



GIUNTA REGIONALE DEL LAZIO

.....

ESTRATTO DAL PROCESSO VERBALE DELLA SEDUTA DEL 09/09/2011

=====

ADDI' 09/09/2011 NELLA SEDE DELLA REGIONE LAZIO, VIA CRISTOFORO COLOMBO 212 ROMA, SI E' RIUNITA LA GIUNTA REGIONALE COSI' COMPOSTA:

FOLVERINI	Renata	Presidente	FORTE	Aldo	Assessore
CIOCCHETTI	Luciano	Vice Presidente	LOLLOBRIGEDA	Francesco	"
ARMENI	Fabio	Assessore	MALCOTTI	Luca	"
BIRINDELLI	Angela	"	MATTEI	Marco	"
BUCNTEMPO	Tecodoro	"	SANTINI	Fabiana	"
CANGEMI	Giuseppe Emanuele	"	SENTINELLI	Gabriella	"
CETICA	Stefano	"	ZAPPAIA'	Stefano	"
DI PAOLANTONIO	Pietro	"	ZEZZA	Maria	"

ASSISTE IL SEGRETARIO: Paolo IACONIS

***** OMISSIS

ASSENTI: BUCNTEMPO - FORTE

DELIBERAZIONE N. 395

Oggetto:

Comune di Guidonia Montecelio (Rm). Piano Particolareggiato in Variante al PRG, da zona E1 a Zona B2, in Loc. Colleverde. D.C.C. n. 35 del 23.04.1998. Approvazione.



Oggetto: Comune di Guidonia Montecelio (Rm).

Piano Particolareggiato in Variante al PRG, da zona E1 a Zona B2, in
Loc. Colleverde. D.C.C. n. 35 del 23.04.1998.

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;

VISTA la legge regionale 2 luglio 1987, n. 36 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 n. 1 del 6 settembre 2002 e successive modificazioni;

PREMESSO che il Comune di Guidonia Montecelio (Rm) è dotato di P.R.G. approvato con D.G.R. n.430 del 10.02.1976;

CHE con D.C.C. n. 35/1998 il Comune di Guidonia Montecelio (Rm) ha adottato una Variante al P.R.G., proponendo la riclassificazione di alcune aree in Loc. Colleverde da Zona E1 a Zona B2;

CHE con D.G.R. n. 1878 del 04.08.2000, la sopracitata Variante è stata ritenuta non meritevole di approvazione e restituita al Comune, per i motivi riportati nel Voto n. 420/4 del 23.03.2000 del Comitato Tecnico Consultivo Regionale;

CHE, a seguito di detto diniego di approvazione, il Comune di Guidonia Montecelio (Rm) ha proposto al T.A.R. Lazio ricorso contro la Regione Lazio per ottenere l'annullamento della sopracitata D.G.R. 1878/2000;

CHE lo stesso Tribunale Amministrativo, con sentenza n. 12333/2006, ha accolto il ricorso presentato dal Comune annullando la più volte citata D.G.R. 1878/2000;

CONSIDERATO che, con nota n. 55441 del 11.07.2008, acquisita al protocollo regionale con n. 133962 del 24.07.2008, l'Amministrazione Comunale di Guidonia Montecelio (Rm) ha chiesto, in esecuzione della sopracitata sentenza n. 12333/2006, il riesame della Variante al P.R.G., delle aree in Loc. Colleverde, da Zona E1 a Zona B2, così come adottata con D.C.C. n. 35 del 23.04.1998;

ATTESO che a seguito della pubblicazione degli atti ed elaborati della sopra riportata deliberazione n. 35/1998, avvenuta ai sensi e forme di legge, sono state presentate n. 2 osservazioni, in merito alle quali l'Amministrazione Comunale ha formulato le proprie controdeduzioni con deliberazione consiliare n.37 del 31.03.1999;

VISTA la nota n. 16980 del 26.07.1994 con la quale l'USL RM/25 - 033 - Guidonia Montecelio - Servizio Igiene Pubblica, ha espresso parere favorevole al Progetto di



Variante al PRG loc. Colleverde del Comune di Guidonia Montecelio (Rm) osservando quanto segue:

1) Opere di urbanizzazione:

