



GIUNTA REGIONALE DEL LAZIO

.....

ESTRATTO DAL PROCESSO VERBALE DELLA SEDUTA DEL 17/12/2010

=====

ADDI' 17/12/2010 NELLA SEDE DELLA REGIONE LAZIO, VIA CRISTOFORO COLOMBO 212 ROMA, SI E' RIUNITA LA GIUNTA REGIONALE COSI' COMPOSTA:

POLVERINI	Renata	Presidente	FORTE	Aldo	Assessore
CIOCCHETTI	Luciano	Vice Presidente	LOLLOBRIGIDA	Francesco	"
ARMENI	Fabio	Assessore	MALCOTTI	Luca	"
BIRZANELLI	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: CIOCCHETTI - FORTE - LOLLOBRIGIDA

DELIBERAZIONE N. 582

Oggetto:

Comune di Santa Marinella (Rm). Variante all'art. 4 delle N.T.A. del P.R.G. "Zone E espansione". Deliberazione del Consiglio Comunale n. 110 del 6 Dicembre 2005. Approvazione.





582 17 DIC. 2010 m

Oggetto: Comune di Santa Marinella (Rm).

Variante all'art. 4 delle N.T.A. del P.R.G. "Zone E espansione".

Deliberazione del Consiglio Comunale n. 110 del 6 Dicembre 2005.

Approvazione.

LA GIUNTA REGIONALE

Su proposta dell'Assessore alle 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 Santa Marinella (Rm) è dotato di un Piano Regolatore Generale approvato con Deliberazione della Giunta Regionale n. 305 del 11.02.1975;

VISTA la deliberazione consiliare n. 110 del 6.12.2005 con la quale il Comune di Santa Marinella (Rm) ha adottato la Variante all'art. 4 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. vigente relativamente alle zone "E" - Espansione del P.R.G.;

ATTESO che a seguito della pubblicazione degli atti, avvenuta nelle forme di legge, è stata presentata un'osservazione nei termini in merito alla quale l'Amministrazione Comunale ha formulato le proprie controdeduzioni con Deliberazione Consiliare n. 81 del 28.10.2008;

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. 169/2 reso nella seduta del 30.07.2009, 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 modifiche, nel voto stesso riportati, da introdursi d'ufficio ai sensi dell'art. 3 della legge 6 agosto 1967, n. 765;

VISTA la nota n. 177124 del 16/09/2009 con la quale il Comitato Regionale per il Territorio ha trasmesso all'Amministrazione Comunale di Santa Marinella (Rm) copia





582 17 DIC. 2010 *Pr*

del suddetto voto n. 169/2 del 2009 invitandolo a formulare, in merito alle modifiche apportate, le proprie controdeduzioni ai sensi del citato articolo 3 della L. 765/67;

VISTE le deliberazioni consiliari n. 95 del 28.12.2009 e n. 16 del 28.05.2010, con le quali il Comune di Santa Marinella (Rm) ha accolto integralmente le modifiche apportate con il citato voto n. 169/2/2009;

RITENUTO di condividere e fare proprio il parere del Comitato Regionale per il Territorio n. 169/2 reso nella seduta del 30.07.2009 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'art. 4 delle Norme Tecniche di Attuazione relativamente alle zone "E" – Espansione del P.R.G., adottata dal Comune di Santa Marinella (Rm) con delibera del Consiglio Comunale n. 110 del 6.12.2005, secondo i motivi e con le modifiche contenuti nel parere del Comitato Regionale per il Territorio reso con il voto n. 169/2 del 30.07.2009 che costituisce parte integrante della presente deliberazione quale Allegato A.

La delibera consiliare n. 110 del 6.12.2005, contenente la norma variata, è vistata dal Direttore della Direzione Regionale Territorio e Urbanistica.

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



Allegato A

IL PRESIDENTE: F.to Renata POLVERINI

IL SEGRETARIO: F.to Paolo IACONIS

ROMA 21 DIC. 2010





REGIONE LAZIO

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

IL DIRETTORE REGIONALE
(ARCH. DEMETRIO CARINI)

ALLEGATO A

ALLEG. alla DELIB. N. 582

DEL 17 DIC. 2010

COMITATO REGIONALE PER IL TERRITORIO
Voto n. 169/2, del 30 Luglio 2009.



Relatore:
arch. Carlo Maschiella.

OGGETTO: Comune di Santa Marinella (RM)
Variante alle Norme Tecniche delle zone "E" – Espansione – del P.R.G..
Delibera di Consiglio Comunale n. 110, del 6 Dicembre 2005
Rif. L. 1150/42.

IL COMITATO

VISTA

La nota n. 31401 del 12.11.2008, assunta al protocollo di questa Direzione Regionale al n. 202780 del 17.11.2008, con la quale il Comune di Santa Marinella ha trasmesso, per la predisposizione della relativa istruttoria ai sensi dell'art. 10 della L. n. 1150 del 17.08.1942 e s.m.i., gli atti relativi alla Variante in oggetto;

La nota n. 202780 del 27.11.2008 con la quale l'Area Amministrativa di supporto, dopo averne accertato la completezza, ha provveduto ad inviare alla scrivente Area gli atti;

La nota n. 9487 del 06.04.2009, acquisita al Protocollo di questa Direzione al n. 66243 del 09.04.2009, con la quale il Comune di Santa Marinella ha trasmesso le integrazioni richieste con nota prot. 202780/08 del 06.03.2009;

PREMESSO

Il Comune di Santa Marinella e' dotato di P.R.G. approvato con D.G.R. n. 305 del 11.02.1975;

Con Deliberazione del C.C. n. 110 del 06.12.2005 il Comune di Santa Marinella ha adottato la Variante alle Norme Tecniche delle Zone "E" – Espansione – del P.R.G.;

L'A.C. non ha ritenuto necessario, come esplicitato nella delibera di adozione, acquisire i pareri relativi all'art. 89 del DPR 380/01 (ex art.13 L64/74) e degli usi civici



REGIONE LAZIO

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

trattandosi di variante normativa, che non comporta alcuna variazione alle destinazioni d'uso di ciascuna sottozona in base al PRG vigente.

