

## Regione Lazio

Atti della Giunta Regionale e degli Assessori

Deliberazione 16 luglio 2019, n. 478

**Comune di Guidonia Montecelio (Rm). Variante alle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale concernente: "Integrazione alle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. con articolo riguardante le norme per il recupero urbanistico di immobili non costituenti nuclei perimetrabili, posti in difformità dal P.R.G., ai sensi dell'art. 10, comma 9, della legge n. 1150/1942". Deliberazione di Consiglio Comunale n. 88 del 23.12.2013. Diniego di approvazione.**

Oggetto: Comune di Guidonia Montecelio (Rm).

Variante alle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale concernente: “Integrazione alle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. con articolo riguardante le norme per il recupero urbanistico di immobili non costituenti nuclei perimetrabili, posti in difformità dal P.R.G., ai sensi dell’art. 10, comma 9, della legge n. 1150/1942”.

Deliberazione di Consiglio Comunale n. 88 del 23.12.2013.

Diniego di approvazione.

## 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 Guidonia Montecelio è dotato di Piano Regolatore Generale approvato con D.G.R. n. 430 del 10.02.1976;

VISTA la deliberazione consiliare n. 88 del 23.12.2013 con la quale il Comune di Guidonia Montecelio ha adottato la Variante normativa in argomento;

PRESO ATTO che, a seguito della pubblicazione degli atti ed elaborati, avvenuta ai sensi e forme di legge, è stata presentata n. 1 osservazione d’Ufficio dell’Area IV Urbanistica e Assetto del Territorio, Demanio e Patrimonio del Comune di Guidonia Montecelio;

VISTA la D.C.C. n. 21 del 28.03.2014 con la quale il Comune di Guidonia Montecelio ha controdedotto all’ osservazione presentata;

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. 265/3 reso nella seduta del 29.11.2018, ha ritenuto che la Variante normativa in oggetto non sia meritevole di approvazione, per i motivi nel Voto stesso riportati;

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”;

## DELIBERA

Per le motivazioni espresse in premessa, che formano parte integrante e sostanziale della presente deliberazione, di denegare l’approvazione della Variante alle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale concernente: *“Integrazione alle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. con articolo riguardante le norme per il recupero urbanistico di immobili non costituenti nuclei perimetrabili, posti in difformità dal P.R.G., ai sensi dell’art. 10, comma 9, della legge n.*

*1150/1942*”, adottata dal Comune di Guidonia Montecelio (Rm) con deliberazione consiliare n. 88 del 23.12.2013 per i motivi contenuti nel parere del Comitato Regionale per il Territorio, reso con il voto n. 265/3 del 29.11.2018, che costituisce parte integrante della presente deliberazione quale Allegato “A”.

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*

**COMITATO REGIONALE PER IL TERRITORIO**  
**Voto n. 265/3 del 29 novembre 2018**

**ALLEGATO A**

Relatore:

Arch. Lucia Bontempo

OGGETTO: Comune Guidonia Montecelio (RM)  
Variante alle NTA del PRG  
Deliberazione consiliare n. 88 del 23.12.2013  
Legge 1150/42

### **IL COMITATO**

Vista la nota n. 290404 del 25.06.2014, acquisita al protocollo regionale con il n. 364595 del 25.06.2014, con la quale il Comune di Guidonia Montecelio (RM) ha trasmesso la deliberazione del Consiglio Comunale n. 88 del 23.12.2013 avente ad oggetto: "Integrazione alle Norme Tecniche di Attuazione del PRG con articolo riguardante le norme per il recupero urbanistico di immobili non costituenti nuclei perimetrabili, posti in difformità dal PRG, ai sensi dell'art. 10, comma 9, della legge n. 1150/1942";

Vista la nota n. 84713/14 del 26.06.2014, acquisita al protocollo regionale con il n. 384231 del 3.07.2014, con la quale la Provincia di Roma, anticipando alcune proprie osservazioni di merito, ha segnalato di non poter rilasciare il parere di competenza a causa della mancata localizzazione delle aree interessate dalla Variante sull'elaborato TP2 del PTPG;

Vista la nota n. 669695 del 26.10.2018 con la quale l'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 ha trasmesso al Comitato Regionale per il Territorio unitamente agli atti, la relativa relazione istruttoria;

Esaminati gli atti che compongono la Variante:

- Deliberazione di Consiglio Comunale n. 88 del 23.12.2013;
- Atti di pubblicazione: Avviso di deposito all'Albo Pretorio e on line, manifesti murali, registro delle osservazioni, certificato di avvenuta pubblicazione;
- Osservazione pervenuta;
- Deliberazione del Consiglio Comunale n. 21 del 28.03.2014 di controdeduzione all'osservazione;

### **PREMESSO CHE**

Il Comune di Guidonia Montecelio (RM) è dotato di Piano Regolatore Generale, approvato con Delibera di Giunta Regionale n. 430 del 10.02.1976.

Con Deliberazione Consiliare n. 88 del 23.12.2013 l'Amministrazione Comunale ha adottato una Variante preordinata ad integrare le vigenti NTA con norme riguardanti il recupero urbanistico di immobili non costituenti nuclei perimetrabili;



A seguito della pubblicazione della Variante è pervenuta l'osservazione d'ufficio dell'Area IV (Urbanistica e Assetto del territorio, Demanio e Patrimonio), alla quale l'Amministrazione Comunale ha controdedotto con la Deliberazione consiliare n. 21 del 28.03.2014.

