



GIUNTA REGIONALE DEL LAZIO

ESTRATTO DAL PROCESSO VERBALE DELLA SEDUTA DEL 14/02/2006

=====

ADDI' 14/02/2006 NELLA SEDE DELLA REGIONE LAZIO, VIA DELLA
PISSANA 1301 ROMA, SI E' RIUNITA LA GIUNTA REGIONALE COSI' COMPOSTA:

MARRAZZO	Pietro	Presidente	DE ANGELIS	Francesco	Assessore
		Vice			
POMPELI	Massimo	Presidente	DI STEFANO	Marco	"
ASTORRE	Bruno	Assessore	MANDARELLI	Alessandra	"
BATTAGLIA	Augusto	"	MICHELANGELO	Mario	"
BONELLI	Angelo	"	NIERI	Luigi	"
BRACHETTI	Rentino	"	RANUCCI	Raffaele	"
CIANI	Fabio	"	RODANO	Giulia	"
COSTA	Silvia	"	TIBALDI	Alessandra	"
			VALENTINI	Daniela	"

ASSISTE IL SEGRETARIO: Domenico Antonio CUZZUPI

***** OMISSIS

ASSENTI: Astorre - Brachetti - Costa - De Angelis - Michelangeli -
Nieri

DELIBERAZIONE N. 63

Oggetto:

Comune di Montelibretti (Rm), Varianti alle N.T.A. del vigente
P.R.G.: - art. 13 "Sottozona B3" D.C.C. n. 6 del 17.01.2003 -
art. 4 "Distacco tra i fabbricati" D.C.C. n. 24 del 06.06.2003.
Approvazione.



 **Oggetto: Comune di Montelibretti (Rm).**

Varianti alle N.T.A. del vigente P.R.G.:

- art. 13 "Sottozona B3" D.C.C. n. 6 del 17.01.2003
- art. 4 "Distacco tra i fabbricati" D.C.C. n. 24 del 06.06.2003

Approvazione.

63 14 FEB. 2006 *ll*

La Giunta Regionale

Su proposta dell'Assessore all'Urbanistica

Vista la legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni;

Visto il D.P.R. 15 gennaio 1972, n. 8;

Vista la legge regionale 5 settembre 1972, n. 8;

Vista la legge regionale 12 giugno 1975, n.72;

Visto l'art. 16 della legge regionale 22 dicembre 1999, n. 38;

Visto il Regolamento di organizzazione degli Uffici e dei Servizi della Giunta regionale del 6 settembre 2002, n.1 e s.m.i.;

PREMESSO:

Che il Comune di Montelibretti (Rm) è dotato di una Piano Regolatore Generale, approvato con D.G.R. n. 1140 del 05.10.2001;

Viste le deliberazioni consiliari n. 6 del 17.01.2003 e n. 24 del 06.06.2003 con le quali il Comune di Montelibretti (Rm) ha adottato le Varianti alle N.T.A. del vigente P.R.G., riguardanti rispettivamente l'art. 13 "Sottozona B3" e l'art. 4 "Distacco tra i fabbricati";

Atteso che a seguito della pubblicazione degli atti, avvenuta nelle forme di legge, non sono state presentate osservazioni, come si evince dalle delibere di consiglio comunale n. 30 del 6.06.2003 e n. 46 del 21.11.2003;

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. 90/1 reso nella seduta del 23.03.2005, allegato alla presente delibera di cui costituisce parte integrante quale **Allegato A**, ha ritenuto che le suddette varianti siano meritevoli di approvazione con le modifiche, le integrazioni e le prescrizioni da introdursi d'ufficio ai sensi dell'art. 3 della legge 6 agosto 1967, n. 765;

Vista la lettera n. 160643 del 29.09.2005 con la quale la Direzione Regionale Territorio e Urbanistica ha comunicato al Comune di Montelibretti (Rm) le modifiche proposte dal Comitato Regionale per il Territorio invitandolo a formulare al riguardo le proprie controdeduzioni ai sensi del citato articolo 3 della legge 765/67;

Viste le deliberazioni di consiglio comunale n. 46 e n. 47 del 30.11.2005 con le quali il Comune di Montelibretti (Rm) ha accettato le modifiche, le Integrazioni e le prescrizioni formulate con il citato voto dal Comitato Regionale per il Territorio;

