



# *Città di Nettuno*

*Città Metropolitana di Roma Capitale*  
Codice Fiscale 02910820584 Partita Iva 01133581007

*Viale Giacomo Matteotti, 37*

**ORIGINALE DI DELIBERAZIONE DEL COMMISSARIO AD ACTA  
CON I POTERI DEL CONSIGLIO COMUNALE**

**N. 1 DEL 7.6.2023**

**Oggetto: Comune di Nettuno (Roma) Variante al PRG ai sensi dell'art. 10 L. 1150/1942 ed in esecuzione sentenza T.A.R. Lazio Sez. II quater, E.V.G. n. 14828/2019**

L'anno 2023 il giorno SETTE del mese di GIUGNO alle ore 13.10, nella sede del Palazzo Comunale, la Commissione Straordinaria di cui all'Art. 144, comma 1, D.Lgs. n. 267/2000, nominata con DPR del 23 novembre 2022, nelle persone di:

<b>Nominativo</b>	<b>Presenze</b>
Decio ORSOLINI	X

Assiste il Segretario Generale Dott. Donato MORANO, con le funzioni di cui all'Art. 97 D.Lgs. n. 267/2000

**DELIBERA**

Sull'oggetto sopraindicato.



# Città di Nettuno

Città Metropolitana di Roma Capitale

Codice Fiscale 02910820584 Partita Iva 01133581007

Viale Giacomo Matteotti, 37

## IL COMMISSARIO AD ACTA

Arch. Decio Orsolini nominato con Decreto del Prefetto della Provincia di Roma n. 0355752 del 15.10.2020 designato dal Provveditore Interregionale alle OO.PP. Lazio, Abruzzo e Sardegna quale esperto per l'ottemperanza della Sentenza in oggetto.

### Premesso che:

- in data 20.05.2008 prot.n.12064 è stata presentata dal Sig.Vito Esposito una proposta progettuale per la realizzazione di un fabbricato a destinazione mista su un lotto distinto al Catasto al Foglio 31 particella 1219 per una superficie complessiva di mq. 2.539;
- con Determinazione del Dirigente dell'Area Urbanistica prot.n. 30451 del 15.12.2008 è stato espresso il DINIEGO alla proposta progettuale sopra indicata in quanto il lotto ricade in zona L1 di P.R.G. – zona per servizi pubblici di P.R.G. secondo l'art.23 delle N.T.A.;
- con ricorso al T.A.R. n.1308/2009 il ricorrente ha impugnato il provvedimento negativo espresso dal Comune di Nettuno;
- con sentenza del T.A.R. Lazio sez. II quater, 8 novembre 2010 n.33266, il ricorso è stato accolta sulla base della considerazione che il lotto in contestazione costituisce “zona bianca”, specificando che: “la decadenza del vincolo espropriativo comporta l'obbligo per l'Amministrazione di provvedere alla ripianificazione dell'area ormai priva della destinazione urbanistica, ripianificazione che può essere sollecitata anche dal proprietario dell'area in caso di inerzia dell'Amministrazione Comunale, che in detta sede potrà chiedere la riclassificazione dell'area tenendo conto dell'attuale situazione dei luoghi”;
- con istanza del 06.12.2018, il ricorrente ha richiesto al Comune l'avvio del procedimento di ripianificazione, in esecuzione delle predetta sentenza;
- con sentenza del T.A.R. Lazio n.14828 del 23.12.2019, il Tribunale Amministrativo accoglie il ricorso dichiarando l'illegittimità del comportamento omissivo del Comune resistente, con relativa declaratoria dell'obbligo di concludere il procedimento di riclassificazione dell'area con un provvedimento espresso entro 90 gg. in caso contrario, il prefetto di Roma o suo delegato provvederà, nella veste di Commissario ad acta;

### Dato atto che:

- con nota a mezzo PEC in data 02.03.2021 prot.n.15019, l'Arch. Decio Orsolini in qualità di Commissario ad acta nominato dalla Prefettura in ottemperanza alla sentenza del TAR Lazio n.14828/2019, ha chiesto ufficialmente al Dirigente dell'Area Tecnica di provvedere alla ripianificazione dell'area in oggetto;

### Accertato che:

- ai sensi dell'art. 46 del D.Lgs. n. 50/2016, dal Dirigente dell'Area Tecnica ed Assetto del Territorio Arch. Fabrizio Bettoni, vista l'impossibilità di procedere alla redazione di una variante urbanistica relativa alla ritipizzazione dell'area, con personale interno all'Amministrazione Comunale;

### Visti:



# Città di Nettuno

Città Metropolitana di Roma Capitale

Codice Fiscale 02910820584 Partita Iva 01133581007

Viale Giacomo Matteotti, 37

- la determina di impegno a favore del tecnico incaricato Arch. Francesco Simeoni per l'incarico di elaborazione della variante urbanistica afferente l'area definita zona L1 (servizi pubblici) del P.R.G. vigente e sua ritipizzazione;
- il disciplinare di incarico sottoscritto dal tecnico incaricato Arch. Francesco Simeoni in data 20.09.2021;
- gli elaborati di variante redatti dal tecnico incaricato, concordati e condivisi dall'U.T.C. e dallo scrivente Commissario ad Acta, pervenuti in data **15.12.2021** prot.n.**77182** composti dalla seguente documentazione:
  - Relazione Tecnica e N.T.A.;
  - Tavola 01 – Cartografia Generale;
  - Tavola 02 – Sovrapposizione della planimetria catastale sull'area interessata dalla variante urbanistica del P.R.G.;
  - Tavola 03 – Proposta di Variante;
  - Tavola 04 – Documentazione Fotografica.

## Dato atto che:

- la bozza di Deliberazione di adozione della Variante in questione è stata inviata dal competente Servizio Urbanistica, a mezzo e.mail in data 18/05/2023, allo scrivente Commissario come da concordanze stabilite in sede di riunione tenutasi in data 11 gennaio 2023;
- con nota prot. n. 36856 del 7/6/2023, il Dirigente dell'Area IV ha trasmesso il parere tecnico, allegato alla presente quale parte integrante e sostanziale;

## Ritenuto

- la proposta di variante adeguata, rispondente al mandato ricevuto e confacente alla necessità di riclassificazione dell'area espresse dalla sentenza del TAR Lazio n. 14828 del 23.12.2019;

## Considerato che:

- si rende necessario provvedere in merito;

## Richiamati:

- la Legge 17 agosto 1942, n. 1150 e ss.mm.ii.;
- la Legge 19 novembre 1968, n. 1187;
- la Legge 8 agosto 1985, n. 431;
- la deliberazione della Giunta Regionale del Lazio 18 maggio 1999, n. 2649;
- la Legge regionale 22 dicembre 1999, n. 38 e ss.mm.ii.;
- il D. Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 e s.m.i.;

## Acquisito

- sulla proposta della presente deliberazione i pareri in ordine alla regolarità tecnica, ai sensi dell'articolo 49 del d.lgs. 267/2000 e s.m.i.;



# Città di Nettuno

Città Metropolitana di Roma Capitale

Codice Fiscale 02910820584 Partita Iva 01133581007

Viale Giacomo Matteotti, 37

## DELIBERA

- 1) **DI CONSIDERARE** la premessa parte integrante e sostanziale della presente proposta;
- 2) **DI ADOTTARE** la Variante al P.R.G. ai sensi dell'articolo 10 della Legge n. 1150/1942 redatta dal tecnico incaricato Arch. Francesco Simeoni concordata e condivisa dall'U.T.C. e dallo scrivente Commissario ad Acta, composta dai seguenti elaborati:
  - 00 Relazione Tecnica e N.T.A.;
  - 01 Tavola 01 - Cartografia Generale;
  - 02 Tavola 02 - Sovrapposizione della planimetria catastale sull'area interessata dalla variante urbanistica del P.R.G.;
  - 03 Tavola 03 - Proposta di Variante;
  - 04 Tavola 04 - Documentazione Fotografica.
- 3) **DI DISPORRE** che il dirigente dell'Area IV provveda alla pubblicazione della presente deliberazione e degli elaborati di cui ai punti precedenti che di essa fanno parte integrante e sostanziale, ai sensi dell'art. 9 della legge 1150/1942, con le modalità previste dalle vigenti disposizioni in materia;
- 4) **DI DISPORRE**, trascorsi i periodi di legge di pubblicazione, la trasmissione di copia del presente provvedimento, dopo la sua pubblicazione all'Albo Pretorio Comunale, alla Regione Lazio - Dipartimento Territorio Direzione regionale Territorio e Urbanistica - Comitato Regionale per il Territorio, con sede in Roma Via del Giorgione n. 129.
- 5) **DI DARE ATTO** che non sussistono in capo al sottoscritto conflitti di interesse, anche potenziali rispetto alla fattispecie in argomento e ai destinatari del presente provvedimento, ai sensi dell'art. 6 bis della L. 7 agosto 1990 n. 241 e successive modificazioni ed integrazioni e del Piano Triennale di Prevenzione della Corruzione e trasparenza dell'Ente;
- 6) **DI DARE ATTO** che il presente provvedimento sarà pubblicato all'Albo Pretorio dell'Ente, sul sito internet del Comune - Sezione Amministrazione Trasparente, ai sensi degli artt. 23 e 39, commi 2 e 3, del D. Lgs. 33/2013.
- 7) **DI DICHIARARE**, considerata l'urgenza che riveste l'esecuzione dell'atto, ai sensi dell'art. 134 comma 4 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, con separata votazione all'unanimità, la presente delibera immediatamente eseguibile.

