



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	PORTE	Aldo	Assessore
CIOCCHETTI	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: CIOCCHETTI - FORTE - LOLLOBRIGIDA

DELIBERAZIONE N. 584

Oggetto:

Comune di Sabaudia (LT). Variante alle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G., adottata con D.C.C. n.32 del 30.12.1998. Approvazione.



584 17 DIC. 2010 *rn*



Oggetto: Comune di Sabaudia (LT).
Variante alle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G., adottata con D.C.C.
n.32 del 30.12.1998.
Approvazione.

La Giunta Regionale

Su proposta dell'Assessore alle Politiche del Territorio e dell'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 recante "Norme sul governo del territorio" 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 Sabaudia (LT) è dotato di un Piano Regolatore Generale, approvato con D.G.R.L. n.3729 del 2.8.1977;

Vista la deliberazione consiliare n.32 del 30.12.1998 con la quale il Comune di Sabaudia (LT) ha adottato la Variante alle N.T.A. "artt. 8 e 25" del P.R.G.;

Preso atto che a seguito della pubblicazione degli atti, avvenuta nelle forme di legge, sono state presentate nei termini n.3 osservazioni, in merito alle quali l'amministrazione Comunale ha formulato le proprie controdeduzioni con deliberazione consiliare n. 26 del 8.6.1999;

Rilevato che gli atti relativi alla Variante in questione, sono stati sottoposti all'esame dell'allora Comitato Tecnico Consultivo Regionale per l'emanazione del parere di competenza espresso con voto n. 444/3 reso nella seduta del 18.01.2001;

Visto il citato voto n. 444/3 del 18.01.2001 che di seguito si riporta interamente:

PREMESSO

Con nota n. 4221 del 7.7.1999 l'Amministrazione Comunale di Sabaudia ha trasmesso per l'approvazione regionale la documentazione relativa alla variante alle Norme tecniche di Attuazione adottata con deliberazione consiliare n. 32 del 30.12.1998.

Gli atti trasmessi sono costituiti da:

- 1) *Deliberazione consiliare n. 32 del 30.12.1998*
- 2) *Copia delle Norme Tecniche di Attuazione vigenti*
- 3) *Certificato di avviso di deposito*
- 4) *Certificato di avvenuta pubblicazione all'albo pretorio*
- 5) *FAL*
- 6) *Manifesto*
- 7) *Certificato di avvenuta pubblicazione dell'avviso di deposito*
- 8) *Registro protocollo osservazioni*
- 9) *N° 3 Osservazioni*



10) *Deliberazione Consiliare n. 26 del 8.6.1999 di controdeduzioni alle tre osservazioni.*

Il comune di Sabaudia è provvisto di Piano Regolatore Generale approvato con delibera di Giunta Regionale n. 3729 del 2.8.1977.

L'Amministrazione Comunale con l'adozione della variante alle N.T.A. ha inteso procedere alla modifica delle suddette norme per apporre necessari correttivi finalizzati al miglioramento delle norme stesse.

Le proposte modifiche ed integrazioni sono costituite da:

All'art. 8 -1' comma è aggiunta la seguente dizione:

"Deve essere comunque garantito almeno un posto macchina per ogni alloggio previsto in progetto".

L'art. 8 pag. 10 il 1' comma che di seguito si riporta:

Nella ristrutturazione degli edifici da trasformare o nella progettazione delle nuove strutture ricettive, è vietata in modo categorico ogni tipologia architettonica che possa far prefigurare la destinazione dello stabile a "casa Albergo" (multiproprietà).

Viene sostituito da:

Nella ristrutturazione degli edifici da trasformare o nella progettazione delle nuove strutture ricettive, qualora si volessero realizzare case albergo, residences, multiproprietà, queste devono essere assoggettate ad atto d'obbligo regolante l'immodificabilità nel tempo della loro destinazione.

L'art. 8 pag. 10 il 2' comma che di seguito si riporta:

L'incremento dell'indice di fabbricabilità fondiaria anzi detto non è applicabile nelle lottizzazioni e sul lungomare.

Viene sostituito da:

L'incremento dell'indice di fabbricabilità fondiaria anzi detto non è applicabile sul lungomare.

All'art 8 è aggiunta la seguente dizione:

Nel caso di interventi che prevedono la realizzazione di residenze non è possibile realizzare alloggi di dimensioni utili abitabili inferiori a 45 mq.

Nel centro abitato (P.P.E. Centro Urbano, zona di immediata attuazione, perimetro centro-storico), nei borghi (Borgo Vodice, Borgo San Donato, Mezzomonte e Molella) non più del 40% della intera superficie abitabile da realizzare può essere destinata ad alloggi di superficie utile abitabile inferiore a 65 mq; per ogni 2000 metri cubi previsti in progetto e destinati a residenze, deve essere realizzato almeno un alloggio di superficie utile abitabile non inferiore a 85 mq.

Per le zone residenziali 1A(art. 9), 1B(art. 10), 2(art. 11), 3(art. 12) dove è normale il distacco della costruzione dai confini è aggiunto che lo stesso non può essere inferiore a ml. 5.00.

Per tutte le zone residenziali si precisa, ad interpretazione della norma, che il previsto distacco tra fabbricati deve applicarsi a tutte le costruzioni realizzate successivamente all'approvazione del P.R.G..





