



GIUNTA REGIONALE DEL LAZIO

\*\*\*\*\*

ESTRATTO DAL PROCESSO VERBALE DELLA SEDUTA DEL 31/10/2008

=====

ADDI' 31/10/2008 NELLA SEDE DELLA REGIONE LAZIO, VIA CRISTOFORO COLOMBO 212 ROMA, 31 E' RIUNITA LA GIUNTA REGIONALE COSI' COMPOSTA:

MARBAZZO	Pietro	Presidente	PICHLERA	Danièle	Assessore
		Vice			
MONTANO	Esterino	Presidente	MANCINI	Claudio	"
ASTORRE	Bruno	Assessore	NICHELANGELO	Maric	"
COPPOLINI	Anna Salome	"	NIERI	Luigi	"
COSTA	Silvia	"	RODANO	Giulia	"
DALLA	Francesco	"	TIBALDI	Alessandra	"
DE ANGELIS	Francesco	"	VALENTINI	Janiela	"
DI CARLO	Marco	"	ZARATTI	Filiberco	"
DI STEFANO	Marco	"			

ASSISTE IL SEGRETARIO: Paolo IACONIS

\*\*\*\*\* OMISSIS

ASSENTI: MARBAZZO - COSTA - DE ANGELIS - DI CARLO - MANCINI - VALENTINI - ZARATTI

DELIBERAZIONE N. 790

Oggetto:

Comune di Rocca Massima (Lt): Variante all'art. 23 "Forma B Complemento" delle N.M.A. del P.R.C. D.C.C. n. 48 del 26.01.2005. Approvazione.



790 31 OTT. 2008 *PS*



**OGGETTO:** Comune di Rocca Massima (Lt).  
Variante all'art. 23 "Zona B Completamento" delle N.T.A del P.R.G..  
D.C.C. n. 40 del 20.07.2005.  
Approvazione.

## LA GIUNTA REGIONALE

### Su proposta dell'Assessore all'Urbanistica

**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 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 Rocca Massima (Lt) è dotato di Piano Regolatore Generale approvato con D.G.R. n. 1567 del 30.10.2001;  
**VISTA** la deliberazione consiliare n. 40 del 20.07.2005 con la quale il Comune di Rocca Massima (Lt) ha adottato la Variante alle N.T.A. del vigente P.R.G. relativamente all'articolo n. 23 "Zona B Completamento";  
**ATTESO** che a seguito della pubblicazione degli atti, avvenuta nelle forme di legge, non sono state presentate osservazioni;  
**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 e che tale Organo consultivo della Regione, con voto n. 139/5 reso nella seduta del 22.05.2008, allegato alla presente delibera di cui costituisce parte integrante quale **Allegato A**, ha ritenuto che la suddetta variante sia meritevole di approvazione con le modifiche, nello stesso riportate, da introdursi d'ufficio ai sensi dell'art. 3 della legge 6 agosto 1967, n. 765;  
**VISTA** la nota n. 98058 del 4.06.2008 con la quale lo stesso Comitato Regionale per il Territorio ha trasmesso al Comune di Rocca Massima (Lt) copia del suddetto voto n. 139/5 del 22.06.2008 invitandolo a formulare, in merito alle modifiche apportate, le proprie controdeduzioni ai sensi del citato articolo 3 della L. 765/67;  
**VISTA** la deliberazione consiliare n. 32 del 30.06.2008 con la quale il Comune di Rocca Massima (Lt) ha accolto integralmente le modifiche contenute nel citato parere del C.R.p.T.;





790 31 OTT. 2008 

**RITENUTO** di condividere e fare proprio il predetto voto del C.R.p.T. che si allega alla presente delibera (**Allegato A**) di cui costituisce parte integrante;  
**RITENUTO**, altresì, che il presente provvedimento non è soggetto a concertazione con le parti sociali;

**All'unanimità**

**DELIBERA**

di approvare la Variante all'articolo 23 "Zona B Completamento" delle N.T.A del P.R.G., adottata dal Comune di Rocca Massima (Lt) con delibera del Consiglio Comunale n. 40 del 20.07.2005, secondo i motivi e con le modifiche di cui al voto n. 139/5 del 22.05.2008 del Comitato Regionale per il Territorio, che costituisce parte integrante della presente deliberazione quale **Allegato A**;

la delibera consiliare di adozione n. 40 del 20.07.2005, contenente la norma variata, è vistata dal Direttore Regionale Territorio e Urbanistica.

