



GIUNTA REGIONALE DEL LAZIO

.....

ESTRAFFTO DAL PROCESSO VERBALE DELLA SEDUTA DEL 21/01/2010

=====

ADDI' 21/01/2010 NELLA SEDE DELLA REGIONE LAZIO, VIA CRISTOFORO COLOMBO 212 ROMA, SI E' RIUNITA LA GIUNTA REGIONALE COSI' COMPOSTA:

MARRAZZO	Pietro	Presidente	MARUCCIO	Vincenzo	Assessore
		Vice			
MONTINO	Esterino	Presidente	NIERI	Luigi	"
COPPOTELLI	Anna Salome	Assessore	PARRONCINI	Giuseppe	"
DALIA	Francesco	"	RODANO	Giulia	"
DI CARLO	Mario	"	SCALIA	Francesco	"
DI LIEGRO	Luigina	"	TIBALDI	Alessandra	"
DI STEFANO	Marco	"	VALENTINI	Daniela	"
FICHERA	Daniele	"	ZARATTI	Filiberto	"
MANCINI	Claudio	"			

ASSISTE IL SEGRETARIO: Paolo IACONIS

\*\*\*\*\* OMISSIS

ASSENTI: MARRAZZO - COPPOTELLI - FICHERA - MANCINI - RODANO - TIBALDI - ZARATTI

DELIBERAZIONE N. 22

Oggetto:

Comune di Ciampino (Rm). Variante alle N.T.A. del vigente P.R.G. relativa alla modifica degli artt. 5, 7, 9 e 31 ed al punto 8) del Parere geologico-vegetazionale, riportato in premessa alle N.T.A.. Delibera di Consiglio Comunale n. 27 del 20.05.2008. Approvazione.





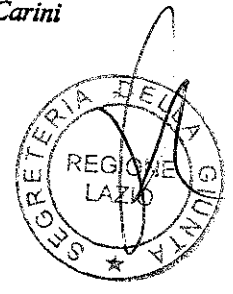
# REGIONE LAZIO

ALLEG. alla DELIB. N. 22  
DEL 21 GEN. 2010

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

## ALLEGATO A

Area 2B.05 Urbanistica e Beni Paesaggistici  
(Prov. di Roma - FR - LT)  
Dirigente  
Arch. Demetrio Carini



### COMITATO REGIONALE PER IL TERRITORIO Voto n. 172/7, del 19 Novembre 2009.

Relatore:  
arch. Demetrio Carini.

OGGETTO: Comune di CIAMPINO (RM)  
Variante al P.R.G., per la modifica degli artt. 5, 9 e 31 delle N.T.A. ed al punto 8) del Parere geologico-vegetazionale, riportato in premessa alle N.T.A..  
Deliberazione di Consiglio Comunale n. 27, del 20 Maggio 2008.

### IL COMITATO

VISTA la nota prot. n. 39100 del 24.09.2008, acquisita da questa Direzione con prot. n. 168798 del 29.09.2008, con la quale il Comune di Ciampino ha trasmesso gli atti relativi alla Variante alle N.T.A. di cui in oggetto;

VISTA la nota dell'Area Amministrativa di Supporto di questa Direzione, prot. n. 168798 del 09.10.2008, con la quale, a seguito del riscontro della regolarità formale ed amministrativa, si richiedeva la documentazione integrativa necessaria per il proseguimento dell'iter amministrativo;

VISTA la nota prot. n. 48472 del 20.11.2008, acquisita con prot. n. 205740 del 21.11.2008, con la quale il Comune di Ciampino ha trasmesso gli atti integrativi richiesti;

VISTA la nota dell'Area Amministrativa di Supporto, prot. n. 205740 del 01.12.2008, con la quale, veniva dunque trasmessa la documentazione completa all'Area 2B.05 - *Urbanistica e Beni Paesaggistici Province di Roma, Latina e Frosinone*, per l'espressione del Parere di competenza.

### PREMESSO

Il Comune di Ciampino, Provincia di Roma, è dotato di P.R.G. approvato con D.G.R. n. 55 del 24 gennaio 2006, pubblicato sul BURL n. 5 del 20 febbraio 2006.

Lo stesso ha adottato, con D.C.C. n. 27 del 20 Maggio 2008, la Variante normativa alle N.T.A. di P.R.G. relativa alla modifica degli artt. 5, 9 e 31 delle stesse.