La deliberazione consiliare n. 88/2013 pone a base dell'adozione della Variante le seguenti circostanze:

- la presenza nel territorio comunale di numerosi manufatti edilizi *"di tipo in particolare produttivo e non residenziale"*, realizzati in difformità dal PRG, non costituenti nuclei perimetrabili, nei quali sono in esercizio da decine di anni diverse attività;
- l'avvio da parte del Comune di un apposito censimento sul territorio.

La stessa citata deliberazione:

- al punto 2 delibera di integrare le NTA del PRG con l'art. 17 *"Norme per il recupero urbanistico di immobili non costituenti nuclei perimetrabili, posti in difformità dal PRG"*;
- al punto 4 dà atto che *"le singole aree, ove sarà possibile applicare la normativa in questione, saranno individuate con apposito atto consiliare, secondo il censimento esperito d'ufficio, dopo l'approvazione regionale"* della Variante in oggetto.

### **RILEVATO CHE**

La Variante in esame propone l'introduzione nelle vigenti NTA di specifiche norme, sviluppate in 12 articoli, per il *"recupero urbanistico degli immobili non costituenti nuclei perimetrabili, posti in difformità dal PRG"*, prevedendo che l'individuazione delle aree interessate da tali immobili venga effettuata successivamente all'approvazione regionale della Variante, dopo un censimento d'ufficio. Nella deliberazione consiliare n. 88/2013 di adozione si legge tuttavia che uno dei Consiglieri comunali ipotizza che gli immobili interessati potrebbero essere circa 2000.

In particolare:

- l'art. 1 riferisce i contenuti normativi proposti a *"tutti i corpi di fabbrica autonomi"*, aventi destinazione d'uso in difformità dal PRG ed esterni ai perimetri dei nuclei spontanei;
- l'art. 2 prescrive l'attuazione delle previsioni contenute *"nel presente strumento"* attraverso interventi diretti e la realizzazione delle opere di urbanizzazione primarie e secondarie per *"singolo comparto operativo funzionale"*;
- l'art. 3 prescrive l'attuazione degli interventi sulle aree inedificate attraverso permesso di costruire con un indice di utilizzazione territoriale pari a 0,30 mq/mq;
- gli art. 4, 5, 7, 9, 10, 11 e 12 definiscono rispettivamente le grandezze urbanistiche, le grandezze edilizie, la dotazione minima di parcheggi pubblici e privati, la densità arborea e arbustiva, le norme di carattere sanitario, le modalità di recinzione dei lotti, la declaratoria di alcuni corpi di fabbrica (loggia, portico, veranda, bow-window, balconi);
- l'art. 6 disciplina il mutamento delle destinazioni d'uso distinguendo tra i casi di aumento/non aumento di carico urbanistico e prevedendo che *"il passaggio da una categoria all'altra, per il venir meno della ragione economica che aveva condotto alla primaria realizzazione, ancorché spontanea, è sempre ammissibile, tramite permesso di costruire oneroso"*;
- l'art. 8 prevede le possibilità di deroga alle norme stesse.

Con la deliberazione consiliare n. 21 del 28.03.2014, in accoglimento dell'unica osservazione pervenuta in fase di pubblicazione della Variante, il Consiglio Comunale ha altresì disposto che alle aree che saranno



interessate dalla Variante, ad esito del censimento, sarà attribuita la destinazione “Zona BSP (completamento edilizio speciale)”.

### **CONSIDERATO CHE**

La Variante:

- è di fatto preordinata a stabilizzare a macchia d’olio sul territorio funzioni “in particolare produttive”, abusivamente insediate, senza alcuna valutazione dei diversi contesti interessati;
- posticipa l’individuazione delle aree interessate ad una fase successiva all’approvazione della Variante in esame;
- manca dunque di ogni valutazione in ordine al numero di immobili interessati e dunque all’estensione delle aree interessate;
- non dà conto, né lo potrebbe, della correlata e conseguente necessità delle attrezzature e infrastrutture sociali necessarie;
- non prende in alcuna considerazione la profonda diversità tra le ragioni e le finalità presupposte al condono/sanatoria di attività edilizie svolte irregolarmente e quelle presupposte ad una ordinata programmazione dell’uso del territorio;

### **CONSIDERATO INOLTRE CHE**

La predisposizione di una nuova disciplina urbanistico/edilizia non ha comunque efficacia sanante di opere edilizie già realizzate;

L’osservazione pervenuta non dà luogo a provvedere;

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

### **PARERE**

CHE la variante urbanistica alle NTA del vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Guidonia Montecelio (RM), adottata con la Deliberazione Consiliare n. 88 del 23.12.2013, ai sensi dell’art. 10 della l. 1150/42, avente ad oggetto: *“Integrazione alle Norme Tecniche di Attuazione del PRG con articolo riguardante le norme per il recupero urbanistico di immobili non costituenti nuclei perimetrabili, posti in difformità dal PRG, ai sensi dell’art. 10, comma 9, della legge n. 1150/1942”*

### **NON SIA MERITEVOLE DI APPROVAZIONE**

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

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