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

  
Allegato A

IL VICE PRESIDENTE: F.to Esterino MONTINO  
IL SEGRETARIO: F.to Paolo IACONIS

ROMA 4 NOV. 2008





# REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO  
Direzione Regionale Territorio e Urbanistica  
Comitato Regionale per il Territorio

Dirigente dell'Area  
(Arch. Bevilacqua)

ALLEG. alla DELIB. N. 790

del 31 OTT 2008

IL DIRETTORE  
(Arch. Daniele Jacovone)

Comitato Regionale per il Territorio  
Voto n. 139/5, del 22 Maggio 2008

Oggetto: Comune di Rocca Massima (LT)  
Variante alle Norme tecniche di Attuazione del PRG vigente  
Delibera Consiglio Comunale n. 40 del 20/07/2005



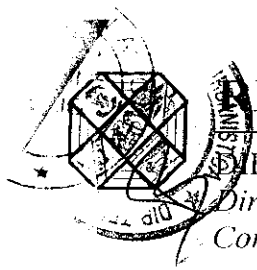
## IL COMITATO

Vista la nota del 18.01.2006, acquisita agli atti il 23/01/2006, n. 10970, il Comune di Rocca Massima ha trasmesso gli atti relativi alla DCC in oggetto relativa alle modifiche alle NTA – art. 23 – Zona B Completamento, e la successiva nota del 27/03/06 prot. 787, con la quale il Comune ha provveduto ad integrare quanto trasmesso.

### PREMESSO

Le modifiche all'art. 23 delle N.T.A. del P.R.G. sono di seguito evidenziate:

Testo vigente	Testo proposto
<p>Art. 23 ZONA B COMPLETAMENTO</p> <p>La zona B comprende le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate o in via di completamento.</p> <p>L'intervento edilizio diretto sia nel caso di nuova edificazione, sia nei casi di demolizione e ricostruzione o di completamento di edifici esistenti dovrà rispettare l'indice di fabbricabilità (If) massimo e l'altezza massima prescritti, di seguito riportati.</p> <p>Nel caso in cui la cubatura esistente superiore If, è consentita la demolizione e ricostruzione del fabbricato entro i limiti della cubatura e delle superfici utili totali esistenti, salvo il rispetto dei distacchi e delle altezze massime appresso indicate.</p> <p>Gli interventi edilizi diretti, dovranno</p>	<p>Art. 23 ZON B COMPLETAMENTO</p> <p>La zona B comprende le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate o in via di completamento.</p> <p>L'intervento edilizio diretto sia nel caso di nuova edificazione, sia nei casi di demolizione e ricostruzione o di completamento di edifici esistenti dovrà rispettare l'indice di fabbricabilità (If) massimo e l'altezza massima prescritti, di seguito riportati.</p> <p>Nel caso in cui la cubatura esistente superiore If, e' consentita la demolizione e ricostruzione del fabbricato entro i limiti della cubatura e delle superfici utili totali esistenti, salvo il rispetto dei distacchi e delle altezze massime appresso indicate.</p> <p>Gli interventi edilizi diretti, dovranno</p>



# REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio

osservare i distacchi dai confini interni ( di proprietà o di lotto), dal filo stradale o dalla linea di delimitazione con aree pubbliche, non inferiori a ml 5,00; in ogni caso dovrà essere garantita una distanza minima assoluta di ml 10,00 dalle pareti degli edifici esistenti antistanti, qualora anche una sola delle pareti fronteggianti sia finestrata.