# REGIONE LAZIO

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



Il progetto di Variante si compone dei seguenti atti amministrativi:

- D.C.C. n. 27 del 20.05.2008, avente ad oggetto "*Variante Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. - Adozione -*";
- Manifesto di pubblicazione;
- Certificato del Segretario Generale di avvenuta pubblicazione dell'avviso di deposito nei luoghi pubblici completo del certificato di avvenuto deposito degli atti con relativi estremi delle osservazioni/opposizioni debitamente protocollate;
- Certificato del Segretario Generale attestante la mancanza di osservazioni;
- D.C.C. n. 99 del 22.10.2008 di controdeduzioni alle osservazioni/opposizioni;

Come si evince dalla relazione tecnica, che fa parte integrante della Delibera di Adozione, la Variante in esame, "*... pur non incidendo sui parametri urbanistici, standards, e zonizzazioni, costituisce la prima tappa di un percorso di aggiornamento delle N.T.A. ... e si sviluppa sostanzialmente in continuità con le linee fondamentali del P.R.G. vigente, per il conseguimento di un riequilibrio delle N.T.A. attraverso modifiche parziali che mirano a garantire una corretta applicazione delle stesse*".

L'Amministrazione Comunale ha recepito le richieste di adeguamento della normativa per "*... evitare una sperequazione tra edifici soggetti a Permessi di Costruire su aree ad edificabilità diretta ed edifici condonati per i quali sia stata rilasciata concessione edilizia in sanatoria, nell'applicare la normativa specifica relativa alle superfici considerate non residenziali o accessorie delle unità che vengono ristrutturate o demolite e ricostruite.*"

Inoltre si è data la possibilità di ampliare la "libertà progettuale" nei casi di realizzazione di pilotis o di porticati, seppur nel rispetto delle percentuali di base stabilite nelle N.T.A.

## CONSIDERATO

La Variante proposta, recepisce e corregge un errore formale presente nel Parere Geologico-Vegetazionale dalla Direzione Regionale Ambiente e Protezione Civile in sede di istruttoria della Variante Generale al P.R.G., ed allo stesso tempo modifica, come suddetto, gli artt. 5, 9 e 31 delle N.T.A. del P.R.G. integrandone il contenuto ( le parti modificate o integrate sono evidenziate ).

Il testo normativo adottato è riportato nelle tabelle come di seguito:



# REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio

- 1) Viene recepito, nelle premesse delle N.T.A., l'errore materiale presente nel Parere Geologico-Vegetazionale, rilasciato dalla Direzione Regionale Ambiente e Protezione Civile – Area Difesa del Suolo e Servizio Geologico Regionale, ai sensi della L.R. n. 72/75 e D.G.R.L. n. 2649/99, con Determinazione n. B0352 del 01.04.2003 sulla Variante al P.R.G. (DGR. N. 55 del 24.01.06), così come evidenziato dalla Determinazione della medesima Direzione Regionale, prot. n. 105636 del 17.06.2008:

<b><u>Punto 8) Parere geologico-vegetazionale riportato in premessa alle N.T.A. Prescrizione n° 1, 2° punto</u></b>	<b><u>Punto 8) Parere geologico-vegetazionale riportato in premessa alle N.T.A. Prescrizione n° 1, 2° punto</u></b>
<b>Vigente</b>	<b>Variante</b>
<i>(omissis)</i>  - nelle aree in cui la concentrazione di anidride carbonica è maggiore del 5% è vietata la realizzazione di Piani pilotis;  <i>(omissis)</i>	<i>(omissis)</i>  - nelle aree in cui la contrazione di anidride carbonica è maggiore del 5% è vietata la realizzazione di <b>locali interrati o seminterrati di qualunque tipo e destinazione</b> e si prescrive la realizzazione di piani pilotis.  <i>(omissis)</i>

- 2) **Art. 5** - Viene introdotta l'integrazione al 1° comma come di seguito riportato:

<b><u>ART. 5 : EDIFICI ESISTENTI IN CONTRASTO CON IL PIANO</u></b>	<b><u>ART. 5 : EDIFICI ESISTENTI IN CONTRASTO CON IL PIANO</u></b>
<b>Vigente</b>	<b>Variante</b>
Gli edifici esistenti all'atto dell'adozione della Variante generale al P.R.G. che di seguito sarà chiamato P.R.G. o per i quali sia già stata rilasciata la concessione edilizia e quest'ultima sia ancora valida anche se contrastano con le destinazioni di zona e con i parametri urbanistici del	Gli edifici esistenti all'atto dell'adozione della Variante generale al P.R.G. che di seguito sarà chiamato P.R.G. o per i quali sia già stata rilasciata la concessione edilizia e quest'ultima sia ancora valida anche se contrastano con le destinazioni di zona e con i parametri urbanistici del