Così come non si è ritenuto necessario verificare la conformità al D.M. n. 1444/68, in quanto la variante non comporta aumento di abitanti previsti dal P.R.G. vigente;

Entro i termini di pubblicazione della variante, avvenuta in data 30.06.2006, sono pervenute al Comune nr. 1 (una) osservazione come da certificato del 23.10.2008 a firma del Responsabile del servizio AA.GG.

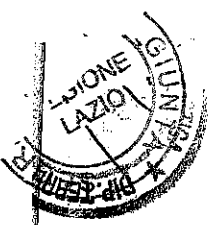
N°	Nome	Prot.	Data
1	Soc. Italcementi S.p.A.	19567	22.08.2006

Alla suddetta osservazione, l'Amministrazione ha controdedotto con la deliberazione consiliare n. 81 del 28.10.2008. Nello specifico il Consiglio si è espresso nel seguente modo:

N° Oss.	Esito	Nota
1	Respinta	

Il progetto di Variante all'art. 4 delle N.T.A. del P.R.G. del Comune di Santa Marinella si compone dei seguenti atti:

- Deliberazione C.C. n. 104 del 06.12.2005 ad oggetto "Mozione consiliare abbattimento indice di edificabilità - prot 14092 del 21.07.2005";
- Deliberazione C.C. n. 110 del 06.12.2005 ad oggetto "Variante alle norme tecniche delle zone "E" - Espansione - del PRG di Santa Marinella. Adozione";
- Copia Conforme dell'Avviso di Deposito pubblicato sul quotidiano "La Repubblica" in data 22.06.2006;
- Copia conforme dell'Avviso di Deposito pubblicato all'Albo Pretorio del Comune di Santa Marinella in data 22.06.2006;
- Copia conforme dell'Avviso di Deposito pubblicato sul BURL n. 18, Parte III del 30.06.2006;
- Manifesto per la cittadinanza del 16.06.2006;
- Deliberazione C.C. n. 81 del 28.10.2008 ad oggetto "Esame e valutazione delle osservazioni presentate dai privati nei confronti della variante alle Norme Tecniche delle zone "E" - espansione" - del PRG di Santa Marinella, adottata con deliberazione consiliare n. 110 del 06.12.2005;
- Copia delle N.T.A. del vigente P.R.G.



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

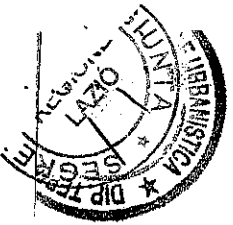
Direzione Regionale Territorio e Urbanistica
Comitato Regionale per il Territorio

Con la Variante proposta, il Comune di Santa Marinella, intende modificare l'art. 4 Zone "E" - Espansione - delle N.T.A., proponendo una riduzione dell'indice territoriale di circa il 31 % ed un aumento della percentuale delle aree da cedere a servizi, al fine di limitare gli insediamenti abitativi nelle zone di espansione residenziale e migliorare la vivibilità e la tutela del territorio.

CONSIDERATO

La Variante proposta modifica l'art. 4 Zone E (Espansione), integrandone il contenuto, con il capoverso riportato in ***corsivo grassetto***, adottando il seguente nuovo testo:

Testo vigente	Proposta di modifica
<p>ART. N. 4 ZONA « E »: - ESPANSIONE - Indicata in colore giallo</p> <p>Edilizia ad uso civile abitazione Tale zona riguarda nuovi insediamenti ricadenti sia entro i limiti del Piano di Fabbricazione 1953, in aree prive di Piani Particolareggiati, sia fuori dei limiti dello stesso.</p> <p>Il Piano Regolatore indica i singoli comprensori, ai quali dovranno estendersi i relativi Piani Particolareggiati o le convenzioni di cui al comma n. 4 del presente articolo.</p> <p>La formazione dei quartieri e dei nuovi nuclei costituenti nuovi insediamenti e inclusi in un comprensorio, deve avere carattere unitario e deve tenere conto delle densità territoriale indicate nelle planimetrie del Piano Regolatore Generale e della distribuzione delle aree.</p> <p>La realizzazione dei singoli quartieri o nuclei, secondo la indicazione di massima contenuta nel Piano Regolatore Generale, avverrà di preferenza per iniziativa comunale, senza escludere la possibilità di avvalersi dell'iniziativa privata mediante convenzioni che dovranno rispettare gli schemi predisposti dall'Amministrazione, i quali dovranno prevedere, in rapporto alla</p>	<p>ART. N. 4 ZONA « E »: - ESPANSIONE - Indicata in colore giallo</p> <p>Edilizia ad uso civile abitazione Tale zona riguarda nuovi insediamenti ricadenti sia entro i limiti del Piano di Fabbricazione 1953, in aree prive di Piani Particolareggiati, sia fuori dei limiti dello stesso.</p> <p>Il Piano Regolatore indica i singoli comprensori, ai quali dovranno estendersi i relativi Piani Particolareggiati o le convenzioni di cui al comma n. 4 del presente articolo.</p> <p>La formazione dei quartieri e dei nuovi nuclei costituenti nuovi insediamenti e inclusi in un comprensorio, deve avere carattere unitario e deve tenere conto delle densità territoriale indicate nelle planimetrie del Piano Regolatore Generale e della distribuzione delle aree.</p> <p>La realizzazione dei singoli quartieri o nuclei, secondo la indicazione di massima contenuta nel Piano Regolatore Generale, avverrà di preferenza per iniziativa comunale, senza escludere la possibilità di avvalersi dell'iniziativa privata mediante convenzioni che dovranno rispettare gli schemi predisposti dall'Amministrazione, i quali dovranno prevedere, in rapporto alla</p>



REGIONE LAZIO

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

superficie e al valore economico (densità territoriale, ubicazione, ecc.) dei comprensori, anche le spese di urbanizzazione secondaria, in tutto o in parte a carico dei proprietari.

