



CITTÀ DI CIVITAVECCHIA

Città Metropolitana di Roma Capitale

Servizio Lavori Pubblici e Ambiente
Ufficio Servizi per la Città

Prot. n° del
Risposta a nota n.

RELAZIONE TECNICO-GIURIDICA

OGGETTO: Proposta di Piano Attuativo di iniziativa privata della Zona, ad Insediamenti Produttivi in località "Case Turci -Podere Coltellacci-" in applicazione degli articoli 4, 22, 33, delle NTA del PRG del Comune di Civitavecchia, approvato con D.P.R.02-10.1967 e successive varianti. Presentato dalla PlanningArea srls -con sede legale in via del Casaletto Rosso, n.26/a, 00053 Civitavecchia (Rm)-, pec. planningarea@legalmail.it. -Istanza del 02.05.2024, numero di protocollo 43907.

Il sottoscritto Anthony Scalise architetto dipendente del Servizio 4 -Lavori Pubblici e Ambiente-Ufficio Servizi per La Città- di elevata qualifica funzionale, nominato RUP per l'espletamento del procedimento in oggetto, mediante determinazione dirigenziale n.51, del 08.01.2024 del Servizio 3 -Risorse Umane-Edilizia-Urbanistica-Patrimonio e Demanio Comunale ricevuta la Proposta in oggetto indicata con gli allegati relativi pervenuti il 02.05.2024 e il 9.05.2024 come acquisiti al n. 43907 e 45686 di protocollo, dopo una prima verifica richiedeva in data 10.05.2024 con n. 46207 di protocollo integrazioni-sostituzioni dei documenti per adeguamenti necessari in riscontro della quale il Proponente, in data 14-05.2024 con protocolli 46902 e 46940, trasmetteva la documentazione adeguata. Sulla scorta della predetta documentazione il sottoscritto R.U.P. redige la seguente relazione per verificare i termini e le condizioni di ammissibilità del progetto di pianificazione proposto per il successivo iter di approvazione ai sensi delle citate norme di PRG in oggetto e di quelle afferenti la Legge Regionale n. 36/87, articoli 1), bis, e successive modifiche.

I contenuti del Piano in epigrafe sono riportati nei documenti allegati alla proposta che di seguito si elencano e allegano:

- Elaborato A- Relazione Tecnica-Illustrativa e Preventivo Sommario di spesa;
- Elaborato B-Norme Tecniche di Attuazione;
- Elaborato C-Elenco Ditte catastali preliminare, salvo verifica strumentale in quanto riguarda anche porzioni di particelle;
- Elaborato D -Bozza di Convenzione-;
- Tavola 1 -Inquadramento Generale- su base PRG vigente, elaborato d0.1 PRG/VG 2004 Piano Regolatore Generale del 1968 e successive varianti approvate al 2004; Piano Particolareggiato di Esecuzione delle Zone per Insediamenti Produttivi, Zona Industriale di P.R.G. "Località Case Turci" ora inefficace, Fotopiano Digitale, PTPG, Tavola TP2, catastale, aerofotogrammetrico- CTR, PAI, PTPR approvato - Tavole A-B , sistema informativo geografico-carta uso e copertura del suolo, CTR Regione Lazio;

- Tavola 2 – Piano Particolareggiato di Esecuzione su Base Aerofotogrammetrica;
- Tavola 3- Piano Particolareggiato di Esecuzione su Base Catastale;
- Tavola 4-Comparto Unitario di Attuazione;
- Tavola 5-Piano Particolareggiato di Esecuzione su Base Aerofotogrammetrico Viabilità e Stato di Attuazione;
- Tavola 6-Opere di Urbanizzazione Primaria, Fognature, Illuminazione, Condotte Idriche;
- Elaborato per art.89 DPR 380/2001 -Relazione Geologica e Vegetazionale;
- Attestato versamento diritti urbanistici in ragione di € 2.000,00 (duemila/00)
- Copia conforme all'originale, ricevuta nel 2016 dall'Ufficio Urbanistico, dopo accesso agli atti, relativamente alla Variante di PRG – DCC n. 607/1985. DGR n. 4569/1990 completa della delibera di CC e della base cartografica per la sovrapposizione con il PIP “Podere Coltellacci”.