- a) acque nere: il Comune di Guidonia Montecelio è sprovvisto di impianto di depurazione terminale, e in progetto è previsto un depuratore delle acque di scarico prodotte dai due fabbricati realizzandi nell'area di variante prima dell'immissione nella rete fognante comunale esistente.
 - b) si fa cenno alla raccolta delle acque meteoriche prevedendo un sistema di raccolta delle acque di prima pioggia ai fini del loro smaltimento.
- 2) E' stato prescritto il rispetto delle norme contro le barriere architettoniche.
 - 3) E' stato prescritto il rispetto delle altezze minime dei locali destinati a civile abitazione, ai sensi del D.M. 05.07.1975.
 - 4) E' stato prescritto altresì il rispetto della normativa sugli impianti ai sensi della L. 46/90;

VISTA la nota n. 2564 del 12.09.1994, con la quale l'Assessorato Regionale Ambiente ha espresso parere favorevole, ai soli fini dell'art. 13 della legge 2.2.74 n. 64, sulla Variante al Piano Particolareggiato di "Colleverde" da realizzare nel Comune di Guidonia Montecelio subordinatamente all'osservanza delle seguenti prescrizioni:

- *Qualsiasi intervento dovrà essere preceduto da dettagliate indagini geognostiche e geotecniche, tese ad accertare la reale situazione litostratigrafica del terreno interessato dalle opere di fondazione e le caratteristiche di portanza del terreno stesso, allo scopo di definire nel modo più appropriato il tipo di fondazione da adottare, il relativo dimensionamento, nonché la quota d'imposta. Tali ulteriori indagini dovranno essere allegare alla relazione di cui all'art. 17 della Legge 2 febbraio 1974, n. 64 da presentarsi al Comune ed al Settore decentrato opere e lavori pubblici della Regione Lazio a completamento della documentazione per l'esame del progetto;*
- *Le fondazioni di ogni singolo edificio dovranno insistere, per tutta la loro estensione, su di un unico litotipo di idoneo spessore;*

La realizzazione delle opere dovrà essere effettuata nel più assoluto rispetto delle norme tecniche vigenti per le costruzioni in zone sismiche ed in particolare dei seguenti decreti ministeriali e circolari applicative:

- Decreto Ministero LL.PP. 11 Marzo 1988 (Supplemento Ordinario alla Gazzetta Ufficiale n. 127 del 1° giugno 1988) "Norme tecniche riguardanti le indagini sui terreni e sulle rocce, la stabilità dei pendii naturali e delle scarpate, i criteri generali e le prescrizioni per la progettazione, esecuzione ed il collaudo delle opere di sostegno delle terre e delle opere di fondazione" e circolare LL.PP. 24.09.1988, n. 30488 "Istruzioni riguardanti le indagini sui terreni e sulle rocce.....";
- Decreto Ministero LL.PP. 12 febbraio 1982 (G.U. 26.02.1982 n. 52) "Norme tecniche relative ai criteri generali per la verifica di sicurezza delle costruzioni e dei carichi e sovraccarichi" e circolare LL.PP. 24.05.1982, n. 22631;



395 = 9 SET. 2011: r

- Decreto Ministero LL.PP. 24 gennaio 1986 (G.U. 12.05.1986 n. 108) "Norme tecniche relative alle costruzioni sismiche" e circolare LL.PP. 19.07.1986 n. 27690;

VISTA la nota datata 19.06.1995 con la quale l'Assessore all'Urbanistica del Comune di Guidonia Montecelio (Rm) ha certificato che le particelle comprese nel P.P. in Variante al P.R.G. vigente, in località Colleverde non sono interessate da zone boschive;

VISTA la nota con la quale il Coordinatore Settore Urbanistica del Comune di Guidonia Montecelio (Rm) ha certificato che i terreni interessati alla Variante in oggetto, non sono interessati da vincoli paesaggistici, militari o artistici e non sono in uso a pubbliche amministrazioni;

VISTA la nota n. 6858 del 08.08.1995 con la quale l'Assessorato Agricoltura -- Foreste Caccia e Pesca Usi Civici Ufficio 5[^], ha attestato che la proposta urbanistica in argomento compromette terreni di natura privata non gravata da diritti civici;

VISTA la relazione n. 234300 del 30.05.2011 con la quale l'Area Urbanistica e Copianificazione Comunale Roma Capitale e Provincia della Direzione Regionale Territorio e Urbanistica, a seguito dell'esame degli atti, a corredo della pratica in argomento, ha rilevato che gli elaborati presentati risultano relativi ad un Piano Particolareggiato ed ha, pertanto, espresso, ai sensi dell'art. 4 della L.R. n. 36/87, il parere che il Piano stesso, in Variante al vigente P.R.G. da Zona E1 a Zona B2 in Loc. Colleverde, sia meritevole di approvazione, per i motivi e con le prescrizioni nella relazione stessa riportati;