E' introdotto il concetto di realizzazione comprensoriale nel cui ambito ciascun proprietario ha diritto di godere i vantaggi dell'utilizzazione edilizia proporzionalmente alla sua quota parte di area. I proprietari delle aree ricadenti all'interno di ogni comprensorio parteciperanno pro-quota agli oneri e ai vantaggi derivanti dalla realizzazione del quartiere.

Nel primo caso, il Comune, formato il Piano Particolareggiato, ove non ritenga di avvalersi delle facoltà concessegli dall'art. 18 della legge 17 Agosto 1942 n. 1150, inviterà i proprietari di tutte le aree ricadenti nel perimetro del piano a costruire — entro un termine prefissato — un consorzio, il cui scopo sarà quello di realizzare il quartiere o nucleo, distribuendo in misura proporzionale gli oneri e i vantaggi della urbanizzazione.

Il consorzio dovrà stipulare con il Comune apposita convenzione che tiene luogo al piano finanziario previsto dall'ultimo comma dell'art. 13 della Legge avanti citata.

Nel secondo caso, mediante progetti di lottizzazioni planivolumetriche non inferiori a 3 ha. convenzionate tra i proprietari delle aree — da soli o riuniti in un consorzio — ed il Comune di S. Marinella.

In ambedue i casi l'onere di realizzare le opere di urbanizzazione primaria, (strade, fognature, rete di distribuzione dell'acqua potabile e dell'energia elettrica, pubblica illuminazione, parchi pubblici) e di cedere le aree al Comune per i servizi d'interesse

superficie e al valore economico (densità territoriale, ubicazione, ecc.) dei comprensori, anche le spese di urbanizzazione secondaria, in tutto o in parte a carico dei proprietari.

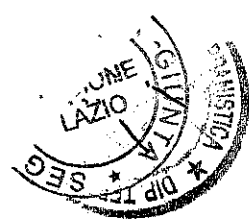
E' introdotto il concetto di realizzazione comprensoriale nel cui ambito ciascun proprietario ha diritto di godere i vantaggi dell'utilizzazione edilizia proporzionalmente alla sua quota parte di area. I proprietari delle aree ricadenti all'interno di ogni comprensorio parteciperanno pro-quota agli oneri e ai vantaggi derivanti dalla realizzazione del quartiere.

Nel primo caso, il Comune, formato il Piano Particolareggiato, ove non ritenga di avvalersi delle facoltà concessegli dall'art. 18 della legge 17 Agosto 1942 n. 1150, inviterà i proprietari di tutte le aree ricadenti nel perimetro del piano a costruire — entro un termine prefissato — un consorzio, il cui scopo sarà quello di realizzare il quartiere o nucleo, distribuendo in misura proporzionale gli oneri e i vantaggi della urbanizzazione.

Il consorzio dovrà stipulare con il Comune apposita convenzione che tiene luogo al piano finanziario previsto dall'ultimo comma dell'art. 13 della Legge avanti citata.

Nel secondo caso, mediante progetti di lottizzazioni planivolumetriche non inferiori a 3 ha. convenzionate tra i proprietari delle aree — da soli o riuniti in un consorzio — ed il Comune di S. Marinella.

In ambedue i casi l'onere di realizzare le opere di urbanizzazione primaria, (strade, fognature, rete di distribuzione dell'acqua potabile e dell'energia elettrica, pubblica illuminazione, parchi pubblici) e di cedere le aree al Comune per i servizi d'interesse



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio

collettivo, secondo i parametri di cui alla seguente tabella « A » nonché L'eventuale onere per le opere di urbanizzazione secondaria, giusta quanto stabilito dal comma 5 del presente paragrafo, sarà proporzionato a carico dei proprietari delle aree incluse nel comprensorio.

La cessione delle aree e delle opere di cui sopra avverrà senza corrispettivo, con imputazione del valore di tali aree ed opere a scomputo del contributo di miglioria specifica.

TABELLA A

Sottozona servizio	I.T.	% area
E1	1,10 mc/mq.	30%
E2	1,25 mc/mq.	37,5%
E3	1,25 mc/mq.	37,5%
E4	1,75 mc/mq.	53,3%
E5	2,00 mc/mq.	60%

L'Amministrazione stabilirà, con apposito atto del Consiglio Comunale, i tempi di attuazione del P.R.G. e le delimitazioni dei comprensori in cui intende procedere alla

collettivo, secondo i parametri di cui alla seguente tabella « A » nonché L'eventuale onere per le opere di urbanizzazione secondaria, giusta quanto stabilito dal comma 5 del presente paragrafo, sarà proporzionato a carico dei proprietari delle aree incluse nel comprensorio.

La cessione delle aree e delle opere di cui sopra avverrà senza corrispettivo, con imputazione del valore di tali aree ed opere a scomputo del contributo di miglioria specifica.

TABELLA A

Sottozona servizio	I.T.	% area
E1	0,75 mc/mq.	37,5%
E2	0,75 mc/mq.	37,5%
E3	0,75 mc/mq.	37,5%
E4	0,75 mc/mq.	53,3%
E5	1,50 mc/mq.	60%

Dalle presenti norme tecniche si deve considerare esclusa la zona "E3" adiacente Rio Fiume e la S.S. Aurelia, in quanto trattasi di area già compromessa e per la quale con deliberazione del Consiglio Comunale n° 3 del 28.02.1997, è stato conferito l'incarico professionale per la perimetrazione di zone di recupero ai sensi e per gli effetti dell'art. 27, Legge n° 457/1978 e dei nuclei abusivi spontaneamente sorti ai sensi dell'art. 29, Legge n° 47/85 e Leggi Regionali n° 28/80, n° 76/85 e n° 36/87. Per la suddetta zona restano vigenti le norme tecniche di attuazione così come rappresentate nel testo definitivo del P.R.G. a seguito dell'approvazione regionale in data 11 febbraio 1975, la cui adozione è avvenuta il 12 luglio 1971.

