



**GIUNTA REGIONALE DEL LAZIO**

.....

ESTRATTO DAL PROCESSO VERBALE DELLA SEDUTA DEL 15/10/2010

=====

ADDI' 15/10/2010 NELLA SEDE DELLA REGIONE LAZIO, VIA CRISTOFORO COLOMBO 212 ROMA, SI E' RIUNITA LA GIUNTA REGIONALE CCSI' COMPOSTA:

POLVERINI	Renata	Presidente	FORTE	Aldo	Assessore
CICCCHETTI	Luciano	Vice Presidente	LOLLOBRIGIDA	Francesco	"
ARMENI	Fabio	Assessore	MALCOTTI	Luca	"
BIRINDELLI	Angela	"	MATTEI	Marco	"
BUONTEMPO	Teodoro	"	SANTINI	Fabiana	"
CANGEMI	Giuseppe Emanuele	"	SENTINELLI	Gabriella	"
CETICA	Stefano	"	ZAPPALA'	Stefano	"
DI PAOLANTONIO	Pietro	"	ZEZZA	Maria	"

ASSISTE IL SEGRETARIO: Paolo IACONIS

\*\*\*\*\* OMISSIS

ASSENTI: BIRINDELLI - ZAPPALA'

DELIBERAZIONE N. 451

Oggetto:

Comune di Formello (Rm). Variante all'articolo n. 21 delle N.T.A. del P.R.G.. Delibera di Consiglio Comunale n. 17 del 23.06.2009. Approvazione.





451 15 OTT. 2010 *Pr*

**Oggetto: Comune di Formello (Rm).**

Variante all'articolo n. 21 delle N.T.A. del P.R.G..

Delibera di Consiglio Comunale n. 17 del 23.06. 2009.

**Approvazione.**

**LA GIUNTA REGIONALE**

**Su proposta dell'Assessore per le Politiche del Territorio e dell'Urbanistica.**

**VISTO** lo Statuto della Regione Lazio;

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

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

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

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

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

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

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

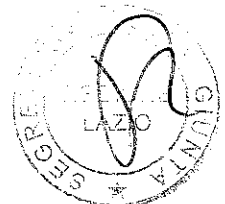
**PREMESSO** che il Comune di Formello (Rm) è dotato di un Piano Regolatore Generale approvato con Deliberazione della Giunta Regionale n. 6058 del 22.12.1976 e di successiva Variante Generale al P.R.G. approvata con D.G.R. n. 56 del 24.01.2006;

**VISTA** la deliberazione consiliare n. 17 del 23.06.2009 con la quale il Comune di Formello (Rm) ha adottato la Variante all'articolo n. 21 delle N.T.A. del P.R.G.;

**ATTESO** che a seguito della pubblicazione degli atti, avvenuta nelle forme di legge, non sono state presentate osservazioni, come si evince dalla attestazione comunale del 25.11.2009;

**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. 178/2 reso nella seduta del 25.03.2010, allegato alla presente delibera di cui costituisce parte integrante quale **Allegato A**, ha ritenuto che la suddetta variante sia meritevole di approvazione per i motivi e con le prescrizioni, nel voto stesso riportati, da introdursi d'ufficio ai sensi dell'art. 3 della legge 6 agosto 1967, n. 765;

**VISTA** la nota n. 98142 del 16.04.2010 con la quale il Comitato Regionale per il Territorio ha trasmesso all'Amministrazione comunale di Formello (Rm) copia del suddetto voto n. 178/2 del 2010 invitandolo a formulare, in merito alle modifiche apportate, le proprie controdeduzioni ai sensi del citato articolo 3 della L. 765/67;



451 15 OTT. 2010 m

**VISTA** la deliberazione consiliare n. 24 del 13.05.2010, con la quale il Comune di Formello (Rm) ha accolto integralmente le modifiche apportate con il citato voto n. 178/2/2010;

**RITENUTO** di condividere e fare proprio il parere del Comitato Regionale per il Territorio n. 178/2 reso nella seduta del 25.03.2010 che costituisce parte integrante della presente deliberazione quale **Allegato A**;

**RITENUTO**, altresì, che il presente provvedimento non è soggetto a concertazione con le parti sociali;

**All'unanimità**

### **DELIBERA**

di approvare la Variante all'articolo n. 21 delle N.T.A. del P.R.G. adottata dal Comune di Formello (Rm) con delibera del Consiglio Comunale n. 17 del 23.06.2009, secondo i motivi e con le prescrizioni contenute nel parere del Comitato Regionale per il Territorio reso con il voto n. 178/2 del 25.03.2010 che costituisce parte integrante della presente deliberazione quale Allegato A.

