

# Regione Lazio

Atti della Giunta Regionale e degli Assessori

Deliberazione 2 marzo 2021, n. 112

**Comune di Mazzano Romano (Rm). Variante all'art. 28 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale. Deliberazione di Consiglio Comunale n. 9 del 23.02.2017. Approvazione con modifiche.**

Oggetto: Comune di Mazzano Romano (Rm).

Variante all'art. 28 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale.

Deliberazione di Consiglio Comunale n. 9 del 23.02.2017.

Approvazione con modifiche.

#### LA GIUNTA REGIONALE

Su proposta dell'Assessore alle Politiche abitative, Urbanistica, Ciclo dei Rifiuti e impianti di trattamento, smaltimento e recupero;

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 Mazzano Romano è dotato di Piano Regolatore Generale approvato con D.G.R. n. 620 del 16.02.1994;

VISTA la deliberazione consiliare n. 9 del 23.02.2017 con la quale il Comune di Mazzano Romano ha adottato la Variante normativa in argomento;

VISTA la nota n. 2170 del 04.04.2017 con la quale il Comune di Mazzano Romano ha dichiarato che a seguito della pubblicazione degli atti, avvenuta nelle forme di legge, non sono state presentate osservazioni;

VISTA la nota n. prot. 6320 del 09.10.2018, acquisita al protocollo regionale con n. 184536 del 02.03.2020, con la quale il comune di Mazzano Romano ha fatto conoscere le proprie considerazioni in merito alla valutazione di esclusione dagli obblighi di VAS ed ha valutato e dichiarato che *"la modifica è da considerarsi non sostanziale in quanto la variazione proposta dell'art. 28 delle NTA, ai sensi del punto 1.2 lett. e) e del punto 1.3, comma 5, lett. g) dell'Allegato – Disposizioni Operative in merito alle procedure di VAS, approvate con la DGR n. 169 del 05.03.2010 e confermate al comma 147 della L.R. Lazio n. 12 del 13.08.2011, non mostra la capacità di produrre effetti negativi significativi sull'ambiente"*;

VISTA la L.R. 13.08.2011, n. 12, art. 1 comma 147 con la quale la sopra citata D.G.R. 169/2010 è stata recepita prevedendone l'applicazione in materia di VIA e VAS;

RILEVATO che gli atti relativi alla Variante in questione sono stati sottoposti all'esame del Comitato Regionale per il Territorio per il parere di competenza, ai sensi dell'articolo 16 della L.R. 22.12.1999 n. 38 e che tale Organo consultivo della Regione, con Voto n. 271/2 reso nella seduta del 14.07.2020, ha ritenuto che *"la variante normativa all'art. 28 delle NTA del PRG del comune di Mazzano Romano (Rm) adottata con DCC n. 9 del 23.02.2017 sia meritevole di approvazione ai sensi dell'art. 10 della Legge n. 1150/42 con le modifiche proposte, da introdursi d'ufficio ai sensi dell'art. 3 della Legge n. 765 del 06.08.1967"*;

CHE con nota n. 914707 del 26.10.2020 lo stesso C.R.p.T. ha trasmesso al Comune di Mazzano Romano copia del suddetto Voto n. 271/2 del 2020 invitandolo a formulare, in merito alle modifiche apportate, le proprie controdeduzioni ai sensi del citato articolo 3 della L. 765/67;

ATTESO che, trascorsi i termini per l'adozione del provvedimento delle controdeduzioni al Voto del C.R.p.T. da parte dell'Amministrazione comunale, 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;

#### DELIBERA

Per le motivazioni espresse in premessa, che formano parte integrante e sostanziale della presente deliberazione, di approvare la Variante all'art. 28 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale del Comune di Mazzano Romano (Rm), adottata con deliberazione consiliare n. 9 del 23.02.2017 per i motivi e con le modifiche contenuti nel parere del Comitato Regionale per il Territorio, reso con il voto n. 271/2 del 14.07.2020, che costituisce parte integrante della presente deliberazione;

La Deliberazione di Consiglio comunale n. 9 del 23.02.2017 in formato cartaceo, contenente la Variante normativa in oggetto, è vistata dal Dirigente dell'Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata: Roma Capitale e Città Metropolitana di Roma Capitale della Direzione Regionale per le Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica e conservata nell'archivio della Segreteria della Giunta;

Il presente provvedimento non comporta impegno di spesa.