Dalle previsioni di PRG del Comune di Civitavecchia l'area interessata dalla proposta è classificata nelle Zone Industriali, art. 22 delle NTA (integrato con la Variante 9 di cui alla DCC n.18 del 26/03/1974 -approvata con DGR 48/78) – Località Case Turci- destinata a Zone per insediamenti Produttivi di cui alla deliberazione Consigliere 200/74, - Variante 13, approvata con DGR 428/75 e DGR 6354/80, con le modificazioni di cui alla Variante 23 della Perimetrazione per riduzione a seguito della DCC 607/85 inerente l'articolo 31 delle NTA di PRG per l'approvazione della “Trasversale Nord Civitavecchia-Orte” approvata con DGR4569/90. Le aree destinate ad Insediamenti Produttivi nel Comune di Civitavecchia sono interessate da Variante alle NTA di PRG, adottata con DCC n. 30 del 31.03.2021, in itinere di approvazione regionale come trasmessa con n. 84221 di protocollo del 25.10.2021 e acquisita al protocollo regionale al n. 859537 in pari data.

L'area indicata, per minor parte, è già stata oggetto di Piano attuativo , approvato con deliberazione di Consiglio Comunale del 07-06.1976 decaduto per decorso termine decennale.

Successivamente, in ordine cronologico, il Comune predispose altro Piano attuativo ricomprensente le aree del Piano decadute con previsioni in ampliamento dello stesso approvato, dopo l'esperito iter di legge, con deliberazione di Consiglio comunale del 13.07.2009, n° 85.

Il Piano suddetto, non corredato dal progetto definitivo e obbligatorio delle opere di urbanizzazione, risulta alla data del 14.07.2019 decaduto e inefficace per decorso del termine decennale prescritto dalla legge 1150/42, articolo 17, comma primo.

Rilevato che l'Amministrazione comunale nel periodo successivo, ancorché avesse dato indirizzo con atto di Giunta Comunale del 10.12.2020, n.166 per” *predisporre nuovo piano attuativo del comprensorio denominato “Case Turci”, con le modalità di attuazione processuale per comparti, con il coinvolgimento delle risorse private e con modalità perequative*” non ha proceduto alla riadozione del Piano decaduto, come contemplato dalla legge 1150/42, articolo 17, comma secondo. In assenza della previsione prevista dal medesimo articolo 17, comma secondo, il Piano secondo il comma terzo, poteva essere completato, per i comparti o comprensori, anche parziali, ad iniziativa dei privati.

Atteso che anche questa fattispecie non abbia trovato rispondenza per la circostanza che il “completamento” sia riferito ad una realtà che presuppone una parziale ma qualificata attuazione del Piano per la rilevanza della urbanizzazione del comprensorio che non si riscontra, in quanto lo stesso non ha avuto esito in tal senso, si deve prendere atto che le aree già oggetto della precedente pianificazione attuativa siano da considerare prive di qualsiasi previsione esecutiva e di conseguenza disciplinate esclusivamente dalle previsioni e prescrizioni dello Strumento Generale.

Nel caso il predetto Strumento Urbanistico Generale disciplina le modalità e gli interventi di attuazione, anche ad iniziativa privata, come contemplate agli articoli 4, 22 e 33 delle relative norme di attuazione in conformità e secondo l'iter previsto dalla legge regionale 36/87, articolo 1) bis.

In considerazione di quanto evidenziato si ritiene legittima la proposta di Piano Attuativo ad iniziativa privata per dotare le aree in disponibilità tutelata giuridicamente dello strumento attuativo

delle previsioni e prescrizioni di PRG ad iniziativa dei privati detentori dei diritti fondiari delle aree nella loro disponibilità.

La proposta di approvazione del Piano attuativo presentata da soggetto privato, che dichiara di avere la delega dai proprietari aderenti nella misura del 76,% circa su una consistenza di mq 218.113.

Le aree incluse nella proposta di Piano Attuativo risultano ubicate all'interno della precedente perimetrazione delimitata dal Piano Attuativo "Case Turci", (già sottoposto a Valutazione di Impatto Ambientale -VIA_ con pronuncia rilasciata con prescrizioni dalla Direzione Regionale Ambiente e Cooperazione tra i Popoli-Area 2S/04, protocollo 55847/2S/04 del 02.04.20), approvato con deliberazione di Consiglio Comunale del 13.07.2009. n. 85, tale Piano è decaduto per decorso termine di efficacia, ai sensi della Legge 1150/42, articolo 17, primo comma.