La delibera consiliare n. 17 del 23.06.2009, contenente la norma variata, è vistata dal Dirigente dell'Area 2B.05 – Urbanistica e Beni Paesaggistici (Prov. Roma, Latina e Frosinone).

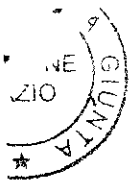
Il presente provvedimento sarà pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio.



Allegato A

LA PRESIDENTE: F.to Renata POLVERINI  
IL SEGRETARIO: F.to Paolo IACONIS





**REGIONE LAZIO**

ALLEG. alla Delib. N. <sup>451</sup> <sup>or</sup> .....

DEL **15 OTT. 2010**

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

**ALLEGATO A**

Area 2B.05 Urbanistica Beni Paesaggistici  
(Prov. di Roma - FR - LT)  
Il Dirigente  
*Arch. Demetrio Lanzi*

**COMITATO REGIONALE PER IL TERRITORIO**  
**Voto n. 178/2, del 25 Marzo 2010.**

**Relatore:**  
arch. Anna Maria Albanese

**OGGETTO:** Comune di FORMELLO (RM)  
Variante all'articolo n. 21 delle N.T.A. del P.R.G. (zona produttiva "D")  
Deliberazione di Consiglio Comunale n. 17, del 23 Giugno 2009.  
Riferimento L. 1150/42.



**IL COMITATO**

Vista la nota n.19679 del 01/12/2009, con la quale il Comune di Formello ha trasmesso a questa Direzione per la predisposizione della relativa istruttoria ai sensi dell'articolo 14 della legge regionale n. 43 del 8.11.77, gli atti e gli elaborati i relativi alla Variante art. 21 delle N.T.A. di attuazione del P.R.G. - zona produttiva "D" - adottata dal Comune in oggetto.

Vista l'integrazione presentata dall'Amministrazione comunale con nota n. 507 del 14.01.2010 relativa al P.d.L della zona industriale deliberazione del Commissario Prefettizio n. 8 del 22.09.1993.

Visti ed esaminati gli atti e gli elaborati trasmessi i quali risultano formalmente e sostanzialmente correttamente elaborati.

**Premesso**

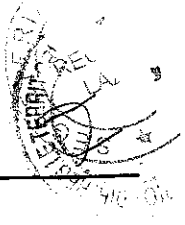
Il Comune di Formello è attualmente dotato di un Piano Regolatore Generale, approvato con Delibera di Giunta Regionale n. 6058 del 22.12.1976 e successiva Variante Generale approvata con Delibera di Giunta Regionale n 56 del 24.01.2006.

Che l'area oggetto della variante all'art. 21 "zona produttiva D" alle N.T.A del P.R.G. vigente, adottata con Delibera del Consiglio Comunale n. 17 del 23.06.2009, "riguarda il Piano di lottizzazione della zona industriale", ubicata in località Olmetti, approvato con Delibera del Commissario Prefettizio n. 8 del 22.09.1993.



# REGIONE LAZIO

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



Le norme tecniche del Piano della zona industriale approvato prevedevano:

## **art. 7° - D - Edilizia Industriale**

*Le zone Industriali sono destinate ad edifici e attrezzature per l'attività industriale. Le destinazioni d'uso consentite sono:*

- 1) *edifici destinati ad impianti per attività industriali, artigianali e uffici amministrativi ad essi pertinenti;*
- 2) *depositi e magazzini;*
- 3) *abitazioni per il personale di custodia.*

*In tali zone sono vietati gli insediamenti d'industrie nocive di qualsiasi genere e natura. Non sono consentiti in ogni caso gli scarichi di fognatura o canali senza preventiva depurazione secondo disposizioni che saranno impartite di volta in volta dall'Ufficiale Sanitario in relazione alla composizione chimica e organica delle acque stesse, tenuto conto delle leggi e dei regolamenti igienico-sanitari vigenti.*