Il distacco minimo dal filo stradale non dovrà essere inferiore a quanto previsto dall'art. 8 punto 6).

In deroga a tali distanze, è ammessa la costruzione in aderenza a fabbricati esistenti sulla linea di confine e **l'allineamento con gli stessi sul filo stradale.**

Le costruzioni possono essere realizzate con progettazione unitaria per gruppi isolati. Sono ammessi accessori purché posti sul lato interno e non visibili dalla strada, sempre che il loro volume sia compreso nell'indice di fabbricabilità fondiaria.

Essa viene suddivisa in due sottozone: B1, ubicata in Rocca Massima Centro e B2 comprendente le Frazioni di Boschetto e Tinello.

## SOTTOZONA B1

Comprende le parti di territorio circostante Rocca Massima Centro, esterne alla perimetrazione della Zona A

In tale zona è consentita l'edificazione di corpi isolati per la saturazione di lotti interclusi o in aderenza di fabbricati esistenti, senza soluzione, per realizzare la continuità su fili stradali; è consentito, in deroga alle norme sulle distanze previste nel punto precedente, l'allineamento con i fabbricati esistenti sul filo stradale.

**L'altezza massima per i corpi isolati è di ml. 6,50; qualora, invece, l'intervento ricada tra due corpi continui affiancati, detto valore sarà determinato dalla**

osservare i distacchi dai confini interni (di proprietà o di lotto), dal filo stradale o dalla linea di delimitazione con aree pubbliche, non inferiori a ml 5,00; in ogni caso dovrà essere garantita una distanza minima assoluta di ml 10,00 dalle pareti degli edifici esistenti antistanti, qualora anche una sola delle pareti fronteggianti sia finestrata.

Il distacco minimo dal filo stradale non dovrà essere inferiore a quanto previsto dall'art. 8 punto 6).

In deroga a tali distanze, e' ammessa la costruzione in aderenza a fabbricati esistenti sulla linea di confine.

Le costruzioni possono essere realizzate con progettazione unitaria per gruppi isolati. Sono ammessi accessori purché posti sul lato interno e non visibili dalla strada, sempre che il loro volume sia compreso nell'indice di fabbricabilità fondiaria.

Essa viene suddivisa in due sottozone: B1, ubicata in Rocca Massima Centro e B2 comprendente le Frazioni di Boschetto e Tinello.

## SOTTOZONA B1

Comprende le parti di territorio circostante Rocca Massima Centro, esterne alla perimetrazione della Zona A

In tale zona e' consentita l'edificazione di corpi isolati per la saturazione di lotti interclusi o in aderenza di fabbricati esistenti, senza soluzione, per realizzare la continuità su fili stradali; e' consentito, in deroga alle norme sulle distanze previste nel punto precedente, l'allineamento con i fabbricati esistenti sul filo stradale.

**Nelle strade con fabbricati allineati ed in aderenza, in deroga all'indice di edificabilità, e' consentito l'allineamento ai filo stradale, l'altezza e' riferita ai**



# REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio

maggiore tra le altezze dei fabbricati finitimi, ed il raggiungimento di tale cubatura potrà avvenire anche in deroga dall'indice di edificabilità fondiaria, potendosi realizzare la volumetria risultante dalla copertura della superficie libera, ottenibile dall'allineamento sui due fronti, dei fabbricati finitimi, per l'altezza di quello maggiore; qualora il sito dell'intervento dovesse presentare una condizione di acclività. L'altezza massima dei fabbricati deve intendersi a monte della costruzione, mentre la volumetria sarà determinata valutando l'effettivo fuori terra dell'immobile.

Potranno essere consentiti allineamenti diversi da quanto suddetto; in questi casi, l'istanza di Concessione Edilizia dovrà essere predisposta sulla base di un progetto che interessi più proprietà confinanti e, fermo restando il limite del raggiungimento dell'altezza del fabbricato più alto di quelli cointeressati da detta progettazione, l'allineamento potrà essere anche riferito a fabbricati diversi da quelli finitimi.