Il Segretario Generale

(Dott. Donato MORANO)

Il Commissario ad acta

(Arch. Decio Orsolini)



# *Città di Nettuno*

*Città Metropolitana di Roma Capitale*

Codice Fiscale 02910820584 Partita Iva 01133581007

*Viale Giacomo Matteotti, 37*

PUBBLICAZIONE La presente deliberazione è inserita in data odierna sul sito informatico del comune di Nettuno per la prescritta pubblicazione ai sensi di legge (D.Lgs. N. 267/2000, art. 124 - Legge N.69/2009, art. 32).

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO Istr. Amm.vo Daniela TOMEI Dalla  
Residenza Comunale, 7/06/2023

---



# Città di Nettuno

## Città Metropolitana di Roma Capitale

Codice Fiscale 02910820584 - Partita I.V.A. N. 01133581007

Viale G. Matteotti, 37 00048 - NETTUNO (RM)

www.comune.nettuno.roma.it

AREA URBANISTICA ED EDILIZIA PRIVATA

tel. 0698889433/434 – Via Scipione Borghese snc - email [ufficio.urbanistica@comune.nettuno.roma.it](mailto:ufficio.urbanistica@comune.nettuno.roma.it)

Prot. 36856 del 07 GIU 2023

Al Commissario ad acta  
Arch. **Decio Orsolini**

**OGGETTO: Variante al P.R.G. ai sensi dell'art.10 della Legge n.1150/1942 ed in esecuzione sentenza T.A.R. Lazio, Sez. II° quater, Esposito Vito Giovanni n. 14828/2019.**

### PREMESSO CHE:

In data 20.05.2008 prot.n.12064 è stata presentata dal Sig. Esposito Vito Giovanni una proposta progettuale per la realizzazione di un fabbricato a destinazione mista su un lotto distinto al Catasto al Foglio 31 particella 1219 per una superficie complessiva di mq. 2.539;

Con Determinazione del Dirigente dell'Area Urbanistica prot.n.30451 del 15.12.2008 è stato espresso il DINIEGO alla proposta progettuale sopra indicata in quanto il lotto ricade in zona L1 di P.R.G. – zona per servizi pubblici di P.R.G. secondo l'art.23 delle N.T.A.;

Con ricorso al T.A.R. n.1308/2009 il ricorrente ha impugnato il provvedimento negativo espresso dal Comune di Nettuno;

Con Sentenza del T.A.R. Lazio sez. II quater, 8 novembre 2010 n.33266, il ricorso è stato accolta sulla base della considerazione che il lotto in contestazione costituisce "zona bianca", specificando che: *"la decadenza del vincolo espropriativo comporta l'obbligo per l'Amministrazione di provvedere alla ripianificazione dell'area ormai priva della destinazione urbanistica, ripianificazione che può essere sollecitata anche dal proprietario dell'area in caso di inerzia dell'Amministrazione Comunale, che in detta sede potrà chiedere la riclassificazione dell'area tenendo conto dell'attuale situazione dei luoghi"*;

Con istanza del 06.12.2018, il ricorrente ha richiesto al Comune l'avvio del procedimento di ripianificazione, in esecuzione delle predetta sentenza;

Con Sentenza del T.A.R. Lazio n.14828 del 23.12.2019, il Tribunale Amministrativo accoglie il ricorso dichiarando l'illegittimità del comportamento omissivo del Comune resistente, con relativa declaratoria dell'obbligo di concludere il procedimento di riclassificazione dell'area con un provvedimento espresso entro 90 gg. in caso contrario, il prefetto di Roma o suo delegato provvederà, nella veste di Commissario ad acta;

Con nota a mezzo PEC in data 02.03.2021 prot.n.15019, l'Arch. Decio Orsolini in qualità di Commissario ad acta nominato dalla Prefettura in ottemperanza alla sentenza del TAR Lazio n.14828/2019, ha chiesto ufficialmente al Dirigente dell'Area Tecnica di provvedere alla ripianificazione dell'area in oggetto;

**Preso Atto** che il precedente Dirigente dell'Area Tecnica ed Assetto del Territorio Arch. Fabrizio Bettoni, vista l'impossibilità di procedere alla redazione di una variante urbanistica relativa alla ritipizzazione dell'area, con personale interno all'Amministrazione Comunale ha incaricato l'Arch. Francesco Simeoni di elaborare apposita variante urbanistica afferente l'area definita zona L1 (servizi pubblici) del P.R.G. vigente e sua ritipizzazione;

**VISTI** gli elaborati di variante redatti dal tecnico incaricato, concordati e condivisi dall'U.T.C., pervenuti in data **15.12.2021** prot.n.**77182** composti dalla seguente documentazione:

Relazione Tecnica e N.T.A.;  
Tavola 01 – Cartografia Generale;  
Tavola 02 – Sovrapposizione della planimetria catastale sull'area interessata dalla variante urbanistica del P.R.G.;  
Tavola 03 – Proposta di Variante;  
Tavola 04 – Documentazione Fotografica.

Il sottoscritto, in qualità di Dirigente dell'Area IV Ambiente ed Urbanistica, esprime

### **PARERE FAVOREVOLE DI REGOLARITA' TECNICA**

Relativamente alla Variante al P.R.G. ai sensi dell'art.10 della Legge n.1150/1942 ed in esecuzione sentenza T.A.R. Lazio, di cui agli elaborati redatti dall'Arch. Francesco Simeoni, ai sensi del 1° comma dell'art.49 del D.Lgs. 18 Agosto 2000, n.267 – T.U.E.L. espresso dal responsabile del Servizio Competente.

Il Dirigente  
Ing. **Benedetto Sajeve**



# CITTA' DI NETTUNO

Città Metropolitana di Roma Capitale

**VARIANTE URBANISTICA AFFERENTE UN'AREA  
DEFINITA ZONA "L1" (SERVIZI PUBBLICI) DEL PRG VIGENTE  
E SUA RITIPIZZAZIONE**

**DISTINTA IN CATASTO AL FOGLIO 31 P.LLA 1219**

**RELAZIONE  
E  
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

**REL.01**

Il professionista  
architetto Francesco Simeoni



Roma, 12.11.21



# CITTA' DI NETTUNO

CITTA' METROPOLITANA DI ROMA CAPITALE

**VARIANTE URBANISTICA AFFERENTE UN'AREA DEFINITA ZONA "L1" (SERVIZI PUBBLICI) DEL PRG VIGENTE E SUA RITIPIZZAZIONE - DISTINTA IN CATASTO AL FOGLIO 31 P.LLA**

## RELAZIONE E NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

### **Dati urbanistici:**

La zona interessata dalla proposta di Variazione urbanistica si riferisce ad un'area ricompresa all'interno del PRG vigente del Comune di Nettuno nella zona L1 – Zona per Servizi Pubblici- per la quale vale la normativa stabilita dall'articolo 23 delle Norme Tecniche di Attuazione come di seguito descritta:

Le aree di questa zona sono destinate alle attrezzature di servizio pubblico dei seguenti tipi:

1. Scolastiche
2. Culturali
3. Religiose
4. Sanitarie
5. Assistenziali
6. sportive
7. Ricreative
8. Commerciali
9. Amministrative
10. Annonarie
11. Trasportuali
12. Turistiche
13. Coabitate
14. Impianti tecnologici

Le indicazioni particolari dei vari tipi relativi alle aree previste in tale zona non hanno valore prescrittivo.

Le aree prive di tali indicazioni sono da considerare di riserva e a disposizione dell'Amministrazione Comunale per la scelta delle future utilizzazioni nel corso dell'attuazione del P.R.G.

In questa zona dovranno essere rispettate le norme particolari relative ai vari tipi di servizi secondo le disposizioni vigenti; l'indice di fabbricabilità per le aree di nuova previsione, non potrà comunque superare il valore di 2,00Mc/Mq., per aree già costruite con valori maggiori, in eventuali trasformazioni, è concessa la conservazione delle attuali cubature.

### **Dati Catastali**

Al Catasto del Comune di Nettuno l'area risulta distinta al Foglio n° 31 particella n° 1219 della superficie pari a mq. 2539

### **Localizzazione dell'area**

L'area, priva di alberature e a tutt'oggi inutilizzata si trova ubicata all'interno del centro urbano del Comune di Nettuno e verte in uno stato di completo abbandono.

Le zone immediatamente limitrofe sono rappresentate da aree totalmente costruite ed urbanizzate con destinazioni soprattutto residenziali e commerciali al dettaglio.