L'Amministrazione stabilirà, con apposito atto del Consiglio Comunale, i tempi di attuazione del P.R.G. e le delimitazioni dei comprensori in cui intende procedere alla



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio

formazione dei piani particolareggiati o di autorizzare i piani di lottizzazione di cui all'art. 8 della legge 6-8-1967 n. 765.

Per ciascuno di tali settori le delimitazioni comprenderanno, oltre alle aree residenziali, i relativi servizi ed impianti di interesse generale, anche a carattere turistico-balneare, che il Comune si propone di attuare.

Solo entro i predetti limiti e nel rispetto dei tempi di attuazione deliberati dal Comune potranno essere prese in esame singole proposte di lottizzazione da parte di privati.

Almeno il 20% della cubatura realizzabile nelle singole sottozone dovrà essere destinato ad attrezzature di interesse turistico, negozi, alberghi, sale di spettacolo, centri ricreativi, rimesse, impianti sportivi. Per tali edifici e consentita una maggiorazione delle altezze di ml. 3,20 sulle rispettive altezze delle singole sottozone.

Prima dell'approvazione del Piano Particolareggiato, non possono essere consentite costruzioni non comprese in un Piano di lottizzazione convenzionato.

1) Sottozona « El »:

— Intervallo diagonali mm. 10 —

In questa sottozona si applicano le seguenti disposizioni:

- a) l'indice di edificabilità territoriale non deve superare l'1,10 mc/mq.;
- b) l'area del lotto non deve essere inferiore a mq. 1.500;
- c) la superficie copribile non deve superare 1/6 dell'area del lotto e comunque non superare mq. 250;
- d) l'altezza massima non deve superare mt. 7,50 dalla quota (0,00) di riferimento e mt. 8,50 se su pilotis ad esclusivo uso parcheggio e senza chiusure perimetrali;

formazione dei piani particolareggiati o di autorizzare i piani di lottizzazione di cui all'art. 8 della legge 6-8-1967 n. 765.

Per ciascuno di tali settori le delimitazioni comprenderanno, oltre alle aree residenziali, i relativi servizi ed impianti di interesse generale, anche a carattere turistico-balneare, che il Comune si propone di attuare.

Solo entro i predetti limiti e nel rispetto dei tempi di attuazione deliberati dal Comune potranno essere prese in esame singole proposte di lottizzazione da parte di privati.

Almeno il 20% della cubatura realizzabile nelle singole sottozone dovrà essere destinato ad attrezzature di interesse turistico, negozi, alberghi, sale di spettacolo, centri ricreativi, rimesse, impianti sportivi. Per tali edifici e consentita una maggiorazione delle altezze di ml. 3,20 sulle rispettive altezze delle singole sottozone.

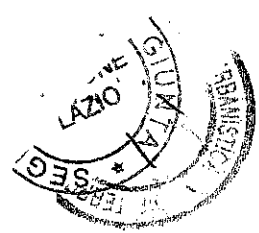
Prima dell'approvazione del Piano Particolareggiato, non possono essere consentite costruzioni non comprese in un Piano di lottizzazione convenzionato.

1) Sottozona « El »:

— Intervallo diagonali mm. 10 —

In questa sottozona si applicano le seguenti disposizioni:

- a) l'indice di edificabilità territoriale non deve superare l'1,10 mc/mq.;
- b) l'area del lotto non deve essere inferiore a mq. 1.500;
- c) la superficie copribile non deve superare 1/6 dell'area del lotto e comunque non superare mq. 250;
- d) l'altezza massima non deve superare mt. 7,50 dalla quota (0,00) di riferimento e mt. 8,50 se su pilotis ad esclusivo uso parcheggio e senza chiusure perimetrali;



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica
Comitato Regionale per il Territorio

- e) i distacchi dal filo delle strade comunali devono essere pari almeno a mt. 8,00;
f) i distacchi dai confini e dalle strade private devono essere pari almeno a mt. 7,00;
g) il massimo volume edificabile fuori terra non deve superare i 2.000 mc.;
h) gli spazi liberi devono essere mantenuti e sistemati a giardino, salvo viali ed eventuali rampe d'accesso ai locali cantinati, con l'obbligo dell'impianto di almeno 6 alberi di alto fusto per ciascun lotto della superficie minima stabilita.

E' altresì obbligatorio il rispetto delle alberature esistenti e delle caratteristiche panoramiche.

2) Sottozona « E2 »

— Intervallo diagonali mm. 8 —

In questa sottozona si applicano le seguenti disposizioni:

- a) l'indice di edificabilità territoriale non deve superare 1'1,25 mc/mq.;
b) l'area del lotto non deve essere inferiore a mq. 1.000;
c) la superficie copribile non deve superare 1/6 dell'area del lotto e comunque non superare mq. 200;
d) l'altezza massima non deve superare mt. 7,50 dalla quota (0,00) di riferimento e mt. 8,50 se su pilotis ad esclusivo uso parcheggio e senza chiusure perimetrali;
e) i distacchi dal filo delle strade comunali devono essere pari almeno a mt. 7,00;
f) i distacchi dai confini e dalle strade private, devono essere almeno a mt. 7,00;
g) il massimo volume edificabile fuori terra non deve superare i 1.500 mc.;
h) gli spazi liberi devono essere sistemati e mantenuti a giardino, salvo viali ed eventuali rampe d'accesso ai locali

- e) i distacchi dal filo delle strade comunali devono essere pari almeno a mt. 8,00;
f) i distacchi dai confini e dalle strade private devono essere pari almeno a mt. 7,00;
g) il massimo volume edificabile fuori terra non deve superare i 2.000 mc.;
h) gli spazi liberi devono essere mantenuti e sistemati a giardino, salvo viali ed eventuali rampe d'accesso ai locali cantinati, con l'obbligo dell'impianto di almeno 12 alberi di alto fusto per ciascun lotto della superficie minima stabilita di cui 6 palme di altezza non inferiore a m. 2,00.