- a) *Gli edifici Industriali, artigianali, deposito e magazzinaggio possono sorgere su lotti di superficie non inferiore 8.000 mq (ottomila).*
- b) *I distacchi dai confini e dal filo stradale debbono essere non inferiori all'altezza della fronte del fabbricato verso ciascun confine e strada e comunque non inferiore a m. 10,00.*
- c) *L'altezza massima assoluta del fabbricati non può essere superiore a m. 11,50. Fanno eccezione a detti limiti di altezza le ciminiere, le antenne e le apparecchiature speciali strettamente connesse alla funzionalità dell'impianto.*
- d) *Le fasce di terreno corrispondenti al distacchi dalle strade debbono essere tenute a verde, per una profondità minima di m. 10 con messa a dimora di piante d'alto fusto sempreverdi con idonei varchi per gli autoveicoli e per tutto lo sviluppo del lotto lungo la strada. Le rimanenti fasce di distacco devono essere invece opportunamente pavimentate o sistemate superficialmente onde consentire la sosta e la manovra degli autoveicoli.*
- e) *Le recinzioni dei singoli lotti devono essere opportunamente studiate e completamente portate al finito.*
- f) *I parcheggi da prevedersi devono essere pari a: 15% della superficie di ogni singolo lotto per autovetture, 5% della superficie dei comprensori per autotreni.*
- g) *Dovranno essere garantite condizioni di solubilità negli ambienti di lavoro.*

Successivamente con Delibera di Giunta Regionale n 56 del 24.01.2006 è stata approvata la Variante Generale del P.R.G. che ha disciplinato con le seguenti norme tecniche d'attuazione, la zona industriale.

## **art. 21. "zona di produttività D "**



# REGIONE LAZIO

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

*“La destinazione d'uso della zona di espansione mista D è quella delle attività industriali, artigianali, depositi, magazzini, abitazioni per il personale di custodia. Sono ammesse attività direzionali e terziarie con esclusione di esercizi di vendita al dettaglio. Nella zona D sono escluse attività di tipo inquinante. Nella zona D il piano si attua per intervento urbanistico preventivo all'interno del perimetro del comparto. Le aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria, saranno definite all'intervento urbanistico preventivo. I proprietari dovranno cedere al Comune le aree necessarie a tali opere, così come definite dallo strumento attuativo del comparto, con i parametri previsti successivamente.*

*Nella zona D artigianale-industriale già prevista nel vecchio P.R.G., per la parte già parzialmente edificata, nel caso di demolizione e ricostruzione, la nuova edificazione potrà avvenire rispettando le seguenti norme:*

*Lotto minimo = 4000 mq.*

*Q = 35%*

*If: 2,5 mc/mq*

*H. = 7,50 mt.*

*Distanza minima dai confini 10,0 ml*

*Distanza minima dalle strade 10,0 ml*

*Parcheggi inerenti le costruzioni = 20mq/100 mc*

*Sui lotti ineditati valgono le norme del piano attuativo già approvato.*

Che l'attuale zona “D” è inclusa in un unico comprensorio di circa 32 Ha, in località Olmetti, ricompreso fra la S.P. Formellese Sud e la loc. Le Macere, distribuito dalla strada comunale di S. Cornelia. L'area è realizzata per oltre l' 80%, a seguito dell'attuazione del vigente Piano di lottizzazione del 1993.

La presente Variante all' art. 21 delle Norme tecniche d'attuazione del P.R.G. vigente, considerata la situazione urbanistica, tenuto conto della quasi saturazione della esistente zona industriale, scaturisce dalla necessità di rispondere alle richieste degli operatori, al fine di consentire l'adeguamento funzionale rispetto alle nuove tipologie produttive, richieste dalla domanda, nonché poter consentire il necessario rinnovo edilizio e inoltre una potenziale riqualificazione urbanistica,

La delibera del Consiglio Comunale n 17 del 23.06.2009 propone la sostituzione integrale, dell'art. 21 delle N.T.A.del P.R.G. vigente, con il nuovo testo.

## **“ art.21 . zona produttiva D”**

*1. In questa zona, gli interventi sono rivolti al completamento e alla riqualificazione edilizia, urbanistica e ambientale del tessuto esistente, con il mantenimento o la diversificazione delle funzioni produttive.*



# REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica  
Comitato Regionale per il Territorio



2 Per tali finalità sono consentite, mediante intervento edilizio diretto, le seguenti categorie d'intervento, come definite dall'art. 3 del DPR 380/2001:

- a) Manutenzione ordinaria;
- b) Manutenzione straordinaria;
- c) Restauro e risanamento conservativo;
- d) Ristrutturazione edilizia;
- e) Nuova costruzione, comprensiva della demolizione e ricostruzione con variazione di sagoma e sedime, dell'ampliamento dei fabbricati esistenti e dell'edificazione dei lotti liberi.

3. Gli interventi di "Ristrutturazione edilizia", e "Nuova costruzione" devono essere definiti nel rispetto dei distacchi minimi e delle altezze massime stabiliti dal Piano di lottizzazione approvato con deliberazione del Commissario prefettizio n. 8 del 22 settembre 1993.