### **Ragioni della Variante**

A seguito del provvedimento di diniego emesso dal Comune di Nettuno sulla richiesta di Permesso di Costruire, presentata da parte della proprietà, in data 20.05.2008 protocollo n° 120, finalizzata alla realizzazione di un complesso polifunzionale, per uno sviluppo in termini di cubatura pari a mc 12.687,30, il proprietario dell'area di PRG in oggetto presentava ricorso al Tribunale Amministrativo Regionale per il Lazio che con sentenza n° 14828/ 2019 accoglieva il ricorso limitatamente alla parte concernente il regime urbanistico assunto dalla Zona di PRG conseguente alla decadenza del Vincolo di esproprio per decorrenza del termine quinquennale, ai sensi dell'articolo 9 del D.P.R. 327 del 2001. Lo respingeva invece per quanto attiene al progetto edilizio, confermando il provvedimento di diniego emesso dal comune, in quanto in contrasto con la normativa di riferimento.

Il progetto presentato costituito da cinque piani fuori terra proponeva un indice di 2Mc/mq destinati a un locale commerciale a piano terra e una scuola materna al primo piano.

Prevedeva in aggiunta, ai piani superiori, un ulteriore indice di 3Mc. /Mq. ad uso abitativo

La decadenza del vincolo espropriativo di P.R.G. comporta l'assoggettamento dell'area alla destinazione urbanistica di "Zona Bianca" la cui normativa è stabilita all'articolo 9 del DPR 380/2001 nel modo che segue:

*....."Salvi i più restrittivi limiti fissati dalle leggi regionali e nel rispetto delle norme previste dal decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490, nei comuni sprovvisti di strumenti urbanistici sono consentiti:*

*c) gli interventi previsti dalle lettere a), b) e c) del primo comma dell'articolo 3 che riguardino singole unità immobiliari o parti di esse;*

*d) fuori dal perimetro dei centri abitati, gli interventi di nuova edificazione nel limite della densità massima fondiaria di 0,03 metri cubi per metro quadro; in caso di interventi a destinazione produttiva, la superficie coperta non può comunque superare un decimo dell'area di proprietà.*

*2. Nelle aree nelle quali non siano stati approvati gli strumenti urbanistici attuativi previsti dagli strumenti urbanistici generali come presupposto per l'edificazione, oltre agli interventi indicati al comma 1, lettera a), sono consentiti gli interventi di cui alla lettera d) del primo comma dell'articolo 3 del presente testo unico che riguardino singole unità immobiliari o parti di esse. Tali ultimi interventi sono consentiti anche se riguardino globalmente uno o più edifici e modifichino fino al 25 per cento delle destinazioni preesistenti, purché il titolare del permesso*

*si impegni, con atto trascritto a favore del comune e a cura e spese dell'interessato, a praticare, limitatamente alla percentuale mantenuta ad uso residenziale, prezzi di vendita e canoni di locazione concordati con il comune ed a concorrere negli oneri di urbanizzazione di cui alla sezione II del capo II del presente titolo.....”*

*In tale situazione, giurisprudenza ormai consolidata stabilisce che il comune debba necessariamente provvedere a ritipizzare l'area riattribuendo alla zona momentaneamente priva di pianificazione una nuova destinazione urbanistica che se efficacemente motivata può consistere anche in una reiterazione del precedente vincolo.*

Relativamente all'area in oggetto va detto che la stessa, collocata inizialmente nella zonizzazione di P.R.G. è stata ricompresa al pari delle altre aree con la stessa destinazione a servizi pubblici –Zona L1- all'interno della Zona F1 di PRG – Zona di completamento residenziale- soggetta a Piano Particolareggiato. La destinazione assegnata alla zona L1 all'interno del Piano Particolareggiato risulta quella di Aree per servizi pubblici, conservando quindi la stessa destinazione ad uso pubblico di PRG assoggettata ad esproprio secondo le procedure di esecuzione del P.P.

Il Piano Particolareggiato, approvato con deliberazione n° 349 del 1978 pubblicata sul BURL n° 7 del 10.03.1979 decaduto per decorrenza del termine decennale di validità del Piano e rimasto inattuato per quanto attiene all' esproprio della menzionata area a Servizi pubblici. In tale condizione la mancata acquisizione dell'area, la assoggetta a quanto stabilito all'articolo 9 del DPR 380/2001 alla stessa stregua della decadenza quinquennale per l'esproprio di aree pubbliche di PRG con la sostanziale differenza che la reiterazione di quella destinazione di Piano Particolareggiato deve necessariamente passare per la riapprovazione del Piano stesso per la porzione rimasta inattuata, sulla base che la decadenza del vincolo di esproprio di PP. non fa rivivere la destinazione di PRG. (a tal proposito cfr. Parere Regione Lazio del 29.09.2017 espresso su richiesta del Comune di Pomezia.)

Nel caso specifico in questione, non può non tenersi conto di quanto affermato nel giudizio del Tribunale Amministrativo per il Lazio con Sentenza n°14828 del 23.02.2019 che, non tenendo conto, nei criteri di valutazione, della collocazione dell'area all'interno dello strumento attuativo del PRG, considera l'area in oggetto quale “Zona Bianca” soggetta alla normativa di cui all'articolo 9 del DPR 380/2001 per effetto della decadenza del vincolo di esproprio di PRG dovuto a decorrenza del termine quinquennale senza che per essa, entro tale termine, fosse stata emessa da parte del comune di Nettuno la necessaria Dichiarazione di Pubblica Utilità.

Va comunque detto che l'eventuale procedura di riapprovazione del piano particolareggiato avrebbe avuto come fine ultimo quello di ricreare le condizioni per il Comune di Nettuno di procedere alla definitiva acquisizione di un'area che in coerenza con il piano stesso e con PRG non poteva avere altra destinazione che quella di servizi generali. (Una diversa destinazione che prevedesse insediamento di nuovi abitanti all'interno di un'area soggetta a

strumento attuativo implicherebbe una alterazione delle dotazioni urbanistiche che si porrebbero in evidente contrasto sia con piano particolareggiato che con il Piano regolatore Generale.)

## **COMPATIBILITA' CON IL PTPR**

Nell'ambito del PTPR l'area interessata dalla variante puntuale risulta definita come segue:

**Tav. 35-A - SISTEMA PAESAGGIO NATURALE – Coste marine, lacuali e corsi d'acqua  
SISTEMA DEGLI INSEDIAMENTI URBANI**

**Tav. 35- B - BENI DICHIARATIVI** lett. c) e d) beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche ( art. 8 N.T.A.)

**BENI RICOGNITIVI DI LEGGE** a) protezione delle fasce costiere marittime (art. 34 N.T.A )

### **Art. 8**

***Beni paesaggistici, articolo 134, comma 1, lettera a), del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio***

*1. I beni paesaggistici inerenti immobili ed aree sottoposti a vincolo paesaggistico tramite la dichiarazione di notevole interesse pubblico con provvedimento dell'amministrazione competente ai sensi dell'articolo 134, comma 1, lettera a), e dell'articolo 136 del Codice comprendono:*

*a) le cose immobili che hanno cospicui caratteri di bellezza naturale o di singolarità geologica o memoria storica, ivi compresi gli alberi monumentali;*

*b) le ville, i giardini e i parchi, non tutelati dalle disposizioni della Parte seconda del Codice, che si distinguono per la loro non comune bellezza;*

*c) i complessi di cose immobili che compongono un caratteristico aspetto avente valore estetico e tradizionale, inclusi i centri e nuclei storici;*

*d) le bellezze panoramiche e così pure i punti di vista o di belvedere, accessibili al pubblico, dai quali si goda lo spettacolo di quelle bellezze.*

*2. Il Piano ha effettuato, ai sensi dell'articolo 22 della legge regionale 24/1998 e ai sensi dell'articolo 143, comma 1, lettera b), del Codice, la ricognizione e la verifica delle perimetrazioni e dei dispositivi dei provvedimenti individuativi dei beni di cui al precedente comma, trasferendo le perimetrazioni dalla cartografia originaria catastale o IGM 1:25.000 allegata al provvedimento sulla CTR 1:10.000 e 1:5.000.*

*3. I beni di cui al comma 1 sono individuati cartograficamente nelle Tavole B e descritti nei repertori allegati per ciascuno dei cinque ambiti provinciali. Le perimetrazioni contenute nel*

*PTPR costituiscono, al termine della procedura approvativa, conferma e rettifica dei provvedimenti dei beni paesaggistici di cui all'articolo 134, comma 1, lettera a), del Codice.*

*4. Per le aree individuate graficamente nelle Tavole B oggetto di proposte di provvedimento di dichiarazione di notevole interesse pubblico, avviate ai sensi degli articoli 136 e seguenti del Codice, che alla data di approvazione del PTPR non hanno concluso l'iter di adozione, opera la disciplina prevista dal comma 5 dell'articolo 141 del Codice.*

*5. I repertori contengono, inoltre, la segnalazione di eventuali provvedimenti giurisdizionali relativi ai beni di cui al comma 1, assunti, ovvero gli estremi delle sentenze passate in giudicato. In tale ultimo caso sono modificate le perimetrazioni delle Tavole B solo ove la graficizzazione risulti possibile e univoca.*

*6. Ai beni paesaggistici individuati con provvedimento dell'Amministrazione competente non si applica l'esclusione di cui al comma 2 dell'articolo 142 del Codice.*