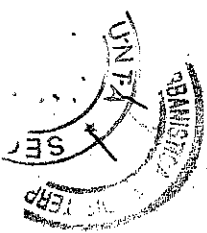
E' altresì obbligatorio il rispetto delle alberature esistenti e delle caratteristiche panoramiche.

2) Sottozona « E2 »

— Intervallo diagonali mm. 8 —

In questa sottozona si applicano le seguenti disposizioni:

- a) l'indice di edificabilità territoriale non deve superare 1'1,25 mc/mq.;
b) l'area del lotto non deve essere inferiore a mq. 1.000;
c) la superficie copribile non deve superare 1/6 dell'area del lotto e comunque non superare mq. 200;
d) l'altezza massima non deve superare mt. 7,50 dalla quota (0,00) di riferimento e mt. 8,50 se su pilotis ad esclusivo uso parcheggio e senza chiusure perimetrali;
e) i distacchi dal filo delle strade comunali devono essere pari almeno a mt. 7,00;
f) i distacchi dai confini e dalle strade private, devono essere almeno a mt. 7,00;
g) il massimo volume edificabile fuori terra non deve superare i 1.500 mc.;
h) gli spazi liberi devono essere mantenuti e sistemati a giardino, salvo viali ed eventuali rampe d'accesso ai locali

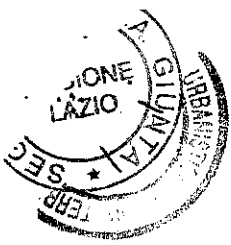


REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica
Comitato Regionale per il Territorio

<p>cantinati, con l'obbligo dell'impianto di almeno 6 alberi di alto fusto per ciascun lotto della superficie minima stabilita.</p> <p>E' obbligatorio altresì il rispetto delle alberature esistenti e delle caratteristiche panoramiche.</p> <p>3) Sottozona « E3 » — Intervallo diagonali mm. 8 — In questa sottozona, ubicata soltanto per la frazione di S. Severa, si applicano le seguenti disposizioni:</p> <ul style="list-style-type: none">a) l'indice di edificabilità territoriale non deve superare 1',25 mc/mq;b) l'area del lotto non deve essere inferiore a mq. 1.000;c) la superficie copribile non deve superare 1/5 dell'area del lotto e comunque non superare mq. 400;d) l'altezza massima non deve superare mt. 8,00 dalla quota (0,00) di riferimento;e) i distacchi dal filo delle strade comunali devono essere pari almeno a mt. 8,00;f) i distacchi dai confini e dalle strade private devono essere pari almeno a mt. 6,00;g) il massimo volume edificabile fuori terra non deve superare i 2.000 mc.;h) gli spazi liberi devono essere sistemati e mantenuti a giardino, salvo viali ed eventuali rampe d'accesso ai locali cantinati, con l'obbligo dell'impianto di almeno 6 alberi di alto fusto per ciascun lotto della superficie minima stabilita. <p>E' obbligatorio altresì il rispetto delle alberature esistenti e delle caratteristiche panoramiche.</p> <p>4) Sottozona « E4 »</p>	<p>cantinati, con l'obbligo dell'impianto di almeno 12 alberi di alto fusto per ciascun lotto della superficie minima stabilita <i>di cui 6 palme di altezza non inferiore a m. 2,00.</i></p> <p>E' obbligatorio altresì il rispetto delle alberature esistenti e delle caratteristiche panoramiche.</p> <p>3) Sottozona « E3 » — Intervallo diagonali mm. 8 — In questa sottozona, ubicata soltanto per la frazione di S. Severa, si applicano le seguenti disposizioni:</p> <ul style="list-style-type: none">a) l'indice di edificabilità territoriale non deve superare 1',25 mc/mq;b) l'area del lotto non deve essere inferiore a mq. 1.000;c) la superficie copribile non deve superare 1/5 dell'area del lotto e comunque non superare mq. 400;d) l'altezza massima non deve superare mt. 8,00 dalla quota (0,00) di riferimento;e) i distacchi dal filo delle strade comunali devono essere pari almeno a mt. 8,00;f) i distacchi dai confini e dalle strade private devono essere pari almeno a mt. 6,00;g) il massimo volume edificabile fuori terra non deve superare i 2.000 mc.;h) gli spazi liberi devono essere mantenuti e sistemati a giardino, salvo viali ed eventuali rampe d'accesso ai locali cantinati, con l'obbligo dell'impianto di almeno 12 alberi di alto fusto per ciascun lotto della superficie minima stabilita <i>di cui 6 palme di altezza non inferiore a m. 2,00.</i> <p>E' obbligatorio altresì il rispetto delle alberature esistenti e delle caratteristiche panoramiche.</p> <p>4) Sottozona « E4 »</p>
--	--

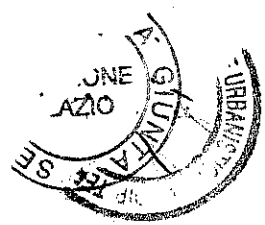


REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica
Comitato Regionale per il Territorio