Con conferenza preliminare ,indetta ai sensi della Legge 241/90, art. 14, dai servizi interni del Comune sono stati preventivamente acquisiti i pareri propedeutici alla proposta di Piano Attuativo come riportati nella Determinazione Dirigenziale del Servizio 3- Risorse Umane- Edilizia Urbanistica-Patrimonio e Demanio Comunale di conclusione – protocollo n.1393 del 02.04.2024 - nella quale sono stati stabiliti termini e prescrizioni ai quali la proposta di Piano Attuativo doveva conformarsi.

Il Richiedente ha trasmesso la relazione Geomorfologica-Vegetazionale per acquisire il parere di cui all'articolo 89 del D.P.R. 380/2001 dalla Regione Lazio- Direzione Lavori Pubblici, Stazione Unica Appalti, Risorse Idriche e difesa del Suolo-Area Tutela del Territorio-, inoltrata tramite Ufficio il 06.05.2024 con protocollo pec 44607. La predetta Direzione ha richiesto con nota -registro ufficiale U 0619299, protocollo 0046207/2004 del 10.05.2024 integrazioni e adeguamenti della documentazione trasmessa in oggetto tramite il Comune di Civitavecchia. Il Proponente ha trasmesso le predette integrazioni il 16.05.2024 come acquisite al n. 0047592 di protocollo dal Comune di Civitavecchia. Il Comune di Civitavecchia ha trasmesso a sua volta la documentazione integrativa agli uffici della Regione Lazio sopra indicati con protocollo n. 48613 del 21.05.2024

Dalle dichiarazioni rese sotto responsabilità civili e penali il Proponente ha dichiarato che le aree incluse nella pianificazione attuativa non sono interessate da vincoli sovraordinati di natura archeologica-paesaggistica e di tutela ambientale, nonché da vincoli di rispetto e di tutela di infrastrutture viarie stradali, ferroviarie.

Nelle aree predette non sono presenti strutture, ovvero non si rilevano contrasti, con opere di altre Amministrazioni Pubbliche e/o Concessionarie di Servizi Pubblici, in particolare per la presenza di un metanodotto della Società Ludoil la cui servitù sarà tutelata mediante una fascia di rispetto e di sicurezza di almeno m.20 e di Elettrodotti della Società Terna le cui fasce di rispetto dovranno essere assicurate ai sensi delle vigenti norme CEI, DPCM 03/07/2003, D.M.29/05/2008 e successive disposizioni.

La predetta richiesta di Piano Attuativo di iniziativa privata è pervenuta da un Soggetto che dichiara, sotto sua responsabilità civile e penale, come precedentemente segnalato, di avere la rappresentanza dei Proprietari, in base al valore catastale delle aree interessate del 75,00% c.a. dell'intero Comprensorio, la quale dovrà essere totale prima della sottoscrizione della convenzione prescritta con acquisizione delle aree restanti, anche mediante costituzione di consorzio al quale l'Amministrazione Comunale potrà delegare i poteri espropriativi ai sensi del D.P.R. 327/2001.

La proposta, conformemente all'articolo 4, 22 e 33, lettera a) delle N.T.A di PRG, prevede l'utilizzo dello strumento del piano attuativo conforme al PRG, comunque, le modifiche inserite negli strumenti attuativi che non alterino i carichi urbanistici non sono considerate varianti al Piano Regolatore ed ai sensi della Legge regionale 36/1987, articolo 1 bis e successive modifiche, sono approvati dalla Giunta Comunale.

Il Piano proposto interessa un ambito destinato ad insediamenti produttivi di PRG di superficie territoriale pari a mq 218.113 c.a.

La superficie territoriale del piano è computata in mq 218.113 la quale dedotte le aree di standard per servizi collettivi, verde pubblico attrezzato nella misura prescritta del minimo 10% e di quelle varie di piano, rispettivamente per mq 23.000 e mq 12.800 determinano una area fondiaria di mq 182.313; la superficie edificabile è determinabile, applicando l'indice superficiale del 50%. come mutuato dalla norma del Piano decaduto "Case Turci", in una potenzialità edificatoria di mq 91.156.

Sono riportate nell'elaborato allegato B, al capo 4 le norme per l'attuazione del Piano con i rapporti di copertura, gli indici superficiali, di sagoma e di superfici interne, le altezze massime degli edifici, il lotto minimo prescritto, gli allineamenti, i distacchi dai confini e dagli edifici, le fasce di rispetto stradale, sia pubbliche che private, i dettagli per gli accessi ai lotti dalla viabilità esterna, le sistemazioni delle aree di rispetto esterne e quelle interne, l'accessibilità, i parcheggi interni, le predette norme risultano derivate, da quelle del decaduto Piano Attuativo "Case Turci" senza modifiche, esclusa l'ipotesi di una possibile destinazione d'uso commerciale entro il 10% che non rileva ai fini di una variante al PRG in relazione al disposto dell'articolo 1 bis della L.R.36/87.