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



DIREZIONE REGIONALE PER LE POLITICHE ABITATIVE E LA  
PIANIFICAZIONE TERRITORIALE, PAESISTICA E URBANISTICA

*Comitato Regionale per il Territorio*

**Voto n. 271/2 del 14 luglio 2020**

**Relatore: Ing. Leandro Cigarini**

**Arch. /Ing.**

OGGETTO: **COMUNE DI MAZZANO ROMANO (RM).**  
Variante alle NTA di PRG ai sensi dell'art.10 della Legge n.1150/42  
"Proposta di modifica dell'art.28 delle NTA del PRG"  
DCC n.9 del 23/02/2017  
Approvazione ai sensi dell'art.10 della Legge 1150/42

#### IL COMITATO REGIONALE PER IL TERRITORIO

##### VISTI:

la nota n. 1566 del 08/03/2017, recepita al protocollo regionale al n. 192178 in data 12/05/2017, successivamente integrata con nota n. n.2170 del 04/04/2017, acquisita al protocollo regionale al n.192178 del 12/05/2017, e con nota n.3757 del 31/05/2017, acquisita al protocollo regionale al n.277101 del 31/05/2017, con cui il Comune di Mazzano Romano (RM) – ha inoltrato alla Direzione Regionale per le Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica, gli atti relativi alla Variante in oggetto, ai fini dell'istruttoria tecnica ai sensi della L. 1150/1942;

che la Variante si compone dei seguenti atti amministrativi ed elaborati tecnici

- *DCC n.9 del 23/02/2017 di adozione della variante.*
- *Attestazione di inesistenza di osservazioni, nota prot. 2170 del 04/04/2017, acquisita al prot. regionale al n. 192178 del 12/04/2017.*
- *Nota dell'amministrazione comunale n. 6320 del 9/10/2018 – acquisita al protocollo regionale al n.184536 del 02/03/2020, con cui in qualità di autorità procedente ha comunicato le proprie considerazioni in merito alla valutazione di esclusione dagli obblighi di VAS.*

**VISTA** la nota n. 136990 del 17/02/2020, con cui l'Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata Roma Capitale e Città' Metropolitana di Roma Capitale ha trasmesso a questo Comitato Regionale per il Territorio la Relazione istruttoria e la proposta di parere in merito alla Variante Urbanistica indicata in oggetto, ed il fascicolo per la prosecuzione del relativo iter;

Udito il Relatore, Ing. Leandro Cigarini

#### PREMESSO CHE

Il comune di Mazzano Romano, sito in provincia di Roma, a circa 10 Km dal territorio del capoluogo, ospita circa 4.200 abitanti, su una superficie di 2.907 ettari, ad una altitudine di 200 m slm, sorge in posizione dominante sulla valle del Fiume Treja.

La pianificazione urbanistica del territorio comunale è disciplinata dal PRG approvato con DGR n.620 del 16/02/1994.



Il PRG prevede nella zonizzazione del proprio territorio in virtù delle disposizioni del DI 1444/68 anche la classificazione delle aree da destinare ai servizi pubblici, tra le quali quelle destinate al verde pubblico attrezzato, in cui gli interventi sono disciplinati dall'art.28 delle NTA.

L'amministrazione comunale ha adottato con DCC n.9 del 23/02/2017 una modifica al testo dell'art.28 delle NTA di PRG che disciplina gli interventi nella sottozona "verde pubblico attrezzato, ai sensi della Legge n.1150/42, con le motivazioni contenute nella stessa delibera.

Avverso la adozione della variante, a seguito di pubblicazione, non sono state presentate osservazioni.

L'Amministrazione comunale, quale autorità procedente, con nota acquisita al protocollo regionale con n.184536 del 02/03/2020, ha comunicato le proprie considerazioni in merito alla valutazione di esclusione dagli obblighi di VAS.