Per i fabbricati isolati il numero massimo dei piani è 2.

L'indice fondiario è di 1.20 mc/mq.

E' consentito, inoltre, in deroga all'indice di edificabilità fondiaria, l'ampliamento nella misura massima del 15% della volumetria esistente, di fabbricati per consentire l'adeguamento alle norme di Igiene.

## SOTTOZONA B2

Comprende le parti del territorio compreso nelle Frazioni di Boschetto e Tinello.

In tale zona è consentita l'edificazione di corpi isolati per la saturazione di lotti.

L'altezza massima per i corpi isolati è di ml. 6.50

maggiore dei fabbricati lungo la strada stessa, tale allineamento e' riferito alla linea di gronda e al colmo.

Nelle strade di pendenza, gli allineamenti saranno riferiti alle quote maggiori dei fabbricati, lungo la linea di pendenza della strada stessa.

Qualora il sito dell'intervento dovesse presentare una condizione di acclività, l'altezza massima dei fabbricati deve intendersi a monte della costruzione, mentre la volumetria sarà determinata valutando l'effettivo fuori terra dell'immobile.

(Per i fabbricati isolati) il numero massimo dei piani e' 2, l'altezza massima e' di ml 6,50.

L'indice fondiario e' di 1,00 mc/mq.

E' consentito, inoltre, in deroga all'indice di edificabilità fondiaria, l'ampliamento nella misura massima del 15 % della volumetria esistente, di fabbricati per consentire l'adeguamento alle norme di igiene.

## SOTTOZONA B2

Comprende le parti del territorio compreso nella Frazioni di Boschetto e Tinello.

In tale zona e' consentita l'edificazione di corpi isolati per la saturazione di lotti.

Parametri edilizi: H max ml 6,50; due piani; it 0,45 mc/mq.



# REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio

Il numero massimo dei piani è 2.  
L'indice fondiario è di 1.20 mc/mq.  
Per tutti gli altri fabbricati è consentito, in deroga all'indice di edificabilità fondiaria, l'ampliamento nella misura massima del 15% della volumetria esistente, di fabbricati per consentire l'adeguamento alle norme di Igiene.  
Qualora tale ampliamento non sia oggettivamente realizzabile nel lotto di pertinenza del fabbricato, ne è consentita la sua realizzazione sull'ultimo piano dell'edificio oggetto di intervento; la copertura dovrà essere obbligatoriamente a tetto e l'altezza alla linea di gronda non dovrà superare ml. 9,00.

“Nelle strade con fabbricati allineati ed in aderenza, in deroga all'indice di edificabilità, e' consentito l'allineamento al filo stradale, l'altezza e' riferita al maggiore dei fabbricati lungo la strada stessa, tale allineamento e' riferito alla linea di gronda e al colmo.  
Nelle strade di pendenza, gli allineamenti saranno riferiti alle quote maggiori dei fabbricati, lungo la linea di pendenza della strada stessa.”

La proposta formulata da una parte tende a diminuire gli indici e i parametri attuativi e d'altro canto tende a prevedere che le altezze, per le strade in pendenza, “ l'altezza e' riferita ai maggiore dei fabbricati lungo la strada stessa, tale allineamento e' riferito alla linea di gronda e al colmo” (sottozone B1) ovvero “saranno riferiti alle quote maggiori dei fabbricati, lungo la linea di pendenza della strada stessa.” (sottozone B2). Appare quindi condivisibile la scelta di ridurre i parametri di Piano e meno condivisibile quella di allineare all'alt. Massima quella degli edifici esistenti.

Pertanto si propone di rimodulare il testo assumendo ammissibili che:

1. H max non superiore alla media dei due edifici posti ai fianchi del lotto intercluso,
2. non più di due piani oltre quello terreno (in genere destinato a non residenza).