Si prescrive, nel caso che venga seguita la possibilità di utilizzare la modifica della destinazione d'uso a commerciale che la stessa potrà riguardare solo ed esclusivamente parte dell'edificio a destinazione produttiva nella misura del 10% della superficie utile a complemento di quella e non potrà in alcun caso essere concentrata e trasferita in un solo edificio in modo tale da poter realizzare un fabbricato a destinazione commerciale esclusivo, né l'area di sedime, anche solo in parte, assumere la destinazione a commerciale restando imm modificabile quella principale a destinazione produttiva.

Per quanto concerne la procedura che dovrà essere seguita si precisa che ai sensi dell'art. 66, comma 1 della L.R. n. 38/99, fino all'adozione del PUCG e, comunque, fino alla scadenza del termine previsto per l'adeguamento dei piani regolatori generali ai PTPG sia per il recepimento del PTPR ai sensi dell'art. 27 della L.R. n. 24/98, ai piani regolatori generali e loro varianti, ivi comprese quelle derivanti dagli accordi di programma ed i progetti in variante, nonché agli strumenti urbanistici attuativi e loro varianti, continuano ad applicarsi le leggi regionali urbanistiche previgenti.

Si segnala a proposito che la Regione Lazio – Direzione Regionale Territorio e Urbanistica con circolare prot. 177518 del 04/08/2010 ha chiarito che fino all'adozione dei PUCG o dell'adeguamento del PRG al PTPG ai piani attuativi, sia in variante che a quelli conformi, si applicano le previsioni della L.R. N° 36/87.

Dalle verifiche effettuate dal cosiddetto "catasto incendi" si è accertato che le aree interessate dal Piano attuativo in questione non sono state percorse dal fuoco e pertanto non esistono vincoli ex art. 10 della Legge. n. 385/2000 e s.m.i..

Per quanto concerne la prevista sottoposizione del Piano alla Valutazione Ambientale Strategica (VAS) la DGRL n. 169 del 05/03/2010, al punto 5, lettera h) del paragrafo 1.3 "Ambiti di Applicazione" esclude l'attivazione di detta procedura per l'approvazione di piani attuativi conformi agli strumenti urbanistici generali che non contengano opere soggette alle procedure di Valutazione di Impatto Ambientale, (ancorché, comunque, già espletata nel Piano decaduto), come è, appunto, per il Piano in trattazione, tenuto anche conto di quanto previsto all'art. 55 della NTA del PTPR approvato.

Per quanto concerne la presenza di gravami di uso civico sulle aree incluse nel Piano attuativo "Podere Coltellacci" si rileva, consultata la documentazione in atti -Deliberazione di Consiglio Comunale del 22.11.2018, n. 99: "*Approvazione ai sensi della Legge Regionale 3 gennaio 1986 n. 1 e s. m. i. dell'Analisi del Territorio Usi Civici-, riguardante l'Intero Territorio del Comune di Civitavecchia e le Aree appartenenti ai domini Collettivi per le quali sono state previste utilizzazioni urbanistiche diverse da quelle Agronomiche, Silvano e Pastorali*"; che le medesime, come risultanti dalla Tavola 3 – Piano Particolareggiato di Esecuzione su Base Catastale-, non sono interessate da Demani collettivi né da Diritti di uso civico su aree private, si rileva, inoltre, che la predetta indagine,effettuata dal dottor Alessandro Alebardi nella sua qualità di Perito Demaniale, è stata nuovamente redatta e nelle more dell'approvazione in Consiglio Comunale, ha, comunque, riconfermato l'inesistenza dei predetti Diritti sulle aree in oggetto.

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Trasmette la presente relazione al Dirigente competente dichiarando che il Piano esaminato risulta conforme alle previsioni e prescrizioni del PRG del Comune di Civitavecchia e può essere approvato con le procedure previste dall'articolo 1 bis della Legge Regionale n. 36/87, articolo 1) bis e successive modifiche.

Civitavecchia 21 maggio 2024

Il RUP
Architetto Anthony Scalise



