



GIUNTA REGIONALE DEL LAZIO

ESTRATTO DAL PROCESSO VERBALE DELLA SEDUTA DEL 04/03/2011

=====

ADDI' 04/03/2011 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	"
BTRINDELLI	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: TUTTI PRESENTI

DELIBERAZIONE N. 75

Oggetto:

Comune di Ponzano Romano (Rm). Variante al P.R.G. per la modifica dell'art. 40, comma 2, delle N.T.A. Deliberazione del Consiglio Comunale n. 31 del 27.11.2006. Approvazione.



75 - 4 MAR. 2011 R



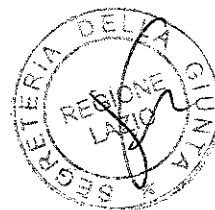
Oggetto: Comune di Ponzano Romano (Rm).
Variante al P.R.G. per la modifica dell'art. 40, comma 2, delle N.T.A.
Deliberazione del Consiglio Comunale n. 31 del 27.11.2006.
Approvazione.

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 Ponzano Romano (Rm) è dotato di un Piano Regolatore Generale, approvato con D.G.R.L. n. 2038 del 15.04.1981 e di successiva Variante Generale approvata con D.G.R.L. n. 1702 del 20.12.2002;
Vista la deliberazione consiliare n. 31 del 27.11.2006 con la quale il Comune di Ponzano Romano (Rm) ha adottato la Variante all'art. 40, comma 2, delle N.T.A. di P.R.G. relativamente alla modifica riguardante le prescrizioni della sottozona B2 di completamento;
Preso atto che a seguito della pubblicazione degli atti, avvenuta nelle forme di legge, non sono state presentate osservazioni;
Rilevato che gli atti relativi alla Variante in questione, sono stati sottoposti all'esame del Comitato Regionale per il Territorio per l'emanazione del parere di competenza ai sensi dell'articolo 16 della legge regionale 22.12.1999, n. 38 e che tale Organo consultivo della Regione, con voto n. 147/1 reso nella seduta del 2.10.2008, 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, con le modifiche e 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. 174421 del 6.10.2008 con la quale il Comitato Regionale per il Territorio ha trasmesso all'Amministrazione comunale di Ponzano Romano (Rm) copia

f



75 - 4 MAR. 2011 *RM*



del citato voto n. 147/1/2008, invitandola a formulare al riguardo le proprie controdeduzioni ai sensi del citato articolo 3 della legge 765/67;

Atteso che, trascorsi i novanta giorni per l'adozione del suddetto provvedimento, nulla è pervenuto a questa Regione, le modifiche proposte - ai sensi del citato art. 3 della Legge 765/1967 - si intendono accettate dal Comune interessato, come disposto dall'art. 15, ultimo comma della L.R. n. 43/1977;

Ritenuto di condividere e fare proprio il predetto parere del Comitato Regionale per il Territorio 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 al P.R.G. per la modifica dell'art. 40, comma 2, delle N.T.A., adottata dal Comune di Ponzano Romano (Rm) con deliberazione del Consiglio Comunale n. 31 del 27.11.2006, per i motivi e con le modifiche contenute nel parere del Comitato Regionale per il Territorio, reso con il voto n. 147/1 del 2.10.2008, che costituisce parte integrante della presente deliberazione quale Allegato A.

La delibera consiliare di adozione n. 31 del 27.11.2006, 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 08 MAR. 2011





REGIONE LAZIO

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

ALLEG. alla DELIB. N. 75 R
DEL - 4 MAR. 2011

ALLEGATO A



IL DIRETTORE REGIONALE
(ARCH. DEMETRIO CARINI)

COMITATO REGIONALE PER IL TERRITORIO
Voto n. 147/1, del 2 Ottobre 2008.

OGGETTO: Comune di Ponzano Romano (Rm).
Variante al P.R.G. per la modifica dell'art. 40 delle N.T.A..
D.C.C. n. 31, del 27 Novembre 2006

IL COMITATO, VISTO

La nota n.215 del 29/01/2007, acquisita da questa Direzione con prot. n.19670 del 02/02/2007, con la quale il Comune di Ponzano Romano ha trasmesso gli atti relativi alla variante al P.R.G. indicata nell'oggetto;

la nota dell'Area amministrativa di supporto di questa Direzione, prot. n.19670 del 19/02/2007, con la quale veniva richiesta, al Comune proponente, l'integrazione della istanza a causa di alcune carenze documentali;

la nota dell'Area amministrativa di supporto di questa Direzione, prot. n.19670 del 18/12/2007, con la quale, a seguito di integrazione e riscontro della regolarità formale ed amministrativa della richiesta, venivano trasmessi gli atti all'Area 2B5 Urbanistica e Beni Paesaggistici Roma e Provincia.