<p>— Intervallo diagonali mm. 6 —</p> <p>In questa sottozona si applicano le seguenti disposizioni:</p> <ol style="list-style-type: none">l'indice di edificabilità territoriale non deve superare 1'1,75 mc/mq.;l'area del lotto non deve essere inferiore a mq. 1.000;la superficie copribile non deve superare 1/5 dell'area del lotto e comunque non superare mq. 400;l'altezza massima non deve superare mt. 10,00 dalla quota (0,00) di riferimento;i distacchi dal filo delle strade comunali devono essere pari almeno a mt. 8,00;i distacchi dai confini e dalle strade private devono essere pari almeno a mt. 6,00;il massimo volume edificabile fuori terra non deve superare i 3.000 mc.;gli spazi liberi devono essere sistemati e mantenuti a giardino, salvo viali ed eventuali rampe d'accesso ai locali cantinati, con l'obbligo dell'impianto di almeno 6 alberi di alto fusto per ciascun lotto della superficie minima stabilita. <p>E' obbligatorio altresì il rispetto delle alberature esistenti e delle caratteristiche panoramiche.</p> <p>5) Sottozona « E5 »</p> <p>— Intervallo diagonali mm. 4 —</p> <p>In questa sottozona si applicano le seguenti disposizioni:</p> <ol style="list-style-type: none">l'indice di edificabilità territoriale non deve superare i 2,00 mc/mq.;l'area del lotto non deve essere inferiore a mq. 1.000;la superficie copribile non deve superare 1/5 dell'area del lotto e comunque non superare mq. 300;l'altezza massima consentita non deve	<p>— Intervallo diagonali mm. 6 —</p> <p>In questa sottozona si applicano le seguenti disposizioni:</p> <ol style="list-style-type: none">l'indice di edificabilità territoriale non deve superare 1'1,75 mc/mq.;l'area del lotto non deve essere inferiore a mq. 1.000;la superficie copribile non deve superare 1/5 dell'area del lotto e comunque non superare mq. 400;l'altezza massima non deve superare mt. 10,00 dalla quota (0,00) di riferimento;i distacchi dal filo delle strade comunali devono essere pari almeno a mt. 8,00;i distacchi dai confini e dalle strade private devono essere pari almeno a mt. 6,00;il massimo volume edificabile fuori terra non deve superare i 3.000 mc.;gli spazi liberi devono essere mantenuti e sistemati a giardino, salvo viali ed eventuali rampe d'accesso ai locali cantinati, con l'obbligo dell'impianto di almeno 12 alberi di alto fusto per ciascun lotto della superficie minima stabilita di cui 6 palme di altezza non inferiore a m. 2,00. <p>E' obbligatorio altresì il rispetto delle alberature esistenti e delle caratteristiche panoramiche.</p> <p>5) Sottozona « E5 »</p> <p>— Intervallo diagonali mm. 4 —</p> <p>In questa sottozona si applicano le seguenti disposizioni:</p> <ol style="list-style-type: none">l'indice di edificabilità territoriale non deve superare i 2,00 mc/mq.;l'area del lotto non deve essere inferiore a mq. 1.000;la superficie copribile non deve superare 1/5 dell'area del lotto e comunque non superare mq. 300;l'altezza massima consentita non deve
--	---

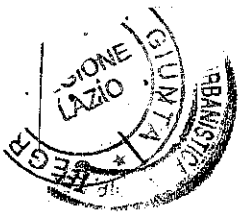


REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica
Comitato Regionale per il Territorio

<p>superare mt. 10,80 dalla quota di riferimento (0,00);</p> <p>e) i distacchi dal filo delle strade comunali devono essere pari almeno a mt. 7,00;</p> <p>f) i distacchi dai confini e dalle strade private devono essere pari almeno a mt. 6,00;</p> <p>g) il massimo volume edificabile fuori terra non deve superare i 3.000 mc.;</p> <p>h) gli spazi liberi devono essere sistemati e mantenuti a giardino, salvo viali ed eventuali rampe d'accesso ai locali cantinati, con l'obbligo dell'impianto di almeno 6 alberi d'alto fusto per ciascun lotto della superficie minima stabilita.</p> <p>E' obbligatorio altresì il rispetto delle alberature esistenti e delle caratteristiche panoramiche.</p> <p>— Le zone destinate all'edilizia popolare sono contornate con linea rossa interrotta.</p>	<p>superare mt. 10,80 dalla quota di riferimento (0,00);</p> <p>e) i distacchi dal filo delle strade comunali devono essere pari almeno a mt. 7,00;</p> <p>f) i distacchi dai confini e dalle strade private devono essere pari almeno a mt. 6,00;</p> <p>g) il massimo volume edificabile fuori terra non deve superare i 3.000 mc.;</p> <p>h) gli spazi liberi devono essere mantenuti e sistemati a giardino, salvo viali ed eventuali rampe d'accesso ai locali cantinati, con l'obbligo dell'impianto di almeno 12 alberi di alto fusto per ciascun lotto della superficie minima stabilita di cui 6 palme di altezza non inferiore a m. 2,00.</p> <p>E' obbligatorio altresì il rispetto delle alberature esistenti e delle caratteristiche panoramiche.</p> <p>— Le zone destinate all'edilizia popolare sono contornate con linea rossa interrotta.</p>
---	---



REGIONE LAZIO

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

I principali parametri e caratteristiche, applicando le modifiche di cui alla proposta di Variante dell'art. 4 delle N.T.A., possono essere così riassunti:

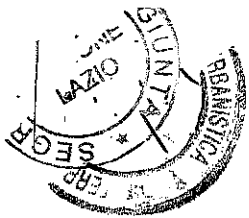
Zone "E" (art. 4 N.T.A.)					
Zona	Superficie territoriale	I.T.	Cubatura max realizzabile	area a servizi	Superficie a servizi
	Mq	Mc/Mq	Mc	%	Mq
E1	1.061.112	0,75	795.834	37,5	397.917
E2	312.800	0,75	234.600	37,5	117.300
E3	109.200	1,25	136.500	37,5	40.950
	68.000	0,75	51.000		25.500
E4	-	0,75	-	53,3	-
E5	69.000	1,50	103.500	60	41.400
TOT.	1.620.112	/	1.321.434⁽¹⁾	/	623.067

⁽¹⁾ la cubatura max realizzabile da P.R.G. vigente è di Mc 1.917.723 ($\Delta = - 596.289$ Mc)

L'A.C., come già detto, non ha ritenuto necessario verificare la conformità al D.M. n. 1444/68, in quanto la Variante non comporta aumento di abitanti previsti dal P.R.G. vigente.