#### ISTRUTTORIA TECNICA

Il PRG vigente è dotato di un articolato compendio di norme tecniche di attuazione, che è il risultato della approvazione regionale avvenuta con DGR n.620 del 16/02/1994, con relative modifiche al testo originariamente adottato.

Il comune ha proposto la variante in esame a seguito di una evidente necessità di dotare le aree comunque destinate al servizio pubblico di quelle attrezzature, seppur minime, che ne migliorino la fruibilità ai soli fini originariamente previsti dalla strumentazione urbanistica, fornendo una ragionevole soluzione nei confronti di alcune difficoltà applicative della norma prive delle necessarie specificazioni che ne consentano una lettura non esclusivamente ed inutilmente restrittiva.

La modifica all'art.28 delle NTA inserisce una più chiara ed estensiva applicabilità nel rispetto della destinazione pubblica.

Il contenuto della modifica al testo normativo dell'art.28 adottato con la DCC n. 9 è di seguito riportata a titolo descrittivo:

Testo dell'art.28 delle NTA del PRG vigente, approvato con DGR n.620 del 16/02/1994	Nuovo testo dell'art.28 delle NTA con le modifiche adottate con DCC n.9 del 23/02/2017
<b>Art. 28</b> <b>Aree destinate a verde pubblico attrezzato a parco, giuoco sport.</b>	<b>Art. 28</b> <b>Aree destinate a verde pubblico attrezzato a parco, giuoco sport.</b>
<i>In queste zone, sono vietate qualsiasi costruzioni ad eccezione delle attrezzature per il giuoco dei bambini e dello sport.</i>	<i>In queste zone, è consentita, unicamente la realizzazione di manufatti che ne integrano le funzioni, come attrezzature per il giuoco, lo sport, spogliatoi, servizi igienici, chioschi. Alcuni complessi di tali zone, compresi i relativi impianti e manufatti, possono essere realizzati e gestiti da enti e privati, attraverso concessioni che regolino le caratteristiche e le condizioni d'uso, tra le quali deve essere, comunque, compresa la proprietà pubblica e le modalità di accessibilità pubblica. In tale zona, ove non siano predisposti strumenti urbanistici attuativi, il PRG si attua attraverso intervento edilizio diretto, applicando i seguenti indici: a) Uf indice di utilizzazione fondiaria: 0,03 mq/mq b) H altezza massima: m 4,50</i>

Si rileva che la adottata variante alle NTA non dispone modifiche zonizzative, ma intende introdurre nelle esistenti zone a verde pubblico, disciplinate dall'art.28 delle NTA di PRG, una maggiore varietà di destinazioni



d'uso ad integrazione funzionale delle attrezzature realizzabili secondo le vigenti norme, e quindi comunque nel rispetto di una limitata tipologia coerente con la destinazione prevalente di Zona.

La variante specifica in modo più dettagliato rispetto al vigente testo normativo le destinazioni ammesse e le attrezzature realizzabili, introducendo, nel contempo, limiti dimensionali che risultavano assenti.

Viene indicata la possibilità che anche il privato possa realizzare in regime di convenzione, le attrezzature ammissibili ferma la proprietà pubblica ed il libero accesso.

Viene specificata la modalità di attuazione, che non è espressamente indicata nella norma vigente, consentendo l'intervento diretto, con limiti di utilizzazione fondiaria e di altezza, ove non sia stato predisposto uno strumento attuativo.

#### **CONSIDERATO CHE**

La variante normativa in questione non attiene il fabbisogno residenziale e non comporta riclassificazione urbanistica delle aree.

Le modifiche introdotte non comportano incrementi della potenzialità edificatoria che è già stabilita nel PRG vigente ma limitata alle attrezzature per il giuoco dei bambini e dello sport.

Le destinazioni d'uso introdotte, a carattere non residenziale, integrano le funzioni di pubblica utilità che, escludendo ogni riferimento alla destinazione residenziale, non riguardano il dimensionamento di PRG.

Le modifiche introdotte, agendo sulla destinazione d'uso e sulla limitazione dimensionale di attrezzature comunque già consentite nel vigente PRG, non hanno una diretta capacità di modificare la compatibilità paesaggistica degli interventi già previsti nel PRG vigente.