Alla luce di quanto sopra si propone, emendato il seguente testo:

Art. 23

ZONE B

COMPLETAMENTO

La zona B comprende le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate o in via di completamento. L'intervento edilizio diretto sia nel caso di nuova edificazione, sia nei casi di demolizione e ricostruzione o di completamento di edifici esistenti dovrà rispettare l'indice di fabbricabilità (If) massimo e l'altezza massima prescritti, di seguito riportati.

Nel caso in cui la cubatura esistente superi tale If, e' consentita la demolizione e ricostruzione del fabbricato entro i limiti della cubatura e delle superfici utili totali esistenti, salvo il rispetto dei distacchi e delle altezze massime appresso indicate.

Gli interventi edilizi diretti, dovranno osservare i distacchi dai confini interni (di proprietà o di lotto), dal filo stradale o dalla linea di delimitazione con aree pubbliche, non inferiori a ml 5,00; in ogni caso dovrà essere garantita una distanza minima assoluta di ml 10,00 dalle pareti degli edifici esistenti antistanti, qualora anche una sola delle pareti fronteggianti sia finestrata.

Il distacco minimo dal filo stradale non dovrà essere inferiore a quanto previsto dall'art. 8 punto 6).

In deroga a tali distanze, e' ammessa la costruzione in aderenza a fabbricati esistenti sulla linea di confine.

Le costruzioni possono essere realizzate con progettazione unitaria per gruppi isolati.

Sono ammessi accessori purché posti sul lato interno e non visibili dalla strada, sempre che il loro volume sia compreso nell'indice di fabbricabilità fondiaria.

Essa viene suddivisa in due sottozone: B1, ubicata in Rocca Massima Centro e B2 comprendente le Frazioni di Boschetto e Tinello.

### SOTTOZONA B1

Comprende le parti di territorio circostante Rocca Massima Centro, esterne alla perimetrazione della Zona A

In tale zona e' consentita l'edificazione di corpi isolati per la saturazione di lotti interclusi o in aderenza di fabbricati esistenti, senza soluzione, per realizzare la continuità su fili stradali; e' consentito, in deroga alle norme sulle distanze previste nel punto precedente, l'allineamento con i fabbricati esistenti sul filo stradale.

Nelle strade con fabbricati allineati ed in aderenza, in deroga all'indice di edificabilità, e' consentito l'allineamento ai filo stradale, l'altezza e' riferita **alla media degli edifici contermini**.

Qualora il sito dell'intervento dovesse presentare una condizione di acclività, mentre la volumetria sara' determinata valutando l'effettivo fuori terra dell'immobile.

(Per i fabbricati isolati) il numero massimo dei piani e' 2, l'altezza massima e' di ml 6,50.

L'indice fondiario e' di 1,00 mc/mq.

E' consentito, inoltre, in deroga all'indice di edificabilità fondiaria, l'ampliamento nella misura massima del 15 % della volumetria esistente, di fabbricati per consentire l'adeguamento alle norme di igiene.

### SOTTOZONA B2

Comprende le parti del territorio compreso nella Frazioni di Boschetto e Tinello.

In tale zona e' consentita l'edificazione di corpi isolati per la saturazione di lotti.

Parametri edilizi: H max ml 6,50; due piani; it 0,45 mc/mq.



# REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio

“Nelle strade con fabbricati allineati ed in aderenza, in deroga all’indice di edificabilità, e’ consentito l’allineamento al filo stradale, l’altezza e’ riferita *alla media degli edifici contermini*.

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

## PARERE FAVOREVOLE

alla Variante in oggetto, con le modifiche sopra riportate, da introdursi d’ufficio ai sensi dell’art. 3 della l. 765/67.

Il Segretario vicario del C.R.p.T.  
(avv. *Daniela Carrelli*)

Il vice Presidente del C.R.p.T.  
(arch. *Daniela Iacovone*)

