al Foglio 11 partile 8, 9, 489, 490, 491 della superficie totale di mq 97.938.

---

#### CONCLUSIONI

Per la competenza di questo Comitato, si ritiene che la variante adottata, non contrasti con la legislazione sovraordinata e pertanto sia ammissibile ai sensi della normativa urbanistica vigente con le modifiche in sede di discussione di Comitato riportate in grassetto e corsivo a pag. 4 del presente voto.

Il Comune dovrà provvedere al coordinamento delle disposizioni delle NTA vigenti, in contrasto con la presente variante.

Infine si precisa che la variante al PRG non costituisce di per sé regolarizzazione di interventi illegittimi ovvero non indipendentemente legittimabili secondo la vigente normativa.

Tutto ciò premesso e considerato, il Comitato Regionale per il Territorio esprime il seguente

#### PARERE

Che la variante per la riclassificazione "ai sensi dell'art. 10 della L. 1150/1942, alla destinazione urbanistica "Zona N5 - Verde Pubblico" di cui alle relative Norme Tecniche di attuazione definite dal P.R.G. del Comune di Santa Marinella approvato con Delibera di Giunta Regionale n.305 del 11.2.1975 relativamente all'area di proprietà dei ricorrenti distinta in Catasto terreni al Foglio 11 partile 8, 9, 489, 490, 491 della superficie totale di mq 97.938,

#### SIA MERITEVOLE DI APPROVAZIONE

Con le modifiche e prescrizioni sopra riportate da introdursi d'ufficio ai sensi dell'art. 3 della legge n.765/67.

Il Segretario del C.R.p.T.  
f.to (Dr.ssa Maria Paola Farina)

Il Presidente del C.R.p.T.  
f.to (Arch. Manuela Manetti)