# REGIONE LAZIO

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



Piano, possono subire trasformazioni e modifiche, anche di demolizione e ricostruzione, senza aumento di cubatura e superfici assentite. (omissis)	Piano, possono subire trasformazioni e modifiche, anche di demolizione e ricostruzione, senza aumento di cubatura e superfici assentite, con possibilità di incremento di sole superfici non residenziali (S.N.R.). (omissis)
---	--

- La modifica non risulta ammissibile, in quanto si andrebbero ad ampliare edifici esistenti condonati, e quindi legittimi in seguito alla procedura di sanatoria, ma senza una destinazione urbanistica compatibile. Pertanto si propone lo stralcio del comma introdotto.

3) Art. 7 - Viene introdotta l'integrazione al punto 10) come di seguito riportato:

<u>ART. 7: INDICI URBANISTICI ED EDILIZI</u> Vigente	<u>ART. 7: INDICI URBANISTICI ED EDILIZI</u> Variante
(omissis)  - 10) <b>Superficie lorda (SL):</b> La somma delle superfici lorde di tutti i piani fuori ed entro terra ad esclusione delle autorimesse (nella misura non superiore a 1 mq ogni 10 mc di costruzione), dei servizi tecnici dei fabbricati (centrale termica, di condizionamento, ecc), dei porticati di uso pubblico e dei balconi incassati. Negli edifici esistenti all'adozione del P.R.G. sono pure esclusi dal computo della superficie lorda, da calcolare per la ricostruzione, le superfetazioni, i locali ricavati dalla copertura di cortili, le tettoie e le logge murate, le costruzioni	(omissis)  - 10) <b>Superficie lorda (SL):</b> La somma delle superfici lorde di tutti i piani fuori ed entro terra ad esclusione delle autorimesse (nella misura non superiore a 1 mq ogni 10 mc di costruzione), <b>delle superfici non residenziali (s.n.r.), cantine interrato, magazzini interrati, soffitte o sottotetti</b> , dei servizi tecnici dei fabbricati (centrale termica, di condizionamento, ecc), dei porticati di uso pubblico e dei balconi incassati. Negli edifici esistenti all'adozione del P.R.G. sono pure esclusi dal computo della superficie lorda, da



# REGIONE LAZIO

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

provvisorie e le costruzioni in precario. (omissis)	calcolare per la ricostruzione, le superfetazioni, i locali ricavati dalla copertura di cortili, le tettoie e le logge murate, le costruzioni provvisorie e le costruzioni in precario. (omissis)
--	--

➤ La proposta è accolta con la seguente modifica d'Ufficio:

**“Superficie lorda (SL):** La somma delle superfici lorde di tutti i piani fuori ed entro terra ad esclusione delle autorimesse (nella misura non superiore a 1 mq ogni 10 mc di costruzione), delle cantine interrato, dei magazzini interrati, delle soffitte o sottotetti, purché non abitabili in conformità alle disposizioni della L.R. 16 aprile 2009 n. 13, dei servizi tecnici dei fabbricati (centrale termica, di condizionamento, ecc), dei porticati di uso pubblico e dei balconi incassati.

4) Art. 9 - Viene introdotta la modifica al 6° e 7° comma, come di seguito riportato:

<b>ART. 9: CALCOLO DELLE CUBATURE</b> Vigente	<b>ART. 9: CALCOLO DELLE CUBATURE</b> Variante
(omissis)  Nel computo della superficie lorda devono essere inclusi tutti i locali realizzati fuori terra nonché quelli seminterrati od interrati destinati ad uffici od attività produttive con la sola esclusione dei volumi tecnici. (omissis)	(omissis)  Nel computo della superficie lorda devono essere inclusi tutti i locali realizzati fuori terra nonché quelli seminterrati od interrati destinati ad uffici od attività produttive con la sola esclusione dei volumi tecnici, dei locali interrati quali garage, autorimesse, cantine, depositi, magazzini, soffitte o sottotetti. (omissis)
(omissis)  Sono altresì esclusi dal conteggio delle	(omissis)  Sono altresì esclusi dal conteggio delle