Ritenuto di condividere e fare proprio il predetto voto del C.R.p.T. che si allega alla presente delibera (**Allegato A**) di cui costituisce parte integrante;

All'unanimità





63 14 FEB. 2006 *Del*

DELIBERA

1. Di approvare le Varianti alle N.T.A. del vigente P.R.G. riguardanti l'art. 13 "Sottozona B3" e l'art. 4 "Distacco tra i fabbricati" adottate dal Comune di Montelibretti (Rm) rispettivamente con delibere di Consiglio Comunale n. 6 del 17.01.2003 e n. 24 del 06.06.2003, con le modifiche, le integrazioni e le prescrizioni contenute nel parere del Comitato Regionale per il Territorio reso con il voto n. 90/1 del 23.03.2005 che costituisce parte integrante della presente deliberazione quale **Allegato A**;
2. Il progetto è vistato dal Dirigente dell'area 2B.5 nell'Allegato A e nelle delibere di Consiglio Comunale n. 6 del 17.01.2003 e n. 24 del 06.06.2003 contenenti le norme variate;

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



"Allegato A.doc"

IL PRESIDENTE: F.to Pietro MARRAZZO

IL SEGRETARIO: F.to Domenico Antonio CUZZUPI

17 FEB. 2006





[Handwritten signature]

ALLEGATO A

VOTO N. 90/1
SEDUTA DEL 23.03.2005.

OGGETTO: Comune di MONTELIBRETTI (RM)
Varianti Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. :
- art. 4 "Distacco tra i fabbricati";
- art. 13 "Sottozona B3".

IL COMITATO

Sentita la Commissione Relatrice, costituita dall'arch. Francesco Simeoni e dall'arch. Alberto Busnengo, che ha predisposto l'istruttoria

PREMESSO

- A) Con nota prot. n. 7145 del 8.08.2003, acquisita agli atti del Dipartimento Territorio in data 13.08. 2003 con prot. 125808, il Comune di MONTELIBRETTI ha trasmesso, ai sensi della L.1150/42, l'istanza per l'approvazione della Variante alle N.T.A. del P.R.G., limitatamente all'art.13 -"Sottozona B3", adottata con delibera del Consiglio Comunale n. 6 del 17.01.2003.
- B) Con nota prot. n. 10563 del 17.12.2003, acquisita agli atti del Dipartimento Territorio in data 19.12. 2003 con prot. 197768, il Comune di MONTELIBRETTI ha trasmesso, ai sensi della L.1150/42, l'istanza per l'approvazione della Variante alle N.T.A. del P.R.G., limitatamente all'art.4 comma 11 - " Distacco tra i fabbricati" , adottata con delibera del Consiglio Comunale n. 23 del 11.03.2002.

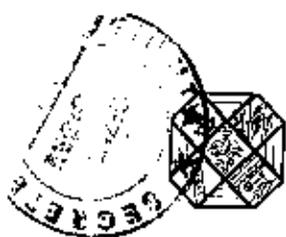
Gli atti amministrativi trasmessi relativi al punto A) risultano i seguenti:

- Copia conforme della Delibera del Consiglio Comunale n.6 del 17.01.2003 avente per oggetto:" Modifica art. 13 N.T.A del P.R.G. - sottozona B3";
- Attestato affissione all'Albo Pretorio del Comune della suddetta delibera n. 6/03;
- Copia del Bollettino Ufficiale della Regione Lazio del 30.04.03 relativo alla pubblicazione della delibera n.6/03;
- Copia conforme della Delibera del Consiglio Comunale n.30 del 6.06.03 avente per oggetto: " Presa d'atto mancata presentazione osservazioni".

Gli atti amministrativi trasmessi relativi al punto B) risultano i seguenti:

- Copia conforme della Delibera del Consiglio Comunale n.24 del 6.06.2003 avente per oggetto:" Modifica art. 4 N.T.A del P.R.G. - Distacco tra i fabbricati";
- Attestato affissione all'Albo Pretorio del Comune della suddetta delibera n. 24/03;
- Copia del Bollettino Ufficiale della Regione Lazio del 9.08.03 relativo alla pubblicazione della delibera n.24/03;
- Copia conforme della Delibera del Consiglio Comunale n.46 del 21.11.03 avente per oggetto: " Presa d'atto mancata presentazione osservazioni".





REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica
Comitato Regionale per il Territorio

Gli atti tecnici trasmessi, relativi alle varianti indicate ai punti A) e B), risultano costituiti per entrambi dal testo delle N.T.A. del P.R.G. vigente, integrato con le modifiche apportate all'art. 4 ed all'art. 13 con le delibere di Consiglio n. 6/03 e n. 24/03;

Non risultano acquisiti i pareri di rito per le varianti urbanistiche, relativi a Usi Civici, Art. 13 L.64/74, ASL.

RILEVATO

Il Comune di Montelibretti risulta dotato di P.R.G. approvato con D.G.R. n. 1140 del 5.10.01;

Con le richiamate delibere del Consiglio Comunale n.6 del 17.01.2003 e n.24 del 6.06.2003 venne rispettivamente proposta la modifica alle N.T.A del P.R.G. relativamente all'art.13, riguardante la sottozona B3, ed all'art. 4, riguardante il distacco tra i fabbricati;

Non risultano acquisiti i pareri di rito per le varianti urbanistiche, relativi a Usi Civici, Art. 13 L.64/74, ASL, in quanto le modifiche proposte sono riferite alle N.T.A. e non comportano variazioni alle destinazioni d'uso ed ai parametri di edificabilità riferiti alle zonizzazioni previste nel vigente PRG;

Il testo proposto dal Comune di Montelibretti risulta il seguente:

(...)

Art. 13 – Zone B residenziali di completamento.

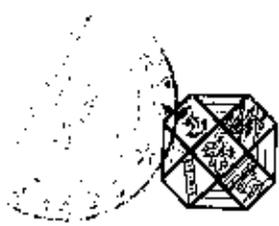
Sottozona B3:

Tale sottozona è caratterizzata anch'essa da insediamenti di tipo semiestensivo a prevalente destinazione residenziale, realizzati nel tempo, attraverso l'espansione dei preesistenti nuclei rurali.

Pertanto, al fine di razionalizzarne il tessuto urbano, quando l'ambito di ciascun nucleo, come perimetrato negli elaborati grafici del segno tratto e punto o delle strade di progetto, oppure dal limite con altre zone di piano, risulta impegnato da costruzioni già realizzate, in misura inferiore al 70% (settanta per cento) dell'intera superficie territoriale, l'utilizzazione delle rimanenti aree fondiarie dovrà essere subordinata alla predisposizione ed approvazione nei termini di legge di uno strumento attuativo (piano particolareggiato di esecuzione o lottizzazione convenzionata), sulla base di un indice territoriale di 0,75 mc/mq.

Diversamente, quando la superficie territoriale ancora disponibile risulta complessivamente non superiore al 30% della sottozona perimetrata è consentito l'intervento diretto con l'osservanza dei seguenti parametri od indici:

- | | | |
|--------------------------------------------|---|--------------------------------------|
| a) If (indice di fabbricabilità fondiaria) | = | 1,00 mc/mq |
| b) H (altezza massima) | = | 7,50 ml |
| c) Sm (lotto minimo d'intervento) | = | 500 mq |
| d) Rc (rapporto di copertura massimo) | = | 25% di Sm |
| e) P (parcheggi) | = | 5,00 mq per ogni 100 mc di fabbrica |
| f) Vp (verde privato) | = | 10,00 mq per ogni 100 mc di fabbrica |
| g) D (distacco minimo tra i fabbricati) | = | 10,00 ml |
| h) Dc (distanza dai confini) | = | 5,00 ml |



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica
Comitato Regionale per il Territorio

Le zone B3 che risultano colorate in rosso nelle parole allegate al parere rilasciato dall'Assessorato all'Ambiente della Regione Lazio, ai sensi dell'art. 13 della L. 64/74, sono stralciate dall'edificazione e classificate come zone agricole F.