RITENUTO di condividere e fare propria la sopra citata relazione dell'Area Urbanistica e Copianificazione Comunale Roma Capitale e Provincia della Direzione Regionale Territorio e Urbanistica, che si allega alla presente deliberazione quale Allegato A;

All'unanimità

DELIBERA

per le motivazioni espresse in premessa, che formano parte integrante e sostanziale della presente deliberazione, di approvare, ai sensi dell'art. 4 della L.R. 36/87, il Piano Particolareggiato, in Variante al vigente P.R.G. da Zona E1 a Zona B2 in Loc. Colleverde, adottato dal Comune di Guidonia Montecelio (Rm) con deliberazione del Consiglio Comunale n. 35 del 23.04.1998, per i motivi e con le prescrizioni contenuti nella relazione n. 234300 del 30.05.2011 dell'Area Urbanistica e Copianificazione Comunale Roma Capitale e Provincia della Direzione Regionale Territorio e Urbanistica, che forma parte integrante della presente deliberazione cui è allegata sotto la lettera A, ed in conformità con le prescrizioni di cui ai pareri in premessa riportati.

Le osservazioni sono decise in conformità a quanto riportato nell'Allegato A del presente provvedimento.



395 29 SET. 2011: F

Il Piano è vistato dal Direttore Regionale Territorio e Urbanistica nei seguenti elaborati adottati con D.C.C. n. 35/1998:

- Tav. 1 Inquadramento Territoriale
- Tav. 2 Stralcio P.R.G. Vigente – Stralcio P.R.G. in Variante
- Tav. 3 Stato Attuale
- Tav. 4 Stato di Consistenza – Zonizzazione
- Tav. 5 Planovolumetria – Verifica Standards – OO.UU. Primarie
- Tav. 6 Relazione Illustrativa – Norme Tecniche

La presente deliberazione sarà pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio.



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

ROMA 15 SET. 2011





REGIONE LAZIO



ALLEG. alla DELIB. N. 335/02
DEL 9 SET. 2011

AREA URBANISTICA E COPIANIFICAZIONE COMUNALE ROMA CAPITALE E PROVINCIA

Prot. 234300 del 30.05.2011

ALLEGATO A

Oggetto: Comune di Guidonia Montecelio (RM)
Piano Particolareggiato in Variante al PRG da zona E1 a Zona B2 in Loc. Colleverde
Parere urbanistico ai sensi della L.R. 36/87 art. 4.

Premesso

IL DIRETTORE REGIONALE
(ARCH. DEMETRIO CARINI)

Con nota n.55441 del 11.07.2008, acquisita al protocollo regionale n.133962 del 24.07.2008, l'A.C. di Guidonia Montecelio ha richiesto il riesame della pratica relativa alla Variante al PRG delle aree del comprensorio in Loc. Colleverde da zona E1 a Zona B2, in esecuzione della Sentenza del TAR Lazio n. 12333, emessa nell'udienza del 11.10.2006, con la quale veniva annullata la Delibera della Giunta Regionale n. 1878 del 4.08.2000 di reiezione della suddetta Variante al PRG in loc. Colleverde di cui alla D.C.C. n. 35 del 23.04.1998.

Di seguito si espone la cronistoria delle vicende urbanistiche relative alle aree interessate dalla Variante.

Con DGR n.430 del 10.02.76 veniva approvato il PRG del Comune di Montecelio condizionando tale approvazione ad una serie di prescrizioni, tra cui, con riferimento alle aree site in loc. Colleverde, la seguente prescrizione che recita "... L'originaria destinazione B3, resta valida limitatamente alle sole parti di tali zone per le quali sono state rilasciate licenze edilizie nei limiti delle disposizioni di legge 6 agosto 1967 n. 765...."

Il Comune ha provveduto ad individuare, con Delibera del Consiglio Comunale n.94 del 19.05.82, attraverso la redazione di uno specifico Piano Particolareggiato, le aree da classificare come zona B3, escludendo pertanto dalle previsioni del PRG, in conformità alla sopra riportata prescrizione, le aree da riclassificare come zona agricola E1.

Nelle suddette aree riportate alla originaria classificazione di zona agricola E1 si è verificata nel tempo la completa edificabilità, tanto che alla data del 1994 risultavano ineditati nel comprensorio in loc. Colleverde unicamente due lotti.