## **Art. 34**

### **Protezione delle fasce costiere marittime**

*1. Ai sensi dell'articolo 142, comma 1, lettera a), del Codice sono sottoposti a vincolo paesaggistico i territori costieri compresi in una fascia della profondità di trecento metri dalla linea di battigia, anche per i terreni elevati sul mare, di seguito denominata fascia di rispetto.*

*2. I territori costieri sono individuati sulla carta tecnica regionale in scala 1:10.000, che costituisce il riferimento cartografico per l'individuazione della fascia; qualora la suddetta carta non sia sufficiente, si fa ricorso a rilievi aerofotogrammetrici esistenti di maggior dettaglio. Gli interventi, inclusi quelli di ripascimento, che comportano l'avanzamento della linea di battigia, determinano un corrispondente ampliamento della fascia di rispetto oltre i trecento metri.*

*3. Nella fascia di rispetto di cui al comma 1, fatto salvo quanto previsto ai commi successivi, sono consentite, nei limiti di edificabilità territoriale di 0,001 mc/mq, esclusivamente le opere destinate a piccoli attracchi e a modeste strutture sanitarie e/o di soccorso nonché ai servizi strettamente indispensabili per la fruizione delle medesime. Tali manufatti devono comunque salvaguardare le preesistenze naturalistiche e prevedere interventi di sistemazione paesaggistica.*

*4. L'indice di edificabilità territoriale di 0,001 mc/mq, è computato sulla porzione di fascia di rispetto ricadente nel territorio del singolo comune, ivi compresa l'edificazione esistente; la superficie delle aree incluse nella fascia di rispetto non concorre alla determinazione della cubatura realizzabile su altre zone facenti parte di un medesimo comparto insediativo. All'indice di edificabilità territoriale di 0,001 mc/mq non concorre l'edificazione esistente se compresa nelle aree urbanizzate, come individuate e perimetrare dal PTPR di cui al comma 8, nonché nelle aree di cui ai commi 5, 6 e 7.*

*5. Le strutture balneari e le strutture recettive all'aria aperta possono essere consentite solo in ambiti circoscritti, attrezzati a finalità turistiche, previsti nei piani urbanistici comunali o in*

apposite varianti ad essi, in coerenza con la pianificazione di settore, nei limiti di un indice di edificabilità fondiaria di 0,2 mc/mq per la realizzazione di strutture funzionali alle attività previste. Per le attrezzature balneari destinate alle tipologie di utilizzazione di cui all'articolo 53, comma 1, al fine di permettere le misure di destagionalizzazione dell'offerta turistica di cui all'articolo 52 bis della legge regionale 13/2007 e successive modifiche, l'autorizzazione paesaggistica può essere rilasciata previa approvazione di un piano di utilizzazione dell'arenile di cui all'articolo 46, comma 3, della l.r. 13/2007, con le procedure di cui alla DGR 543 del 2011, che disciplina l'uso della fascia demaniale marittima ai fini delle concessioni demaniali.

6. Fatto salvo l'obbligo di richiedere l'autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'articolo 146 del Codice, sono consentite deroghe per le opere pubbliche, per le attrezzature portuali, per le opere strettamente necessarie alle attrezzature dei parchi, per opere connesse alla ricerca e allo studio dei fenomeni naturali che interessano le coste, i mari e la fauna marina, per le opere idriche e fognanti, per le opere di elettrificazione, gas e reti dati, opere tutte la cui esecuzione debba essere necessariamente localizzata nei territori costieri, nonché per le opere destinate all'allevamento ittico ed alla molluschicoltura. I progetti delle opere di cui al presente comma sono corredati della relazione paesaggistica di cui all'articolo 54.

7. Nelle aree individuate dal PTPR come paesaggi dell'insediamento in evoluzione o paesaggi agrari di continuità sono consentite trasformazioni in deroga al comma 3, previa predisposizione di un piano attuativo ai sensi dell'articolo 60, volto al recupero urbanistico e alla riqualificazione paesaggistica. In ogni caso, al fine di preservare l'integrità delle aree libere prospicienti la linea di costa, eventuali nuovi interventi edilizi possono essere localizzati solo in ambiti il cui fronte verso il mare sia già impegnato da edificazione esistente realizzata in conformità agli strumenti urbanistici e di pianificazione vigenti.

**8. Fatto salvo l'obbligo di richiedere l'autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'articolo 146 del Codice, le disposizioni di cui al presente articolo non si applicano alle aree urbanizzate esistenti come individuate e perimetrare dal PTPR e corrispondenti al "Paesaggio degli insediamenti urbani" e al paesaggio delle "Reti, infrastrutture e servizi", ferma restando la preventiva definizione delle procedure relative alla variante speciale di cui all'articolo 61 delle presenti norme qualora in tali aree siano inclusi nuclei edilizi abusivi suscettibili di perimetrazione ai sensi della l.r. 28/1980.**

9. Nel caso in cui le aree di cui al comma 1 siano interessate da una sovrapposizione di vincoli di cui all'articolo 134 del Codice, nei paesaggi dei centri e nuclei storici, dell'insediamento storico diffuso e nei parchi, ville e giardini storici si applica, in luogo della disciplina di cui ai commi precedenti, la relativa disciplina d'uso. Nei rimanenti paesaggi le modalità di tutela di cui al presente articolo prevalgono sulla disciplina di tutela e di uso dei paesaggi.

**Tenuto conto di quanto previsto al comma 7 dell'articolo 34 appena descritto la variante parziale in questione risulta ammissibile in quanto conforme alla norma di P.T.P.R.**

Interpretando ora la condizione urbanistica dell'area, in ossequio alla sentenza emessa dal TAR, quale area con vincolo di esproprio di PRG decaduto, pur procedendo alla sua ritipizzazione ai sensi dell'articolo 10 della Legge 1150/1942, non potrà avere altra destinazione se non quella di servizi generali imponendo sull'area un vincolo di natura conformativa, dove le corrispondenti volumetrie potranno essere realizzate ed utilizzate da soggetti privati secondo le seguenti norme:

## **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

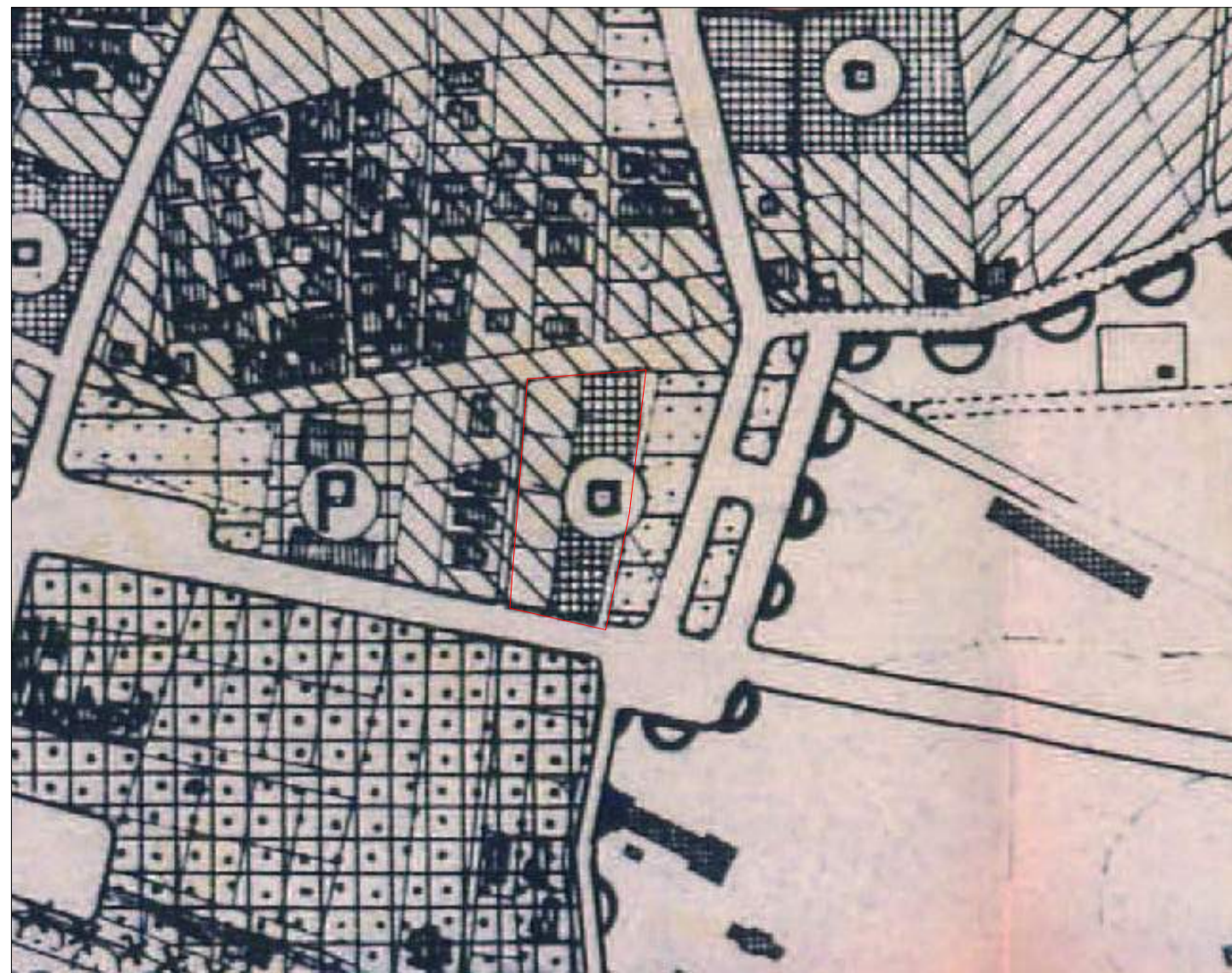
### **Zona L1p – servizi di uso pubblico di iniziativa privata**

Gli interventi in questa zona si attuano per intervento edilizio diretto.