PREMESSO

Il Comune di Ponzano Romano, Provincia di Roma, ha una popolazione residente di 1.028 abitanti ed è dotato di P.R.G. approvato con D.G.R. n.1072 del 20/12/2002.

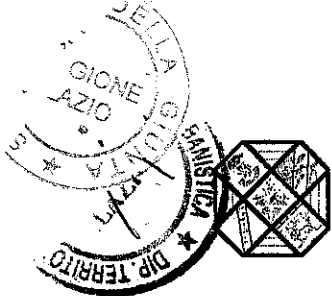
Lo stesso ha adottato, con D.C.C. n.31 del 27/11/2006, la variante normativa alle N.T.A di P.R.G. relativa alla modifica dell'art.40 comma 2 relativo alle prescrizioni della sottozona B2 di completamento.

La variante propone la riduzione del lotto minimo per la edificazione delle aree libere nella suddetta sottozona.

Avverso la delibera consiliare di adozione non è stata presentata alcuna osservazione, come attestato da Segretario comunale.

Il progetto di variante si compone dei seguenti atti amministrativi:

- D.C.C. n.31 del 27/11/2006 di adozione della variante al P.R.G. avente ad oggetto "Modalità attuative Norme Tecniche di Attuazione al P.R.G. - prescrizioni";
- copia dell'avviso di deposito;
- attestazione del segretario comunale di avvenuto deposito in segreteria e di affissione dell'avviso all'albo pretorio, nonché di assenza di osservazioni.



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio

La Variante propone l'ampliamento delle possibilità edificatorie ai proprietari di lotti non edificati che alla data di adozione siano già stati frazionati e di superficie inferiore al minimo previsto nella vigente norma.

L'amministrazione comunale ha recepito l'interesse di alcuni privati ritenendo che, per la sua limitata estensione ai soli lotti interclusi, l'intervento non ponga particolari problemi di incremento di popolazione e comunque sia a favore di una maggiore equità nei confronti dei cittadini.

La modifica attiene gli aspetti dimensionali dei lotti edificabili ed il loro possibile accorpamento per il raggiungimento dei minimi.

Gli interventi nella Zona B e nella sottozona B2 sono regolati dall'art.39 e dal comma 2 dell'art.40 del vigente P.R.G.:

“Art. 39 - Destinazioni d'uso in zona B”.

Le destinazioni d'uso ammesse nella zona B, salvo diverse indicazioni restrittive di sottozona sono:

- a)- residenziali;
- b)- servizi pubblici, amministrativi;
- c)- attrezzature private di uso pubblico;
- d)- servizi commerciali;
- e)- locande, pensioni;
- e)- verde pubblico, verde privato;
- f)- parcheggi;
- g)- artigianato di servizio di quartiere;
- h)- autorimesse.

Si precisa che in questa zona sono ammessi, sedi di studi professionali, edifici per spettacoli teatrali, cinematografia, ristoranti, agenzie turistiche e di viaggio, sedi di musei, di circoli, di attività culturali. Sono consentiti negozi di qualsiasi tipo, sono inoltre consentite nuove attività artigianali di servizio la cui Sul complessiva per unità produttiva non superi i 150 mq.

Sono escluse: industrie, laboratori artigianali ed ogni attività che produca inquinamento.

Nella zona B gli interventi edilizi diretti, in assenza di strumento attuativo, dovranno osservare i distacchi dai confini interni (di proprietà e di lotto), dal filo stradale o dalla linea di delimitazione con aree pubbliche, non inferiori a ml 5,00, in ogni caso dovrà essere garantita una distanza minima assoluta di metri 10,00 dalle pareti degli edifici esistenti antistanti qualora anche una sola delle pareti fronteggiante sia finestrata. E' prevista inoltre la possibilità di costruzioni in aderenza previo accordo dei proprietari.