Si conferma, comunque, che le nuove previsioni urbanistiche possono essere attuate solo nel rispetto dei vincoli e di cui al D.lgs. 42/2004 e delle conseguenti limitazioni e l'installazione delle attrezzature, nelle aree vincolate paesaggisticamente, è sottoposta alla autorizzazione dell'art.146 DLgs 42/04 ove necessari di titolo abilitativo, nei limiti e con le modalità indicati sia nel decreto che nel DPR 31/2017.

Considerato quanto sopra si ritiene ammissibile che la variante proposta non sia sottoposta a specifici pareri relativi agli aspetti geomorfologici, alla presenza e consistenza di usi civici e al preventivo nulla osta igienico sanitario.

Si ritiene che tali aspetti siano stati indagati in fase di formazione del PRG valutando sia la idoneità geomorfologica alla edificazione, effettuando l'analisi del territorio per gli usi civici e verificando la fattibilità igienico sanitaria

Il PRG ha già indagato tutte le aree destinate alle trasformazioni, ancorché molto limitate come le aree classificate per la realizzazione del verde pubblico attrezzato a parco, giuoco e sport.

In definitiva, vista l'entità e la natura delle modifiche introdotte dalla variante in questione si ritiene possibile confermare la validità delle indagini e dei pareri già recepiti in fase di approvazione del vigente PRG, in relazione agli aspetti geomorfologici (art.89 DPR 380/2001), gli Usi civici (LR 1/81986) e gli aspetti igienico sanitari (ai sensi dell'art.20 f) della legge 833/1978).

In merito alle forme di pubblicità e di partecipazione si rileva che avverso la adottata variante non è pervenuta nei termini al Comune alcuna osservazione, né risultano pervenute osservazioni od opposizioni direttamente alla Regione.



#### RITENUTO

Che la proposta di variante appare nel suo insieme rispettosa della normativa sovraordinata e pertanto ammissibile ai della legge urbanistica n.1150/1942;

Opportuno nondimeno introdurre al testo la seguente modifica d'ufficio:

inserire nel testo della norma adottata dopo le parole **“In queste zone, è consentita,”** le parole **“oltre alle attrezzature per il gioco dei bambini e dello sport,”**; e dopo le parole **“In tale zona,”** le parole **“ove le aree siano già nella disponibilità del Comune o”**

Il testo dell'art. 28 con le modifiche proposte è pertanto il seguente:

Art.28 - Aree destinate a verde privato pubblico attrezzato a parco, per il giuoco e sport.

In queste zone è consentita, **oltre alle attrezzature per il giuoco dei bambini e dello sport**, unicamente la realizzazione di manufatti che ne integrano le funzioni, come spogliatoi, servizi igienici, chioschi.

Alcuni complessi di tali zone, compresi i relativi impianti e manufatti, possono essere realizzati e gestiti da enti e privati, attraverso concessioni che regolino le caratteristiche e le condizioni d'uso, tra le quali deve essere, comunque, compresa la proprietà pubblica e la modalità di accessibilità pubblica.

In tale zona, **ove le aree siano già nella disponibilità del Comune o** ove non siano predisposti strumenti urbanistici attuativi, il PRG si attua attraverso intervento edilizio diretto, applicando i seguenti indici:

- a) Uf indice di utilizzazione fondiaria: 0,03 mq/mq
- b) H altezza massima: m 4,50

#### CONCLUSIONI

Tutto ciò premesso e considerato il Comitato Regionale per il Territorio esprime il seguente

#### PARERE

che la Variante normativa all'art.28 delle NTA del PRG del Comune di Mazzano Romano (RM), adottata con DCC n.9 del 23/02/2017,

#### SIA MERITEVOLE DI APPROVAZIONE

ai sensi dell'art.10 della Legge 1150/1942 con le modifiche proposte, da introdursi d'ufficio ai sensi dell'art.3 della legge n.765 del 06/08/1967.

**Il Segretario del C.R.p.T.**  
F.to digitalmente  
(*Maria Paola Farina*)

**Il Presidente del C.R.p.T.**  
F.to digitalmente  
(*Manuela Manetti*)



Firmato digitalmente  
da MANUELA MANETTI  
C: IT  
O: Regione  
Lazio/80143490581