- Volume massimo consentito .....2Mc/Mq
- Distacchi dai confini .....Mt 5,00
- Distacchi dalle strade: ..... Mt. 5,00 e comunque non inferiori a quanto stabilito dal D.Lvo 39 aprile 1992, n° 285 –Nuovo codice della strada- e dal D.P.R. 16 dicembre 1992 n° 495 – Regolamento di esecuzione ed attuazione del Nuovo codice della strada.
- Distanza tra edifici: Mt 10 e comunque nel rispetto di quanto stabilito dal DM 1444/ 68 art. 9 c.2
- H max .....Mt. 9,50
- Usi consentiti: commerciale, sportivo, direzionale, scuola privata (asilo nido, scuola materna)
- vanno garantite e le dotazioni urbanistiche previste per ogni attività realizzata e le specifiche norme di settore.
- Nell'eventualità sull'area sia prevista la realizzazione di una struttura di vendita - secondo le definizioni di cui alla legge Regionale 18 novembre 1999 art. 24- per la quale l'area disponibile non fosse sufficiente a garantire il rispetto della quantità di parcheggi previsti dalla normativa, è consentita la monetizzazione delle aree mancanti secondo le modalità e gli importi stabiliti con delibera del Consiglio Comunale del Comune di Nettuno.

Roma, 12.11.2021

Architetto Francesco Simeoni



Stralcio P.R.G. - DGRL n°568 del 22/05/73 e DGRL n°647 del 12/02/85 scala 1:2000

- Zona L1 zona per servizi pubblici (art. 23 delle norme)
- Zona F1 zona di completamento residenziale (art. 17 delle norme)

Limite dell'area di P.R.G. interessata dalla rimodulazione della zona L1 all'interno della zona F1 di P.P.



Stralcio Estratto di mappa catastale Comune di Nettuno, Foglio n. 31, p.lle 1219,1855 scala 1:1000

Area interessata dalla variante



Stralcio P.T.P.R. - TAV.35-A scala 1:5000

SISTEMA DEL PAESAGGIO NATURALE  
 Coste marine, laquali e corsi d'acqua

SISTEMA DEL PAESAGGIO INSEDIATIVO  
 Paesaggio degli insediamenti urbani

Area interessata dalla variante



Stralcio vista area scala 1:1000

Area interessata dalla variante



Stralcio P.P. della Zona F1 - Del.C.C. 91del 15/03/77, Del.C.C. 96 del 25/03/77 - TAV.4 scala 1:1000

- Aree per servizi pubblici (V. NORME PRG?)
- Aree di rispetto
- Giardini privati vincolati
- Parcheggi privati
- Area di massimo ingombro degli edifici  
Sagoma consigliata dei nuovi fabbricati  
Numero dei piani

Area interessata dalla rimodulazione di P.P.



Stralcio C.T.R. scala 1:2000

Area interessata dalla variante



Stralcio P.T.P.R. - TAV.35-B scala 1:5000

BENI DICHIARATIVI  
 lett. c) e d) beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche (art. 8 N.T.A.)

BENI RICOGNITIVI DI LEGGE  
 a) protezione delle fasce costiere marittime (art. 34 N.T.A.)

Area interessata dalla variante

**CITTA' DI NETTUNO**  
 Città Metropolitana di Roma Capitale

VARIANTE URBANISTICA AFFERENTE UN'AREA  
 DEFINITA ZONA "L1" (SERVIZI PUBBLICI) DEL PRG VIGENTE  
 E SUA RITIPIZZAZIONE

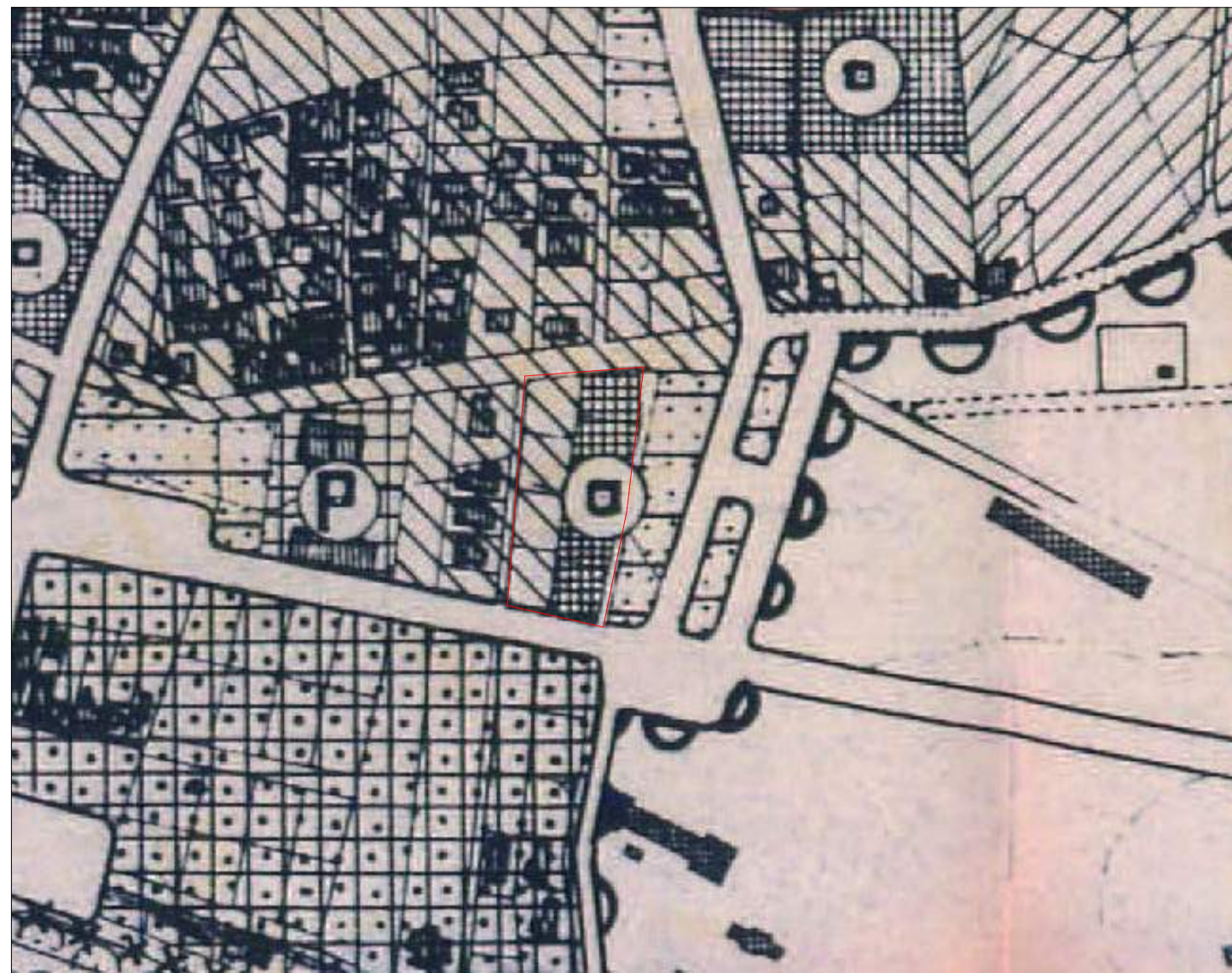
DISTINTA IN CATASTO AL FOGLIO 31 P.LLA 1219