Art. 4 - Indici urbanistici ed edilizia

D o Df: Distacchi tra fabbricati (mt)

DF - per i distacchi fra i fabbricati è da intendere:

- 1) per la distanza minima tra le proiezioni verticali dei fabbricati, misurata nei punti di massima sporgenza, compresi anche i balconi aperti, pensiline e simili. E' stabilito un minimo assoluto pari alla massima altezza prevista per le varie zone. Nel caso di fronti non paralleli deve comunque in ogni punto essere rispettata la distanza minima prescritta.

Tale distanza va rispettata anche quando le costruzioni si fronteggiano parzialmente salvo il caso in cui le parti che si fronteggiano siano entrambe prive di finestre.

Le norme relative ai distacchi tra gli edifici si applicano anche alle pareti di un medesimo edificio non prospicienti spazi interni (chiostrine, cavedi, ecc.) salvo quando i fronti di una stessa costruzione costituiscono rientranze planimetriche la cui profondità non superi un quarto della loro larghezza. Nel caso in cui le fronti di una stessa costruzione formino fra loro un angolo interno minore di 90 gradi, purché sempre maggiore di 60 gradi, sulle porzioni di essi non rispettanti la distanza minima stabilita dalle norme di attuazione degli strumenti urbanistici possono aprirsi esclusivamente luci e finestre relative ai locali di servizio.

La distanza tra due costruzioni o corpi di fabbrica di una stessa costruzione non può essere inferiore a mt 10. Sono ammesse distanze inferiori nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di strumenti urbanistici esecutivi con previsioni planivolumetriche.

- 2) Tra le pareti finestrate di edifici antistanti è prescritta la distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto; la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata qualora gli edifici si fronteggiano per uno sviluppo superiore a ml 12,00.

E' consentita la costruzione in aderenza agli articoli di seguito riportati nonché delle norme antisismiche.

Su = superficie per l'urbanizzazione primaria e secondaria (mq).

Misura la superficie delle aree destinate all'urbanizzazione primaria e secondaria come definita nei successivi articoli delle presenti norme per ciascuna zona d'intervento.

(...)

CONSIDERATO

Le proposte di modifica alle N.T.A., formulate dal Comune nella dizione sopra integralmente riportata, necessitano di riformulazione ed integrazione così da meglio conformarle alla normativa vigente;



REGIONE LAZIO

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

Tali modifiche possono essere introdotte d'ufficio, ai sensi dell'art. 3 della Legge 6 agosto 1967 n. 765, al fine del miglioramento dell'efficacia e della chiarezza della norma in sede di rilascio degli atti autorizzativi da parte del Comune.

Art. 13 – Zone B residenziali di completamento.

Sottozona B3:

Relativamente all'art. 13 il Comune, ha apportato una modifica riguardante i soli parametri urbanistici riferiti alla superficie minima coperta (Sc) ed al rapporto di copertura massimo (Rc), evidenziando una contraddizione tra la normativa deliberata in sede di adozione e quella modificata dalla Regione in sede di istruttoria ed approvazione.

Tale modifica introdotta dalla Regione, consistente nella riduzione della superficie del lotto minimo di intervento da mq. 1.000 a mq. 500, di fatto rende impossibile l'applicabilità della norma correlata agli altri parametri in essa contenuti ed in particolare con la prescrizione della superficie minima coperta (Sc).

Essendo tra l'altro non opportuna ed inusuale la previsione di un parametro che definisca una superficie coperta minima, tale parametro risulta eliminato, mentre risulta definito un maggiore rapporto di copertura, che dal 15% viene portato al 25%, così da consentire, in relazione alla prescritta ed approvata riduzione della superficie del lotto minimo, un corretto e funzionale utilizzo della volumetria edificabile.

Avendo riscontrato una contraddittoria scrittura del parametro p) della norma, riferito alle superfici da destinare a parcheggio in relazione alla cubatura edificabile, si è introdotta una correzione conforme alla normativa vigente.

Pertanto si propone la riformulazione dell'art. 13 con il seguente testo:

Art. 13 – Zone B residenziali di completamento.

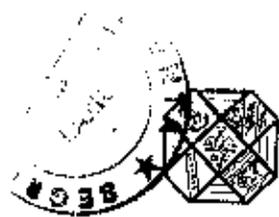
Sottozona B3:

Tale sottozona è caratterizzata anch'essa da insediamenti di tipo semiestensivo a prevalente destinazione residenziale, realizzati nel tempo, attraverso l'espansione dei preesistenti nuclei rurali.