4. Ogni lotto del suddetto Piano di lottizzazione approvato rappresenta l'unità minima d'intervento per la presentazione dei progetti ai sensi della presente norma; non sono consentiti frazionamenti dei lotti; sono invece consentiti frazionamenti e accorpamenti delle unità immobiliari all'interno dei fabbricati esistenti; sono altresì consentiti accorpamenti dei fabbricati esistenti all'interno della stessa unità minima d'intervento.

a)  
5. Negli interventi di cui al comma 3, i piani interrati possono essere destinati esclusivamente a parcheggi, a locali tecnici per gli impianti tecnologici oppure, nella misura massima di un solo livello, a depositi al servizio delle attività produttive.

6. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- a) impianti industriali e laboratori artigianali, con esclusione di produzioni inquinanti;
- b) depositi e magazzini;
- c) abitazioni per il personale di custodia, in misura non eccedente un'unica unità abitativa per ogni lotto e 120 mq di Superficie lorda.;
- d) attività direzionali e terziarie, con esclusione di esercizi di vendita al dettaglio.

7. Le destinazioni d'uso direzionali e terziarie non devono eccedere il 50% della Superficie lorda di progetto. E' altresì consentita, all'interno delle unità immobiliari destinate a "impianti industriali e laboratori artigianali" e a "depositi e magazzini", la presenza di uffici funzionali all'attività prevalente in misura non eccedente il 25% della superficie lorda, senza frazionamento delle unità immobiliari. In tal caso non si rileva modifica delle destinazioni d'uso.

8. Gli interventi di cui al comma 3 devono assicurare, per la totalità delle volumetrie di progetto, esistenti o aggiuntive, aree per parcheggi privati nella misura minima di 1 mq./10 mc.; gli interventi di ristrutturazione o di nuova costruzione che inseriscono



# REGIONE LAZIO

## DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio

*destinazioni direzionali o terziarie, devono reperire spazi pubblici o d'uso pubblico, nella misura di 0,8 mq per ogni mq di superficie lorda delle unità immobiliari con destinazione direzionale o terziaria, con le modalità indicate nei successivi commi 9 e 10.*

*9. I parcheggi, da reperire nella misura minima di 0,4 mq/mq, devono essere ricavati nella superficie fondiaria dei lotti, con atto di asservimento all'uso pubblico, oppure nel sottosuolo delle aree già pubbliche, attraverso una convenzione con il Comune che preveda, tra l'altro, il pagamento di un corrispettivo equivalente all'indennizzo di esproprio per le aree impegnate.*

*a) Nel caso di reperimento interno alla superficie fondiaria, i parcheggi devono essere prioritariamente individuati nei livelli interrati esistenti; nel caso di più livelli interrati, i parcheggi privati devono occupare il livello alla quota più bassa, riservando i livelli superiori ai parcheggi pubblici o ad uso pubblico; solo nel caso che la superficie interrata non sia sufficiente, e per la sola quota eccedente, i parcheggi possono essere realizzati a raso sulle aree libere interne al lotto; in tal caso sarà asservita l'area di parcheggio, comprensiva degli spazi di manovra, fino ad un massimo di 25 mq per ogni posto auto individuato.*

*b) Nel caso di reperimento nel sottosuolo delle aree già pubbliche - di viabilità ovvero destinate a verde o a parcheggi, i richiedenti dovranno presentare un progetto preliminare di realizzazione dei parcheggi. Acquisito il progetto preliminare, il Comune, al fine di favorire l'aggregazione di soggetti interessati e l'organicità della proposta, ha facoltà di procedere ai sensi e per gli effetti degli articoli da 7 a 11 della L.241/99; la Giunta Comunale, valutato l'interesse pubblico rivestito dall'intensificazione delle aree di standard, approva il progetto preliminare, eventualmente integrato con i contributi partecipativi raccolti nel corso del procedimento. Affinché il Consiglio possa deliberare la concessione del sottosuolo, unitamente alle condizioni convenzionali, i progetti definitivi dei nuovi parcheggi dovranno dimostrare che il nuovo assetto non diminuisce la capacità e la funzionalità delle aree stesse, e saranno accompagnati da uno schema di convenzione che disciplini la realizzazione e gestione dei parcheggi e delle aree connesse.*