**CARTOGRAFIA GENERALE**

TAV.01

Il professionista  
 architetto Francesco Simeoni  
 Roma, 12.11.21

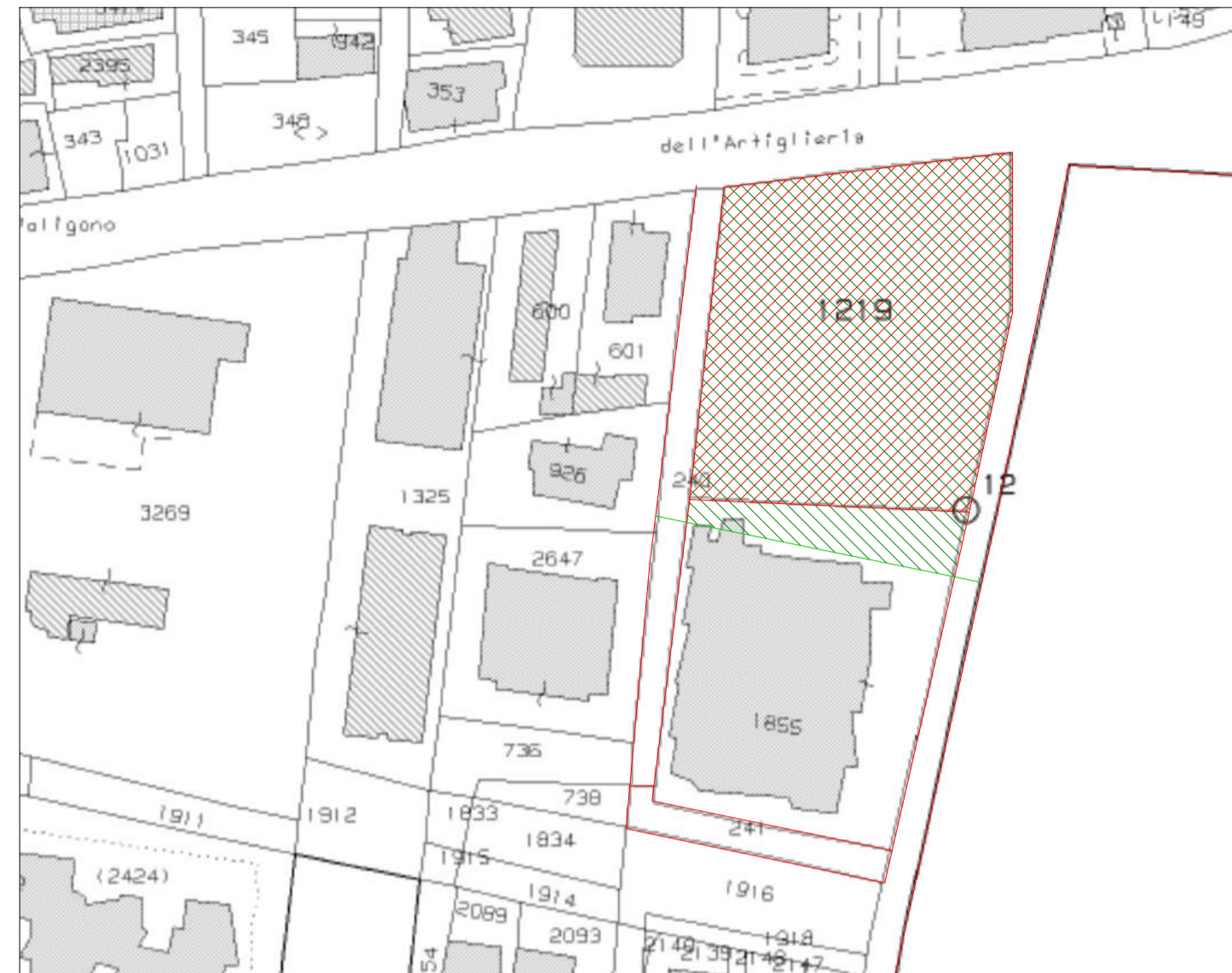




Stralcio P.R.G. - DGRL n°568 del 22/05/73 e DGRL n°647 del 12/02/85 scala 1:2000

- Zona L1 zona per servizi pubblici (art. 23 delle norme)
- Zona F1 zona di completamento residenziale (art. 17 delle norme)

Limite dell'area di P.R.G. interessata dalla rimodulazione della zona L1 all'interno della zona F1 di P.P.



Stralcio Estratto di mappa catastale Comune di Nettuno, Foglio n. 31, p.lle 1219,1855 scala 1:1000

- limiti catastali
- limiti di piano particolareggiato



Stralcio P.T.P.R. - TAV.35-A scala 1:5000

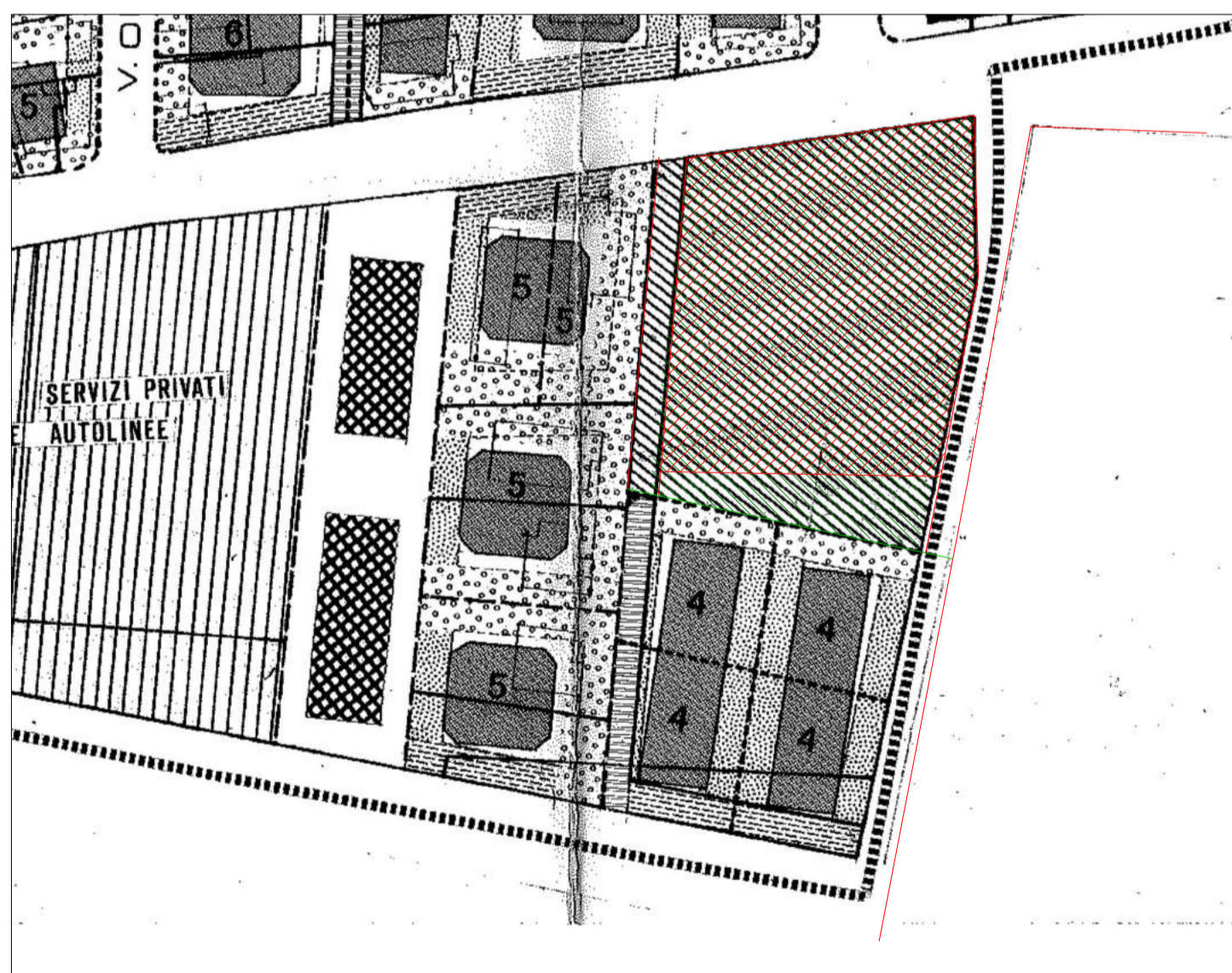
- SISTEMA DEL PAESAGGIO NATURALE
- Coste marine, laquali e corsi d'acqua
- SISTEMA DEL PAESAGGIO INSEDIATIVO
- Paesaggio degli insediamenti urbani

Area interessata dalla variante



Stralcio vista area scala 1:1000

- limiti catastali
- limiti di piano particolareggiato



Stralcio P.P. della Zona F1 - Del.C.C. 91del 15/03/77, Del.C.C. 96 del 25/03/77 - TAV.4 scala 1:1000

- Aree per servizi pubblici
- Aree di rispetto
- Giardini privati vincolati
- Parcheggi privati
- Area di massimo ingombro degli edifici  
Sagoma consigliata dei nuovi fabbricati  
Numero dei piani

- limiti catastali
- limiti di piano particolareggiato



Stralcio C.T.R. scala 1:2000

- limiti catastali



Stralcio P.T.P.R. - TAV.35-B scala 1:5000

- BENI DICHIARATIVI
- lett. c) e d) beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche (art. 8 N.T.A.)
- BENI RICOGNITIVI DI LEGGE
- a) protezione delle fasce costiere marittime (art. 34 N.T.A.)