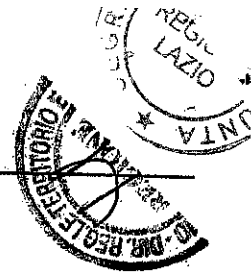
Il distacco minimo dal filo stradale non dovrà essere inferiore a m 5,00 per strade di larghezza inferiore a ml 7,00; a ml 7,50 per strade di larghezza



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica
Comitato Regionale per il Territorio



compresa fra ml 7,00 e ml 15,00; a ml 10,00 per strade di larghezza superiore a ml 15,00.

Distanze inferiori a quelle sopraindicate sono ammesse nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di strumento urbanistico attuativo con previsioni planivolumetriche.

Gli eventuali strumenti urbanistici attuativi dovranno rispettare le norme generali appresso indicate per ciascuna sottozona.

Tutte le zone B provenienti da precedenti lottizzazioni convenzionate dovranno rispettare gli indici e tutti gli oneri già accettati e sottoscritti nella precedente convenzione, ad eccezione dell'indice di copertura che s'intende annullato.

Art 40 - Prescrizioni di sottozona.

1) Sottozona B1 (sature)

Omissis

2) Sottozona B2 (di completamento)

Sono porzioni di territorio comunale di urbanizzazione consolidata, che rispondono alla definizione di zona B del D.M. 2 aprile 1968 n. 1444 ovvero appartengono ad aree inserite nei perimetri delle aree urbanizzate ai sensi della 765/67.

E' prevista per queste aree l'edificazione diretta.

Si prevedono parametri urbanistici differenziati in caso di edificazione diretta e di eventuale pianificazione attuativa. Quest'ultima si configura come ristrutturazione urbanistica da attuarsi ai sensi della legge 5 agosto 1978 n. 457 e, nei casi previsti, dalla legge 17 febbraio 1992 n. 179.

Interventi

Sono ammessi con intervento diretto e/o a seguito di pianificazione attuativa i seguenti interventi:

- Nuove realizzazioni.
- Interventi sul patrimonio edilizio e urbanistico esistente di cui alla L. 457/78.
- Demolizioni.
- Opere di urbanizzazione primaria.
- Opere di urbanizzazione secondaria.
- Modifiche alle destinazioni d'uso dei fabbricati, nell'ambito di quelle di zona.

Destinazioni d'uso:

- Destinazioni di zona

Parametri urbanistici:

a) In sede di intervento diretto:

- | | | |
|--------------------|------|--------------|
| -Indice fondiario: | If | = 0,80 mc/mq |
| -Lotto minimo: | Sf | = 500 mq |
| -Altezza massima: | Hmax | = 8,00 m |



REGIONE LAZIO

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

b) In sede di pianificazione attuativa estesa ad interi ambiti urbanistici:

-Indice territoriale:	It	= 1,50 mc/mq
-Indice fondiario:	If	= 2,20 mc/mq
-Lotto minimo:	Sf	= 500 mq
-Superficie coperta massima	Sc max	= 60%
-Altezza massima:	Hmax	= 10,50 ml

Prescrizioni particolari:

- Sono previsti ampliamenti di cubatura. Questi saranno concessi "una tantum" in misura percentuale (20%) alla cubatura esistente, fermo restando il rispetto dei parametri edilizi e dei diritti di terzi.
- Sono ammesse nuove costruzioni solo in caso di demolizione e ricostruzione. Per le nuove costruzioni si prevede l'allineamento al secondo piano fuori terra, sopraelevando il primo solaio al massimo di ml.0,70 dal piano di campagna.
- E' prescritto l'obbligo di mettere a dimora almeno una pianta di alto fusto ogni mq.50 di superficie coperta."

CONSIDERATO

La Variante proposta modifica solo il comma 2 dell'art.40, integrandone il contenuto (con il capoverso riportato in corsivo), adottando il seguente nuovo testo:

"Art 40 - Prescrizioni di sottozona".

1) Sottozona B1 (sature)

Omissis

2) Sottozona B2 (di completamento)

Sono porzioni di territorio comunale di urbanizzazione consolidata, che rispondono alla definizione di zona B del D.M. 2 aprile 1968 n. 1444 ovvero appartengono ad aree inserite nei perimetri delle aree urbanizzate ai sensi della 765/67.

E' prevista per queste aree l'edificazione diretta.

Si prevedono parametri urbanistici differenziati in caso di edificazione diretta e di eventuale pianificazione attuativa. Quest'ultima si configura come ristrutturazione urbanistica da attuarsi ai sensi della legge 5 agosto 1978 n. 457 e, nei casi previsti, dalla legge 17 febbraio 1992 n. 179.