*10. Deve essere inoltre assicurato lo standard a verde pubblico per le attività direzionali e terziarie, nella quantità minima di 0,4 mq/mq di Superficie lorda. Tale standard, se non reperito, può essere sostituito da parcheggi d'uso pubblico ovvero monetizzato ad un valore equivalente all'indennità di esproprio. I proventi della monetizzazione devono essere prioritariamente destinati all'adeguamento o alla realizzazione delle opere di urbanizzazione della zona produttiva.*

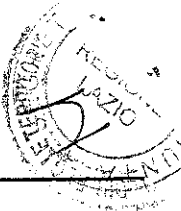
*11. Nel caso d'interventi di nuova costruzione e di demolizione e ricostruzione, compresi quelli che rientrano nella definizione di ristrutturazione edilizia, all'interno dei lotti e lungo il confine degli stessi, deve essere realizzata una fascia verde di*



# REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica  
Comitato Regionale per il Territorio



*spessore non inferiore a mt. 3, ospitante cespugli ed arbusti e con l'obbligo di impianti di alberatura autoctone.*

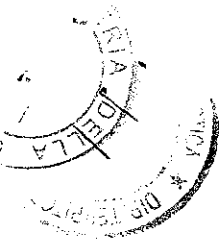
*12. Possono essere presentate proposte congiunte includenti più unità minime d'intervento poste in continuità o distanziate di un solo lotto o da spazi pubblici. In tal caso, il rispetto del mix funzionale e degli standard urbanistici può essere assicurato globalmente e non per singolo lotto.*

*13. I soggetti titolari degli interventi di cui al comma 3, che comportino aumento del Volume o della Superficie lorda o prevedano attività direzionali e terziarie sono obbligati a concorrere, in forma consortile, alla manutenzione e gestione delle opere di urbanizzazione di proprietà pubblica della zona produttiva, secondo modalità giuridico-operative che saranno definite con apposita deliberazione del Consiglio comunale.*

## Considerato

Confrontate ed osservate le relative norme tecniche della zona industriale, all'art. 7 del P.di.L. approvato con Delibera del Commissario Prefettizio n. 8 del 22.09.1993; all'art. 21 delle N.T.A della Variante Generale del P.R.G. approvata con Delibera di Giunta Regionale n. 56 del 24.01.2006 e la sostituzione integrale del citato articolo delle N.T.A con il nuovo testo, proposto con delibera del Consiglio Comunale n. 17 del 23.06.2009, si osserva che:

- 1) il nuovo testo del 'art. 21 consente l'attuazione diretta per ogni intervento, in considerazione della regolamentazione di dettaglio già fissata con il PdL del 1993;
- 2) rimuove la doppia disciplina tra gli interventi edilizi di primo impianto assoggettati alle norme del P.d.L. all'art. 7, e quelli di sostituzione, assoggettati alle norme più restrittive introdotte con il citato l'art. 21 delle attuale N.T.A del P.R.G. vigente;
- 3) Definisce con una disciplina più adeguata le modalità per il reperimento degli standards, in particolare per le aree dei parcheggi pubblici e privati e delle aree verdi, all'interno delle superfici fondiari, mediante asservimento all'uso pubblico;
- 4) Modifica l'ammissione delle attività terziarie e direzionali, già per altro previste dall'attuale art. 21, introducendo il limite massimo del 50% delle volumetrie condizionandole, al reperimento delle aree pubbliche o di uso pubblico per i parcheggi e verde pubblico.



# REGIONE LAZIO

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

Per tutto quanto sopra menzionato, il "Comitato Regionale per il Territorio", ritiene che la proposta Variante alle Norme Tecniche di Attuazione della zona "D", individuando nuove disposizioni che consentano il recepimento della prevalente richiesta di funzione terziaria e direzionale, un'appropriata riqualificazione e riconversione degli edifici esistenti ed un corretto adeguamento urbanistico della zona industriale, sia meritevole d'approvazione, con l'individuazione d'un Indice di Utilizzazione Fondiaria, sostitutivo dell'Indice Fondiario definito dall'articolo n. 21 della strumentazione urbanistica vigente; pertanto, esprime il

### Parere

che, la Variante al testo delle norme vigenti, costituito dal combinato disposto degli articoli nn. 7 e 21, come prevista dalla Deliberazione del Consiglio Comunale n. 17, del 23 Giugno 2009, sia meritevole d'approvazione, con la prescrizione sopra riportata, da introdursi d'Ufficio, ai sensi dell'art. 3, della L. 765/67.

IL SEGRETARIO DEL C.R.p.T.  
*(arch. Lucio Zoppini)*

IL VICE PRESIDENTE DEL C.R.p.T.  
*(arch. Daniela Iacovone)*