Area interessata dalla variante

## CITTA' DI NETTUNO

Città Metropolitana di Roma Capitale

VARIANTE URBANISTICA AFFERENTE UN'AREA  
DEFINITA ZONA "L1" (SERVIZI PUBBLICI) DEL PRG VIGENTE  
E SUA RITIPIZZAZIONE

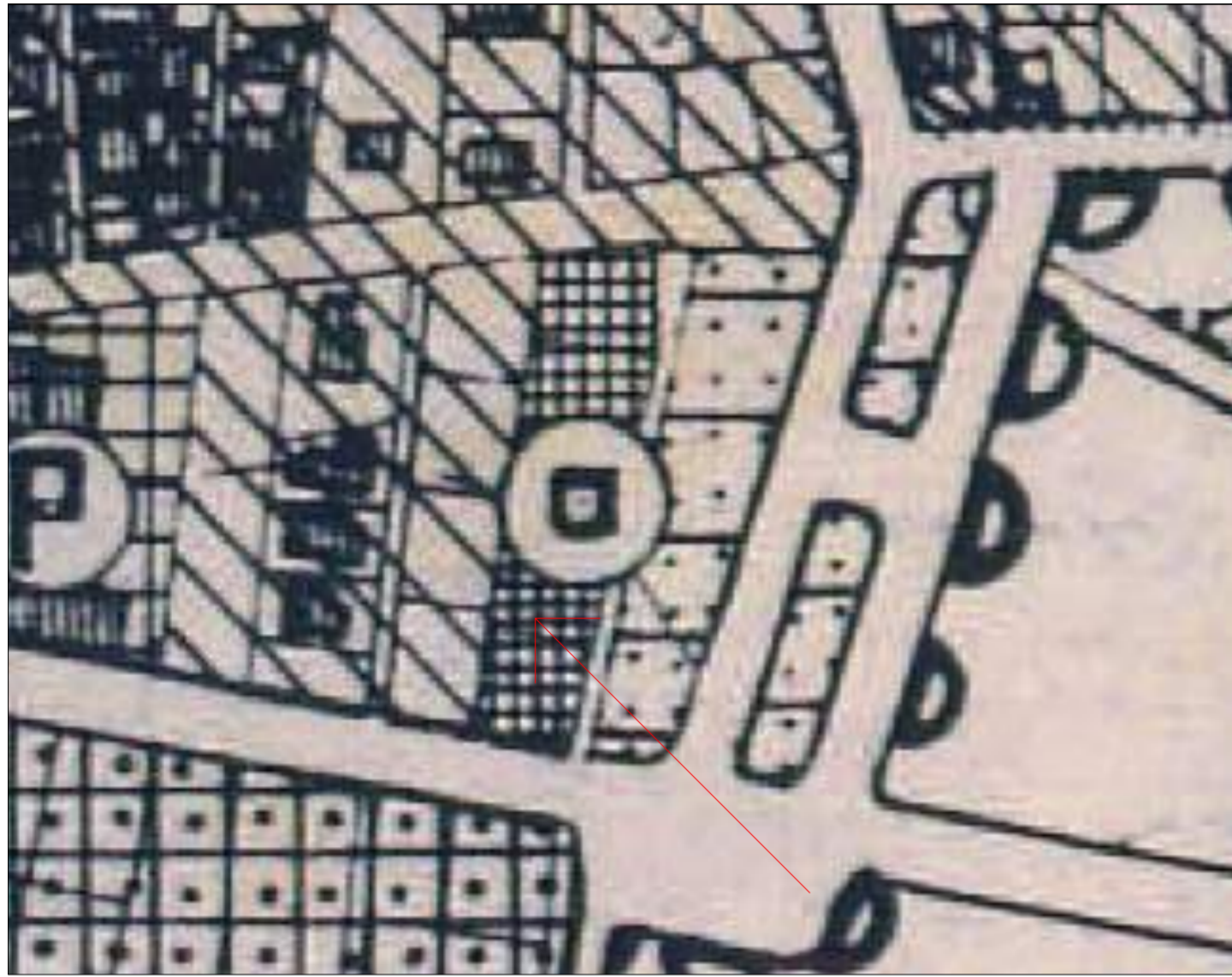
DISTINTA IN CATASTO AL FOGLIO 31 P.LLA 1219

CARTOGRAFIA GENERALE: SOVRAPPOSIZIONE  
DELLA PLANIMETRIA CATASTALE SULL'AREA  
INTERESSATA DALLA VARIANTE  
URBANISTICA DEL P.R.G.

TAV.02



Il professionista  
architetto Francesco Simeoni

Roma, 12.11.21



Stralcio P.R.G - DGRL n°568 del 22/05/73 e DGRL n°647 del 12/02/85

scala 1:2000

-  Zona L1 zona per servizi pubblici (art. 23 delle norme)
-  Zona F1 zona di completamento residenziale (art. 17 delle norme)

Art. 17  
**ZONA F1 : Zona di completamento residenziale**

Tale zona riguarda aree già in parte edificate.  
In attesa dei piani particolareggiati, in essa continuano ad applicarsi le tipologie in uso, con il rispetto delle seguenti norme:

- a) Indice di edificabilità fondiario, al netto di strade ed altri spazi pubblici esistenti, pari a 5,00 mc/mq.;
- b) Superficie minima dei lotti pari a mq. 500;
- c) Altezza massima assoluta pari a ml. 20,50; contenuta comunque in una volta e mezza la larghezza della strada prospiciente; intendendo per altezza massima assoluta dell'altezza del colmo - nel caso di copertura a tetto;
- d) Distacchi minimi dalle strade e dai confini di proprietà pari a metri 5,00.

Art. 23  
**ZONA L1 : Zona per servizi pubblici**

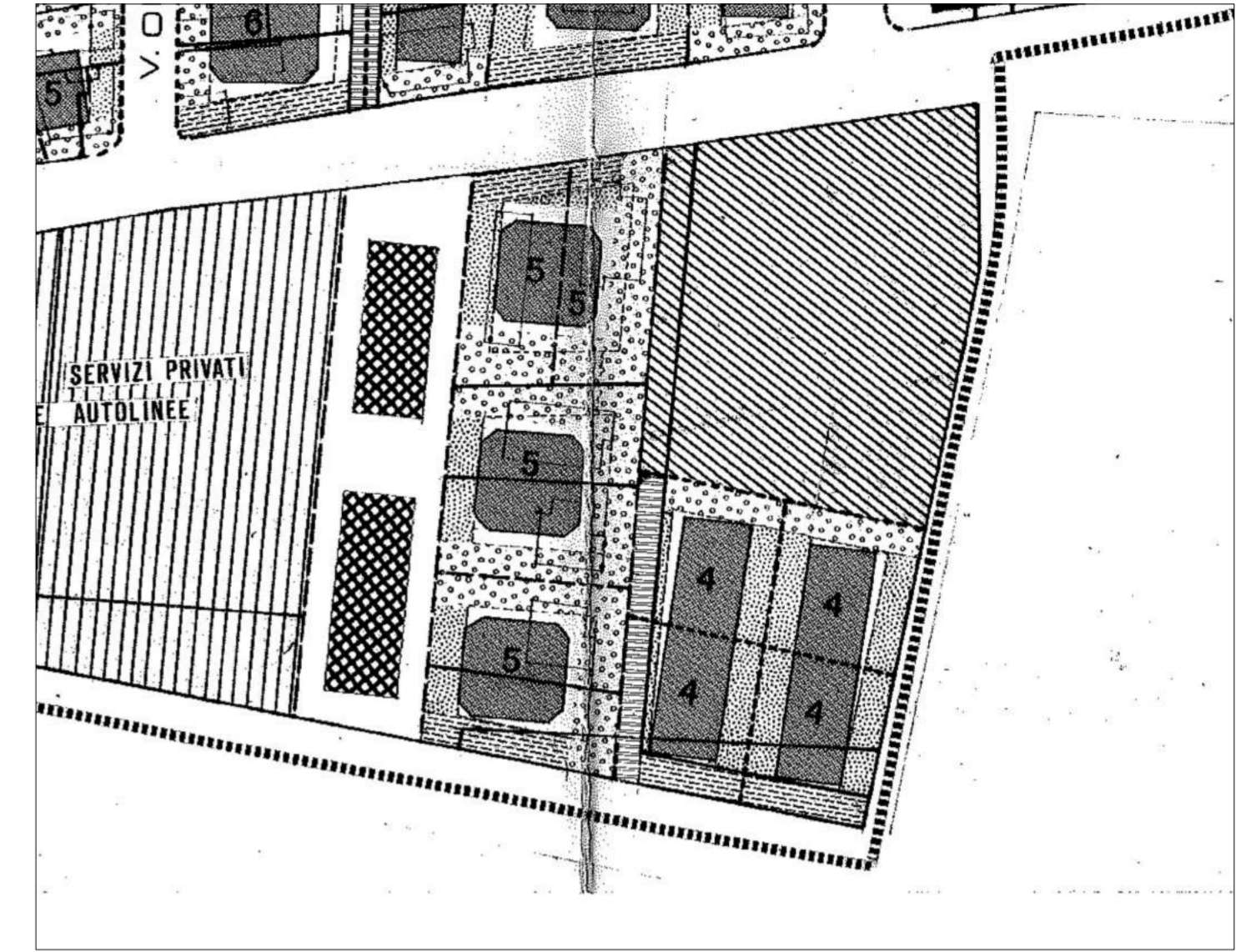
Le aree di questa zona sono destinate alle attrezzature di servizio pubblico dei seguenti tipi:

- 1) Scolastiche,
- 2) Culturali,
- 3) Religiose,
- 4) Sautorie,
- 5) Assistenziali,
- 6) Sportive,
- 7) Ricreative,
- 8) Commerciali,
- 9) Amministrative,
- 10) Annorarie,
- 11) Trasportuali,
- 12) Turistiche,
- 13) Coabitate,
- 14) Impianti tecnologici.