Il Comune, con Delibera di Consiglio n.106 del 21.12.94, adottò una specifica Variante per riclassificare le suddette aree che però veniva restituita al Comune dall'Ass.to Urbanistica Regionale per vizi formali.

Successivamente il Comune provvedeva, con delibera del C.C. n.35 del 23.04.98, a revocare la precedente delibera ed a riadottare una Variante con la quale, riconfermato lo stato di fatto dell'avvenuta edificazione delle sopra indicate aree destinate a zona E1 in loc. Colleverde, veniva proposta la loro riclassificazione da zona E1 a zona B2 con una Variante al PRG definita con uno specifico Piano Particolareggiato.

Con D.G.R. n. 1878 del 4.08.2000 tale Variante veniva ritenuta non meritevole di approvazione e restituita al Comune in quanto le aree a standard risultavano non sufficienti (motivi riportati nel Voto n. 420/4 espresso dal Comitato Tecnico Consultivo Regionale 1ª Sezione (CTCR) nella adunanza del 23.03.2000).

Il Comune di Guidonia Montecelio proponeva al TAR Lazio Sezione II un ricorso, classificato al n.21331/2000, contro la Regione Lazio per ottenere l'annullamento della richiamata D.G.R. n.1878/2000, avente ad oggetto la reiezione della Variante al PRG da zona E1 a zona B2 in loc. Colleverde di cui alla D.C.C. n. 35 del 23.04.1998, nonché di ogni altro atto connesso, presupposto e consequenziale e segnatamente del parere del CTCR emesso nell'adunanza del 23.03.2000.

Il TAR Lazio con Sentenza n. 12333 /2006 ha accolto il ricorso presentato dal Comune ed ha annullato la DGR 1878/2000 per difetto di istruttoria.

Il Comune di Guidonia Montecelio, in considerazione della sentenza TAR sopra esposta, chiede alla Direzione Regionale Territorio e Urbanistica in data 11.07.2008 prot. 55441 (ns. prot 133962 del 24.07.2008) il riesame della Variante urbanistica adottata con DCC 35/1998.



AREA URBANISTICA E COPIANIFICAZIONE COMUNALE ROMA CAPITALE E PROVINCIA

Prov. 234300 del 30.05.2011

Dal riesame della pratica si evince che la suddetta Variante al PRG risulta finalizzata a ricondurre a zona B2 le aree di un limitato comprensorio posto a nord del centro abitato di Colleverde, destinate a zona agricola E1 per effetto delle preclusioni conseguenti alle prescrizioni definite in sede di approvazione del PRG vigente.

La variante proposta si configura come piano particolareggiato costituito dai seguenti elaborati:

- Tav. 1 inquadramento territoriale
- Tav. 2 stralcio del PRG vigente e variante
- Tav. 3 stato attuale
- Tav. 4 stato di consistenza e zonizzazione
- Tav. 5 planovolumetria- verifica standard – OO. UU. Primarie
- Tav. 6 relazione illustrativa e norme tecniche

L'area oggetto della variante risulta suddivisa in 11 lotti totalmente edificati ad eccezione di due lotti (1 e 11).

In particolare i dati urbanistici definiti nel suddetto P.P. risultano i seguenti:

- Superficie territoriale pari a mq 16.507,08;
- Indice di fabbricabilità territoriale pari a mc/mq 1,5;
- Cubatura ammissibile mc 24.760,62 ;
- Cubatura prevista mc 21.360,90;
- Volumetria esistente pari a mc. 18.699 (realizzata in base a concessioni edilizie regolari così come riportato nella Relazione tecnica);
- Superficie dei lotti non edificati mq 3.874;
- Volumetria edificabile sui lotti residui (1 e 11) mc 3.192,00;
- Abitanti complessivi insediabili n. 214 (mc21.360,90/100mc/ab);
- Aree a standard urbanistici mq 2.422,15, pari a 11,31 mq.

A seguito della pubblicazione della DCC n.35/98 di adozione sono state presentate due osservazioni che sono state controdedotte con DCC n.37 del 31.03.99.

CONSIDERATO

Occorre porre in evidenza in primo luogo il problema procedurale, in quanto il CC ha adottato la variante in esame ai sensi della L. 1150/42, mentre all'esame degli atti è risultato, come già accennato nelle premesse, che gli elaborati presentati sono invece relativi ad un piano particolareggiato, pertanto si ritiene che la procedura da utilizzarsi in questo caso sia quella prevista dall'art. 4 L.R. 36/87 in quanto trattasi di un P.P. in variante al vigente PRG.