584 17 DIC. 2010 *sm*

In presenza di costruzioni non realizzate in base alle norme tecniche di attuazione del P.R.G. le nuove costruzioni sono tenute a rispettare solo il distacco dai confini del lotto di pertinenza.

All'art. 25 paragrafo 7 si aggiunge la seguente dizione:

Viene precisato che qualora i locali terreni o seminterrati vengono destinati ad attività diverse da quelle indicate nel paragrafo in questione devono essere rispettate tutte le norme vigenti in materia di igiene e sicurezza nonché a garantire i necessari spazi per parcheggi in aggiunta alla superficie eventualmente sottratta alle aree già destinate a parcheggio.

All'art. 25, il paragrafo 8 che di seguito si riporta:

I piani terreni ad uso botteghe, laboratori e pubblici servizi devono avere un'altezza di mt 4.00 misurata dal pavimento al soffitto.

Viene sostituito dal seguente:

I piani terreni ad uso botteghe, laboratori e pubblici servizi devono avere un'altezza minima di ml 3.00, misurata dal pavimento al soffitto.

Qualora la superficie utile di detti locali sia maggiore o uguale a mq 100 l'altezza minima sarà di ml. 4.00.

Ai fini del calcolo della cubatura del fabbricato qualora sia stata prevista, in quanto consentito, un'altezza utile inferiore a ml. 4.00 sarà considerato comunque l'altezza utile pari a ml. 4.00.

CONSIDERATO

Lo spirito con cui l'Amministrazione Comunale ha adottato la variante alle Norme Tecniche di Attuazione vigenti è da ricercarsi nell'individuazione di una normativa più completa in termini di attuazione sul territorio introducendo alcune specifiche precisazioni per evitare interpretazioni che possano dare adito a controversie e per intervenire in maniera diversa sia sul patrimonio immobiliare esistente sia su quello di futura realizzazione.

Si ritiene comunque di dover intervenire su alcune delle proposte in quanto l'accoglimento totale delle varianti di cui alla deliberazione consiliare potrebbe alterare sia il dimensionamento dello strumento urbanistico vigente sia la sua attuazione sul territorio.

Per quanto riguarda il 2° comma dell'art. 8 pagina 10 che consente, con la nuova dizione, l'estensione dell'incremento dell'indice di fabbricabilità fondiaria anche alle lottizzazioni, si ritiene lo stesso non accoglibile in quanto provocherebbe una alterazione delle previsioni dello strumento urbanistico vigente già sovradimensionato, come già altre volte fatto rilevare.

Per quanto attiene alle Osservazioni presentate alla variante di cui trattasi si condivide il contenuto della Deliberazione Consiliare n. 26 del 8.6.1999 di controdeduzione.

Per effetto di ciò il paragrafo 7 dell'art. 25 è come di seguito modificato:

Viene precisato che qualora i locali terreno o seminterrati vengano destinati ad attività diverse da quelle espressamente vietate nel paragrafo in questione, devono essere rispettate tutte le norme vigenti in materia di igiene e sicurezza nonché garantire i



584 17 DIC. 2010 *pn*



necessari spazi per i parcheggi, in aggiunta alla superficie eventualmente sottratta alle aree già destinata a parcheggio.

E l'ultimo comma del paragrafo 8 dell'art. 25 è come di seguito modificato:

Ai fini del calcolo della cubatura commerciale sarà di ml. 4,00 solo dove lo strumento urbanistico prevede espressamente interventi commerciali e simili.

Tutto ciò premesso e considerato la Sezione è del

PARERE

Che la variante alle Norme Tecniche del P.R.G. adottata dall'Amministrazione Comunale di Sabaudia con deliberazione Consiliare n. 32 del 30.12.1998, sia meritevole di approvazione nei limiti di cui alle precedenti considerazioni che si ritengono prescrittive per quanto riguarda la stesura finale del testo proposto in variante.

Vista la nota n. 7314 del 07.06.2001 con la quale il Dipartimento Urbanistica e Casa - Area 13/E ha trasmesso all'Amministrazione comunale di Sabaudia (LT) le modifiche proposte dal Comitato Tecnico Consultivo Regionale invitandola a formulare al riguardo le proprie controdeduzioni ai sensi del citato articolo 3 della legge 765/67;

Vista la deliberazione consiliare n. 55 del 05.08.2009 con la quale il Comune di Sabaudia (Lt) ha accolto e fatto proprie le considerazioni svolte dal Comitato Tecnico Consultivo Regionale con il citato voto n. 444/3 del 18.10.2001;

Ritenuto di condividere e fare proprio il parere del Comitato Tecnico Consultivo Regionale n. 444/3 del 18.01.2001, come sopra interamente riportato;

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

All'unanimità

DELIBERA

di approvare la variante alle N.T.A. "artt. 8 e 25" del P.R.G. adottata dal Comune di Sabaudia (LT) con deliberazione del Consiglio Comunale n. 32 del 30.12.1998 con le modifiche e le prescrizioni contenute nel parere del Comitato Regionale per il Territorio, reso con il voto n. 444/3 del 18.1.2001, così come interamente riportato nelle premesse del presente provvedimento.

Le osservazioni sono decise in conformità a quanto riportato nel voto n. 444/3, reso nella seduta del 18.01.2001, del Comitato Tecnico Consultivo Regionale.

La delibera consiliare di adozione n. 32 del 30.12.1998 contenente la variante normativa, è vistata dal Direttore Regionale Territorio e Urbanistica.

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

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

ROMA 17 DIC. 2010