Le indicazioni particolari dei vari tipi relative alle aree previste in tale zona non hanno valore prescrittivo.


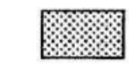



Le aree prive di tali indicazioni sono da considerare di riserva e a disposizione della Amministrazione Comunale per la scelta delle future utilizzazioni nel corso della attuazione del P.R.G.

In questa zona dovranno essere rispettate le norme particolari relative ai vari tipi di servizi secondo le disposizioni vigenti; l'indice di fabbricabilità per le aree di nuova previsione, non potrà, comunque, superare il valore di 2,00 mc/mq.; per aree già costruite con valori maggiori, in eventuali trasformazioni, è concessa la conservazione delle attuali cubature.

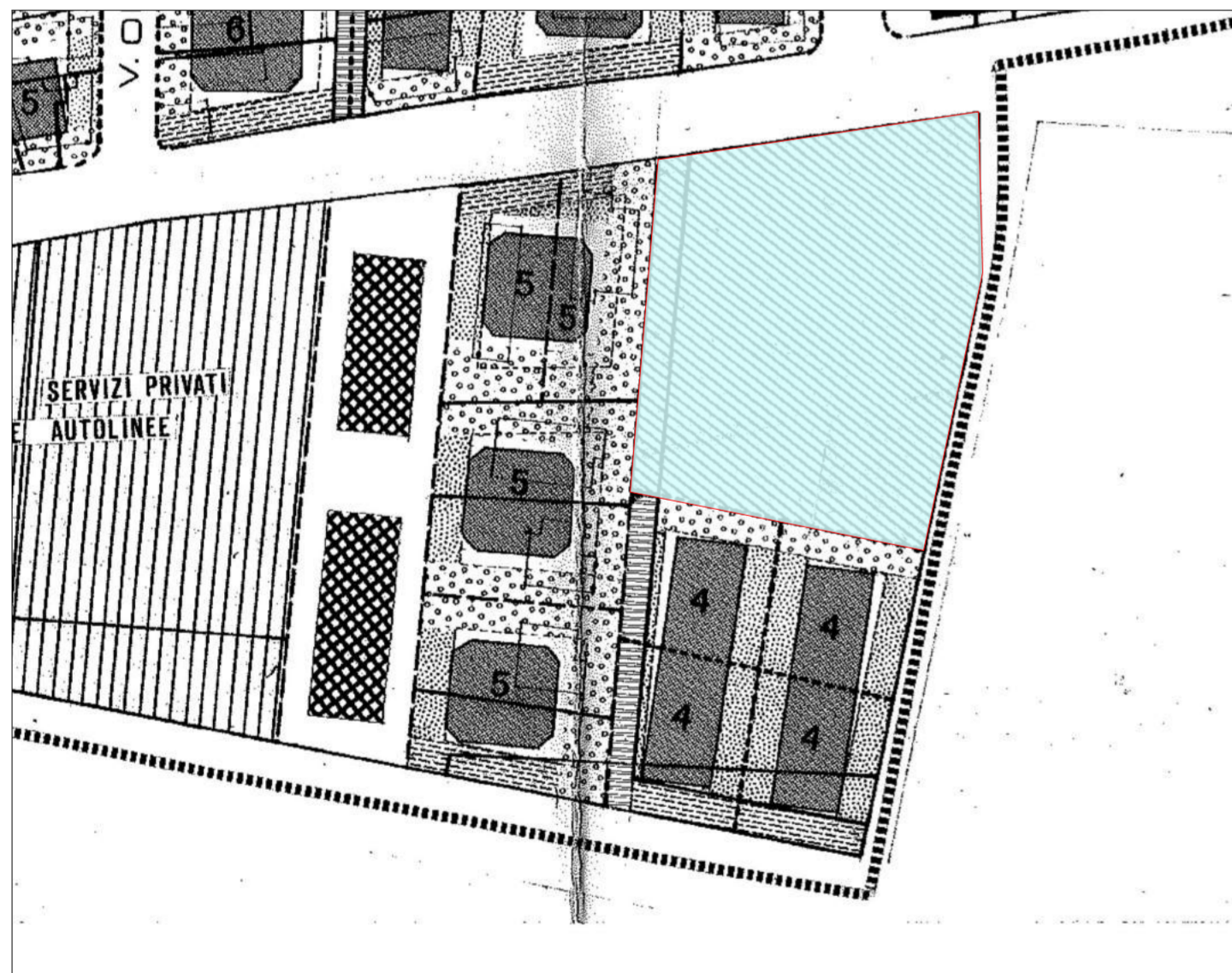


Stralcio P.P della Zona F1 - Del.C.C. 91 del 15/03/77, Del.C.C. 96 del 25/03/77 - TAV.4

scala 1:1000


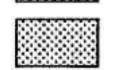


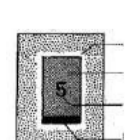
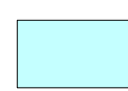
-  Aree per servizi pubblici
-  Aree di rispetto
-  Giardini privati vincolati
-  Parcheggi privati
-  Area di massimo ingombro degli edifici  
Sagoma consigliata dei nuovi fabbricati  
Numero dei piani

PROPOSTA DI VARIANTE AI SENSI DELL'ART. 10 COMMA 2 L. 1150/42  
SECONDO LE MODALITA' DI CUI ALLA L.R. 2 LUGLIO 1987 N.36 ART. 6BIS C.1



Stralcio P.P della Zona F1 - Del.C.C. 91 del 15/03/77, Del.C.C. 96 del 25/03/77 - TAV.4

scala 1:1000

-  Aree per servizi pubblici
-  Aree di rispetto
-  Giardini privati vincolati
-  Parcheggi privati
-  Area di massimo ingombro degli edifici  
Sagoma consigliata dei nuovi fabbricati  
Numero dei piani
-  Zona L1p - servizi di uso pubblico di iniziativa privata

PROPOSTA DI VARIANTE AI SENSI DELL'ART. 10 COMMA 2 L. 1150/42 - NORMATIVA

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

**Zona L1p - servizi di uso pubblico di iniziativa privata**

Gli interventi in questa zona si attuano per intervento edilizio diretto.

- Volume massimo consentito .....2Mc/Mq
- Distacchi dai confini .....Mt 5,00
- Distacchi dalle strade: ..... Mt. 5,00 e comunque non inferiori a quanto stabilito dal D.Lvo 39 aprile 1992, n° 285 -Nuovo codice della strada- e dal D.P.R. 16 dicembre 1992 n° 495
- Regolamento di esecuzione ed attuazione del Nuovo codice della strada.
- Distanza tra edifici: Mt 10 e comunque nel rispetto di quanto stabilito dal DM 1444/ 68 art. 9 c.2
- H max .....Mt. 9,50
- Usi consentiti: commerciale, sportivo, direzionale, scuola privata ( asilo nido, scuola materna)
- vanno garantite e le dotazioni urbanistiche previste per ogni attività realizzata e le specifiche norme di settore.
- Nell'eventualità sull'area sia prevista la realizzazione di una struttura di vendita -secondo le definizioni di cui alla legge Regionale 18 novembre 1999 art. 24- per la quale l'area disponibile non fosse sufficiente a garantire il rispetto della quantità di parcheggi previsti dalla normativa, è consentita la monetizzazione delle aree mancanti secondo le modalità e gli importi stabiliti con delibera del Consiglio Comunale del Comune di Nettuno.

**CITTA' DI NETTUNO**  
Città Metropolitana di Roma Capitale

**VARIANTE URBANISTICA AFFERENTE UN'AREA  
DEFINITA ZONA "L1" (SERVIZI PUBBLICI) DEL PRG VIGENTE  
E SUA RITIPIZZAZIONE**

**DISTINTA IN CATASTO AL FOGLIO 31 P.LLA 1219**

**PROPOSTA DI VARIANTE**

TAV.03

Il professionista  
architetto **FRANCESCO SIMEONI**



# CITTA' DI NETTUNO

Città Metropolitana di Roma Capitale

**VARIANTE URBANISTICA AFFERENTE UN'AREA  
DEFINITA ZONA "L1" (SERVIZI PUBBLICI) DEL PRG VIGENTE  
E SUA RITIPIZZAZIONE**

**DISTINTA IN CATASTO AL FOGLIO 31 P.LLA 1219**

**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

**TAV 4**

Il professionista  
architetto Francesco Simeoni



Roma, 12.11.21



*Immagine aerea del Comune di Nettuno*



*Immagine aerea dell'area est del Comune di Nettuno*



*Immagine aerea dell'area con indicazione*



*Vista 1*



*Vista 2*



*Vista 3*



*Vista 4*