In merito alla perplessità, osservata dal TAR Lazio nella sentenza più volte citata, circa la effettiva legittimità degli edifici esistenti nell'area in questione e quindi della eventuale applicazione della L.R. 28/80, si deve far notare che l'Ufficio PRG del Comune, quale progettista, ha dichiarato nella Relazione Tecnica la legittimità degli edifici, pertanto non è possibile controdedurre a tale affermazione e, come espresso sempre dal TAR, si ritiene di ritenere fondata l'affermazione comunale.

Si ritiene comunque opportuno prescrivere che in presenza di volumetria senza titolo abilitativo, ma non condonata, l'approvazione del P.P. non potrà per essa costituire sanatoria.

Per quanto riguarda la correttezza progettuale del piano riferita alla giusta dotazione degli standard urbanistici di cui al DM 1444/68, occorre notare quanto segue:

- gli abitanti insediabili nell'area sono da calcolare pari a 267 unità, in quanto, in considerazione della destinazione d'uso prevista nella Variante, limitata alla sola residenza, devono essere calcolati attribuendo ad ogni abitante insediato e da insediare mq 80 in luogo dei 100 previsti in caso di ulteriori destinazioni non residenziali, quali negozi di prima necessità, studi professionali, ecc.. (21.360,90/80 = 267)

AREA URBANISTICA E COPIANIFICAZIONE COMUNALE ROMA CAPITALE E PROVINCIA

Prot. 256390 del 30.05.2011

- la superficie da destinare a standard urbanistici, che deve essere non inferiore a mq 2.403 (267 x 9 mq/ab).
- la superficie libera da destinarsi a servizi nel piano risulta pari a mq 2.422,15.

Si ritiene ammissibile la suddetta dotazione di standard in considerazione che l'area in questione è da classificarsi come zona omogenea B di DM 1444/68 e pertanto ai sensi dell'art.4 di detto decreto la dotazione di standard nelle zone omogenee A e B è ridotta del 50% rispetto alla quantità minima di 18 mq/ab prevista dal precedente art.3.

Con riferimento alle NTA della Variante si prescrive:

All'art.9 venga eliminato l'ultimo periodo " Quando siano realizzati abbaini questi non devono superare 1/3 della fronte complessivamente interessata."

In merito alle due osservazioni presentate si concorda con le controdeduzioni comunali con l'unica precisazione che l'elaborato predisposto dall'ufficio tecnico comunale dell'osservazione n. 1 può avere valenza unicamente per la parte di area ricadente all'interno dell'area oggetto della presente variante.

In merito ai prescritti pareri di rito si ritiene, preso atto di quanto prescritto nelle NTA della Variante, in merito alla prevista limitata edificabilità residua da attuare solo sui due lotti residui (1 e 11), e per una economia amministrativa, di ritenere validi i suddetti pareri acquisiti con riferimento alla delibera di C.C. n. 35/98 di adozione della Variante di seguito riportati:

Parere Favorevole Prot. 16580/2237 del 26.07.1994 della USL RM/ 25- 033 di Guidonia Montecelio Servizio Igiene Pubblica;

Attestazione Assessorato Usi Civici Ufficio 5^A del 8.08.1995 di inesistenza di usi civici sulle aree oggetto della Variante;

Parere Favorevole, ai sensi dell'art.13 della L.64/74, dell'Assessorato Ambiente prot.2564 del 12.09.94.

Preso atto delle seguenti attestazioni rilasciate dal Comune:

Che i terreni non sono interessati da vincoli paesaggistici, militari, o artistici e non sono in uso di pubbliche amministrazioni;

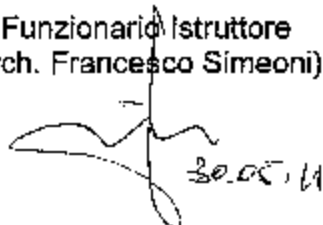
Che i terreni compresi nel P.P. in Variante non sono interessati da zone boschive.

Per tutto quanto premesso e considerato questa Direzione Regionale è del

PARERE

che il Piano Particolareggiato in Variante al PRG da zona E1 a Zona B2 in Loc. Colleverde, adottato dal Consiglio Comunale di Guidonia Montecelio con delibera n. 35 del 23.04.1998, sia meritevole di approvazione, ai sensi dell'art. 4 della L.R. n. 36/87, con le prescrizioni sopra riportate.

Il Funzionario Istruttore
(Arch. Francesco Simeoni)



30.05.11

Il Direttore Regionale
(Arch. Demetrio Carini)