È da rilevare che la dotazione minima da destinare a standard, prevista per l'approvazione del P.R.G. vigente, non prende in considerazione il numero degli abitanti insediati o da insediare, ma bensì la superficie territoriale alla quale si applica un valore percentuale.

Pertanto, non variando le perimetrazioni delle Zone E, aumentando il valore percentuale da destinare a servizi e diminuendo il numero degli abitanti da insediare dovuti alla diminuzione di cubatura massima realizzabile, la dotazione minima da destinare a standard, rispetto alla verifica effettuata a suo tempo per l'approvazione del P.R.G. vigente, è maggiore perciò verificata.



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

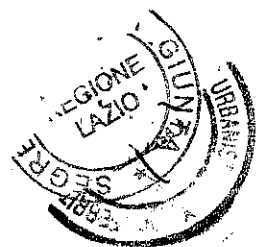
Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio

Dalla Relazione (allegato "A" della Delibera di Consiglio Comunale n. 110 del 06.12.2005) accompagnatoria alla proposta di variante in oggetto, si evince che in fase di approvazione dello strumento urbanistico generale vigente, la previsione trentennale 1970/2000 di insediamento della popolazione, proposta dall'A.C., vista anche la vocazione turistica della cittadina, doveva essere di 126.000 abitanti, poi in sede di voto Regionale la Regione Lazio non ha ritenuto accettabile tale dimensionamento, proponendo come limite massimo di insediamento quello di 70.000 abitanti. La proposta controdedotta da parte dell'A.C., ha portato all'approvazione del P.R.G. vigente con D.G.R. n. 305 del 11.02.1975 che sancisce la previsione di insediamento, per il trentennio 1970/2001, a 70.000 abitanti.

Il Comune di Santa Marinella ha registrato un incremento demografico del 26,5%, nel periodo 1991/2001, ed alla data del 31.12.2008 la popolazione residente era di 17.820 unità.

	Maschi	Femmine	Totale
Popolazione al 1 Gennaio 2008	8357	8997	17354
Nati	81	68	149
Morti	87	93	180
Saldo Naturale	-6	-25	-31
Iscritti da altri comuni	439	473	912
Iscritti dall'estero	133	111	244
Altri iscritti	3	3	6
Cancellati per altri comuni	271	332	603
Cancellati per l'estero	25	13	38
Altri cancellati	17	7	24
Saldo Migratorio e per altri motivi	262	235	497
Popolazione residente in famiglia	8588	8939	17527
Popolazione residente in convivenza	25	268	293
Unità in più/meno dovute a variazioni territoriali	0	0	0
Popolazione al 31 Dicembre 2008	8613	9207	17820



REGIONE LAZIO

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

Numero di Famiglie	8592
Numero di Convivenze	15
Numero medio di componenti per famiglia	2

(dati ISTAT)

Analizzando il movimento demografico del Comune di Santa Marinella si riscontra che l'incremento della popolazione è dovuto all'incidenza del saldo migratorio, soprattutto per le iscrizioni di abitanti provenienti da altri comuni.

La viabilità principale si articola su due assi la SS Aurelia e l'Autostrada A12 Roma - Civitavecchia, che collegano la città di Santa Marinella con Roma, che dista circa 60 Km e con la città di Civitavecchia che dista circa 10 km.

È presente la stazione ferroviaria, facilmente raggiungibile da tutto il territorio comunale, utilizzata dai pendolari che ogni mattina si trasferiscono nella capitale per motivi di lavoro.

Preso atto della scelta strategica operata da parte dell'A.C. di riduzione dell'indice territoriale di circa il 31 % ed aumentare la percentuale delle aree da cedere a servizi, al fine di limitare gli insediamenti abitativi nelle zone di espansione residenziale e migliorare la vivibilità e la tutela del territorio, confermando la vocazione turistica a "villeggiatura stagionale", la stessa è condivisibile da parte di questo Comitato.

Corre l'obbligo segnalare che la delibera C.C. n. 81 del 28.10.2008, di controdeduzione alle osservazioni presentate, riporta, erroneamente, che l'unica osservazione presentata, quella della Soc. Italcementi S.p.A. - n. prot. 19567 - del 22.08.2006, è pervenuta fuori i termini di legge, mentre la stessa risulta pervenuta nei termini di legge:

DATA B.U.R.L.	INIZIO TERMINI	PRIMI 30 gg	SUCCESSIVI 30 gg
30.06.2006	01.07.2006	01.08.2006	01.09.2006

DATA PRESENTAZIONE OSSERVAZIONE	22.08.2006
------------------------------------	------------





REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica
Comitato Regionale per il Territorio

Sarebbe opportuno che, in sede di Controdeduzione del Voto del C.R.p.T., il Consiglio Comunale, apportasse una *errata corrige* alla delibera C.C. n. 81 del 28.10.2008, sostituendo ove riportato la frase "fuori i termini di legge" con "*nei termini di legge*".

MODIFICHE D'UFFICIO

Questo Comitato ritiene che tutte le aree oggetto della Variante, *devono essere verificate, rispetto alla compatibilità di natura paesaggistica, con riferimento al P.T.P. ed al P.T.P.R. adottato.*

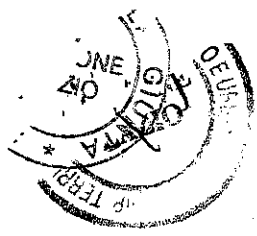
Per la zona "E3", adiacente Rio Fiume e la S.S. Aurelia, si prescrive l'applicazione del *mantenimento dei volumi esistenti*, in quanto da sopralluogo effettuato e da informazioni ricevute da parte dell'A.C. si è riscontrato che le costruzioni esistenti sono realizzate con regolare concessione edilizia, o sorte spontaneamente e poi sanate ai sensi delle disposizioni vigenti in materia, pertanto non sussistono più i presupposti per predisporre una Variante Speciale per il recupero dei nuclei abusivi spontaneamente sorti.