# REGIONE LAZIO

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

01/04/15  
15/04/15

<p>cubature ai fini del rispetto delle norme urbanistiche:</p> <p>b) le logge rientranti, chiuse da tre lati, di una superficie massima di mq 20.00 pari al 15% dell'alloggio servito;</p> <p>(omissis)</p>	<p>cubature ai fini del rispetto delle norme urbanistiche:</p> <p>b) le logge rientranti, chiuse da tre lati, di una superficie massima di mq 20.00 pari al 15% dell'alloggio servito.</p> <p>Nei casi di edifici diversi dalla residenza la superficie delle logge è ammessa in relazione alle esigenze progettuali, nella percentuale del 15%;</p> <p>(omissis)</p>
---	---

➤ La proposta è accolta con la seguente modifica d'Ufficio al 6° comma:

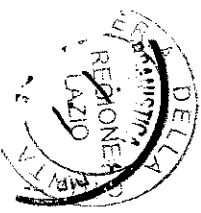
**"...dei locali interrati quali garage, autorimesse, cantine, depositi, magazzini, soffitte o sottotetti purché non abitabili, in conformità alle disposizioni della L.R. L.R. 16 aprile 2009 n. 13".**

➤ La proposta è accolta con la seguente modifica d'Ufficio al 7° comma:

**"Nei casi di edifici diversi dalla residenza la superficie delle logge è ammessa in relazione alle esigenze progettuali, nella percentuale massima del 15% della superficie utile complessiva".**

5) Art. 31 - Viene introdotta la modifica al 10° comma, come di seguito riportato:

<b><u>ART. 31: ZONE DI ESPANSIONE C-INEDIFICATE O PARZIALMENTE EDIFICATE. Art. 2 D.L. 1444/68</u></b>  Vigente	<b><u>ART. 31: ZONE DI ESPANSIONE C-INEDIFICATE O PARZIALMENTE EDIFICATE. Art. 2 D.L. 1444/68</u></b>  Variante
(omissis)  - Le destinazioni d'uso delle zone C, salvo quanto dettagliatamente indicato per le singole sottozone, sono le seguenti:	(omissis)  - Le destinazioni d'uso delle zone C, salvo quanto dettagliatamente indicato per le singole sottozone, sono le seguenti:



# REGIONE LAZIO

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

<ul style="list-style-type: none"> <li>- residenziali (residenza privata, residenza collettivo);</li> <li>- commerciali con una superficie inferiore a 300 mq;</li> <li>- studi professionali-uffici;</li> <li>- autorimesse private;</li> <li>- botteghe artigianali compatibili con la residenza (art. 29);</li> <li>- pensioni;</li> <li>- attrezzature per lo spettacolo e per il tempo libero.</li> </ul> <p>(omissis)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- residenziali (residenza privata, residenza collettivo);</li> <li>- <b>commerciali nei limiti previsti dal P.U.C.;</b></li> <li>- studi professionali-uffici;</li> <li>- autorimesse private;</li> <li>- botteghe artigianali compatibili con la residenza (art. 29);</li> <li>- pensioni;</li> <li>- attrezzature per lo spettacolo e per il tempo libero.</li> </ul> <p>(omissis)</p>
---	---

➤ La proposta è accolta così come proposta dall'A.C.

Avverso la delibera consiliare di adozione non è stata presentata alcuna osservazione, come attestato con Deliberazione di C.C. n. 99, del 22.10.2008.

Preso atto che le modifiche introdotte comportano un modestissimo incremento del peso urbanistico, la Variante proposta appare ammissibile in relazione alle competenze proprie di questa Direzione.

Tutto ciò premesso e considerato, il "Comitato Regionale per il Territorio" è del

## PARERE

che la Variante normativa al P.R.G., adottata dal Comune di Ciampino, con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 27, del 20 Maggio 2008 e controdedotta con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 99, del 22 Ottobre 2008, relativa alla modifica degli artt., 5, 9 e 31 delle N.T.A. del vigente P.R.G., sia meritevole d'approvazione, con le modifiche introdotte nel presente Voto, introdotte ai sensi dell'art. 3, della Legge 765/67.

IL SEGRETARIO DEL C.R.p.T.

(arch. Lucio Zoppini)

IL VICE PRESIDENTE DEL C.R.p.T.

(arch. Daniele Cascone)