Pertanto, al fine di razionalizzare il tessuto urbano, quando l'ambito di ciascun nucleo, come perimetrato negli elaborati grafici del segno tratto e punto o delle strade di progetto, oppure dal limite con altre zone di piano, risulta impegnato da costruzioni già realizzate, in misura inferiore al 70% (settanta per cento) dell'intera superficie territoriale, l'utilizzazione delle rimanenti aree fondiarie dovrà essere subordinata alla predisposizione ed approvazione nei termini di legge di uno strumento attuativo (piano particolareggiato di esecuzione o lottizzazione convenzionata), sulla base di un indice territoriale di 0,75 mc/mq.

Diversamente, quando la superficie territoriale ancora disponibile risulta complessivamente non superiore al 30% della sottozona perimetrata è consentito l'intervento diretto con l'osservanza dei seguenti parametri od indici:

- | | |
|--------------------------------------------|----------------------------------------|
| a) If (indice di fabbricabilità fondiaria) | = 1,00 mc/mq |
| b) H (altezza massima) | = 7,50 ml |
| c) Sm (lotto minimo d'intervento) | = 500 mq |
| d) Rc (rapporto di copertura massimo) | = 25% di Sm |
| e) P (parcheggi) | = 10,00 mq per ogni 100 mc di fabbrica |
| f) Vp (verde privato) | = 10,00 mq per ogni 100 mc di fabbrica |



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio

- g) D (distacco minimo tra i fabbricati) = 10,00 ml
h) Dc (distanza dai confini) = 5,00 ml

Le zone B3 che risultano colorate in rosso nelle parole allegate al parere rilasciato dall'Assessorato all'Ambiente della Regione Lazio, ai sensi dell'art. 13 della L. 64/74, sono stralciate dall'edificazione e classificate come zone agricole E.

Art. 4 - Indici urbanistici ed edilizia

D o Df: Distacchi tra fabbricati (mt)

Relativamente all'art. 4, riguardante, al 10° comma, la norma che regola le distanze da rispettare tra edifici, il Comune ha inteso riformulare la norma vigente, che di fatto correttamente prevede un distacco di m. 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, così come previsto dal D.M. 2.04.1968 n. 1444, introducendo la sopra riportata modifica che prevede un minimo assoluto pari alla massima altezza prevista per le varie zone.

Tale modifica di fatto consente di edificare edifici a distanza inferiore a m. 10,00 essendo le altezze previste dalle norme del PRG vigente per le varie zone anche inferiori a m. 10,00.

Pertanto si propone la riformulazione dell'art. 4, 10° comma, con il seguente testo:

Art. 4 - Indici urbanistici ed edilizi

D o Df - Distacchi tra fabbricati (mt):

D = indica le distanze minime tra i fabbricati per le diverse zone omogenee del territorio comunale così come previste nel vigente PRG.

Tali distanze risultano definite in conformità a quanto previsto dall'art. 9 del D.M. n. 1444 del 2 aprile 1968.

Tutto quanto sopra premesso e considerato il Comitato

RILEVATO CHE

le modifiche sopra riportate e proposte d'ufficio, ai sensi dell'art. 3 della L. 765 del 06.08.1967, per sopperire alle carenze in ordine ad alcune previsioni normative del Piano, non comportano innovazioni tali da mutare le caratteristiche essenziali delle varianti alle N.T.A. proposte oggetto di esame, è del

PARERE

che le varianti all'art 4 ed all'art. 13 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale del Comune di Montelibretti, adottate dal Consiglio Comunale rispettivamente con delibera n. 24 del 6.06.2003 e con delibera n. 6 del 17.01.2003, siano meritevoli di approvazione con le modifiche, integrazioni e prescrizioni di cui ai precedenti considerata, da introdursi d'ufficio ai sensi dell'art. 3 della legge n.765 del 6.08.1967.

F.to Il Segretario del C.R.p.T.

(arch. Lucio Zoppini)

F.to Il vice Presidente del C.R.p.T.

(arch. Antonino Bianco)