Inoltre l'indice territoriale che si è venuto a generare, rilevato in via speditiva e comunicato per le vie brevi dall'Ufficio Tecnico comunale (I.T. = 0,90 mc/mq circa), è minore di quello prescritto nelle N.T.A. vigenti (I.T. = 1,25 mc/mq) e maggiore di quello che la presente variante assegna alle zone "E3" (I.T. = 0,75 mc/mq).

In sede di una futura Variante Generale al P.R.G., è auspicabile che l'A.C. predisponga un Piano di recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente, al fine di dotare l'area dei necessari standard di cui al D.M. 1444/68 e migliorare la viabilità, con particolare riferimento agli accessi al comprensorio ed alla viabilità interna.

Considerato quanto sopra si ritiene che il testo adottato dall'Amministrazione comunale debba essere integrato e riformulato secondo quanto di seguito riportato:

Testo variante	Modifica d'ufficio
ART. N. 4 ZONA « E »: - ESPANSIONE - Indicata in colore giallo	ART. N. 4 ZONA « E »: - ESPANSIONE - Indicata in colore giallo
(...) Omissis Dalle presenti norme tecniche si deve considerare esclusa la zona "E3" adiacente Rio Fiume e la S.S. Aurelia, in quanto trattasi di area già compromessa e per la quale con deliberazione del Consiglio Comunale n° 3 del 28.02.1997, è stato conferito l'incarico professionale	(...) Omissis Dalle presenti norme tecniche si deve considerare esclusa la zona "E3" adiacente Rio Fiume e la S.S. Aurelia, per la quale si applica il mantenimento dei volumi esistenti. Per le costruzioni esistenti, purché legittimate, possono essere autorizzati



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio

<p>per la perimetrazione di zone di recupero ai sensi e per gli effetti dell'art. 27, Legge n° 457/1978 e dei nuclei abusivi spontaneamente sorti ai sensi dell'art. 29, Legge n° 47/85 e Leggi Regionali n° 28/80, n° 76/85 e n° 36/87. Per la suddetta zona restano vigenti le norme tecniche di attuazione così come rappresentate nel testo definitivo del P.R.G. a seguito dell'approvazione regionale in data 11 febbraio 1975, la cui adozione è avvenuta il 12 luglio 1971. (....) Omissis</p>	<p><i>interventi di cui alla lettera a) b) c) d) dell'art. 3 del Testo Unico n. 380/2001. Per gli edifici realizzati spontaneamente e poi sanati ai sensi delle disposizioni vigenti, nel caso di richieste di interventi edilizi compresi nella lettera d) dell'art. 3 del Testo Unico n. 380/2001, le stesse possono essere autorizzate purché gli edifici mantengano la destinazione urbanistica acquisita in sede di sanatoria. In caso di demolizione e ricostruzione, laddove possibile, ci si dovrà adeguare alle normative sui distacchi, allineamenti e distanze.</i> (....) Omissis</p>
--	---

Al fine di recepire il contenuto di quanto riportato nel capitolo "NORME GENERALI" delle N.T.A., in riferimento all'impianto delle alberature, è opportuno integrare tutti i commi contraddistinti con la lettera h) dell'art. 4, come di seguito riportato:

Testo variante	Modifica d'ufficio
<p>ART. N. 4 ZONA « E »: - ESPANSIONE - Indicata in colore giallo</p> <p>(....) Omissis</p> <p>h) gli spazi liberi devono essere mantenuti e sistemati a giardino, salvo viali ed eventuali rampe d'accesso ai locali cantinati, con l'obbligo dell'impianto di almeno 12 alberi di alto fusto per ciascun lotto della superficie minima stabilita, di cui 6 palme di altezza non inferiore a m. 2,00. (....) Omissis</p>	<p>ART. N. 4 ZONA « E »: - ESPANSIONE - Indicata in colore giallo</p> <p>(....) Omissis</p> <p>h) gli spazi liberi devono essere mantenuti e sistemati a giardino, salvo viali ed eventuali rampe d'accesso ai locali cantinati, con l'obbligo dell'impianto di almeno 12 alberi di alto fusto per ciascun lotto della superficie minima stabilita, di cui 6 palme di altezza non inferiore a m. 2,00, <i>ed un numero maggiore di alberature proporzionalmente alla superficie dei lotti più estesi.</i> (....) Omissis</p>



REGIONE LAZIO

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

Inoltre è opportuno integrare anche le "NORME GENERALI" come di seguito riportato:

Testo vigente	Modifica d'ufficio
NORME GENERALI (....) Omissis È prescritto l'impianto di almeno 6 alberi d'alto fusto per ciascun lotto della superficie minima stabilita, ed un numero maggiore di alberature proporzionalmente alla superficie dei lotti più estesi. (....) Omissis	NORME GENERALI (....) Omissis È prescritto l'impianto di almeno 6 alberi d'alto fusto per ciascun lotto della superficie minima stabilita, ed un numero maggiore di alberature proporzionalmente alla superficie dei lotti più estesi, <i>salvo quanto diversamente prescritto negli articoli delle singole Zone.</i> (....) Omissis

Per tutto quanto premesso e considerato, il "Comitato Regionale per il Territorio", è del

PARERE

che la Variante all'art. 4 delle N.T.A. del P.R.G., del Comune di Santa Marinella, adottata con Delibera di Consiglio Comunale n. 110, del 6 Dicembre 2005, sia meritevole di approvazione, con le modifiche riportate ed operate d'Ufficio, ai sensi dell'art. 3, della L.765/67.

IL SEGRETARIO DEL C.R.p.T.

(arch. Lucio Zompolini)

IL F.F. DI PRESIDENTE DEL C.R.p.T.

(arch. Demetrio Casini)