Interventi

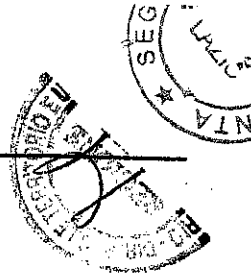
Sono ammessi con intervento diretto e/o a seguito di pianificazione attuativa i seguenti interventi:

- Nuove realizzazioni.
- Interventi sul patrimonio edilizio e urbanistico esistente di cui alla L. 457/78.
- Demolizioni.



REGIONE LAZIO

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



- Opere di urbanizzazione primaria.
- Opere di urbanizzazione secondaria.
- Modifiche alle destinazioni d'uso dei fabbricati, nell'ambito di quelle di zona.

Destinazioni d'uso:

- Destinazioni di zona

Parametri urbanistici:

a) In sede di intervento diretto:

- | | | |
|--------------------|------|--------------|
| -Indice fondiario: | If | = 0,80 mc/mq |
| -Lotto minimo: | Sf | = 500 mq |
| -Altezza massima: | Hmax | = 8,00 m |

b) In sede di pianificazione attuativa estesa ad interi ambiti urbanistici:

- | | | |
|-----------------------------|--------|--------------|
| -Indice territoriale: | It | = 1,50 mc/mq |
| -Indice fondiario: | If | = 2,20 mc/mq |
| -Lotto minimo: | Sf | = 500 mq |
| -Superficie coperta massima | Sc max | = 60% |
| -Altezza massima: | Hmax | = 10,50 ml |

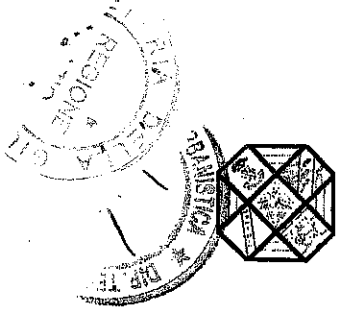
Per i lotti di dimensioni inferiori a 500 mq., ma superiori a 300 mq.:

- I lotti di dimensioni inferiori al lotto minimo possono essere edificati purché sia intervenuto il frazionamento, precedentemente alla data d'adozione del Piano Regolatore Generale vigente;
- quando trattasi di lotti interclusi tra lotti edificati;
- è possibile l'accorpamento anche quando il frazionamento sia intervenuto successivamente all'adozione del piano purché la risultanza di tali lotti ricomprenda l'intera area interclusa.

Prescrizioni particolari:

- Sono previsti ampliamenti di cubatura. Questi saranno concessi "una tantum" in misura percentuale (20%) alla cubatura esistente, fermo restando il rispetto dei parametri edilizi e dei diritti di terzi.
- Sono ammesse nuove costruzioni solo in caso di demolizione e ricostruzione. Per le nuove costruzioni si prevede l'allineamento al secondo piano fuori terra, sopraelevando il primo solaio al massimo di ml.0,70 dal piano di campagna.
- E' prescritto l'obbligo di mettere a dimora almeno una pianta di alto fusto ogni mq.50 di superficie coperta."

Per quanto riguarda l'aspetto della tutela paesaggistica, la modifica introdotta non influisce sulla compatibilità con i gradi di tutela applicabili essendo attinente le zone B, le cui previsioni sono fatte salve anche dall'adottato P.T.P.R..



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica
Comitato Regionale per il Territorio

Analogia osservazione può essere espressa sia circa gli usi civici che in relazione agli aspetti geomorfologici, in quanto la modifica attiene le modalità di attuazione di aree già destinate alla trasformazione urbanistica nel vigente P.R.G..

Pertanto la proposta di variante non contrasta con le limitazioni di norme sovraordinate.

Preso atto delle scelte strategiche di sviluppo che sono state autonomamente assunte dalla Amministrazione comunale, e che la modifica introdotta comporta 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 Ponzano Romano, con D.C.C. n. 31 del 27/11/2006, relativa alla modifica del comma 2 dell'art. 40 delle N.T.A. del vigente P.R.G., riguardate le prescrizioni della sottozona B2 (di completamento), sia meritevole di approvazione, con le modifiche operate d'Ufficio ai sensi dell'art. 3 della L.765/67, riportate nella trascrizione del testo adottato, nel considerato del presente Voto.

IL SEGRETARIO DEL C.R.p.T.

(*arch. Lucio Lopprini*)

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

(*arch. Daniele Iacovone*)

